

# GEMEINDE BOOSTEDT

## 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für das Gebiet:

„Nordöstlich der Bahnhofstraße und nordwestlich der Von-dem-Borne-Straße“

Übersichtskarte unter Verwendung eines Luftbildes von Google Earth



Begründung  
Juni 2012

### AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee  
Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>1</b>
2.1.	Standortalternativenprüfung	1
<b>3</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	<b>5</b>
3.1.	Landesentwicklungsplan	5
3.2.	Regionalplan	6
3.3.	Flächennutzungsplan	6
3.4.	Landschaftsrahmenplan	7
3.5.	Landschaftsplan	7
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Flächendarstellung</b>	<b>8</b>
6.1.	Sonstiges Sondergebiet Altengerechtes Wohnen	8
6.2.	Gemischte Bauflächen	8
6.3.	Flächen für Verkehr	8
6.4.	Flächen für Wald	8
6.5.	Grünflächen	9
6.6.	Nachrichtliche Übernahmen	9
<b>7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
10.1.	Frischwasserversorgung	12
10.2.	Strom- und Gasversorgung	12
10.3.	Telekommunikation	12
10.4.	Schmutzwasserbeseitigung	12
10.5.	Oberflächenentwässerung	12
10.6.	Abfallbeseitigung	12
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
11.1.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	16
11.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
11.3.	Schutzgut Boden	19
11.4.	Schutzgut Wasser	20
11.5.	Schutzgut Klima und Luft	21
11.6.	Schutzgut Landschaft	21
11.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
11.8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	22
11.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	22
11.10.	Maßnahmen zur Überwachung	22
11.11.	Zusammenfassung	23
<b>12</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Grünordnung, Ausgleich</b>	<b>26</b>
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>27</b>

**1 Räumlicher Geltungsbereich** Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im nordwestlichen Ortszentrum, nordöstlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Von-dem-Borne-Straße und südlich des Geländes des Bundeswehrstandortes. Es umfasst die Grundstücke einer vorhandenen Tankstelle und angrenzender Wohngebäude sowie ein bislang als unbefestigter Parkplatz genutztes und teilweise mit Bäumen und Knickstrukturen bestandenes Grundstück. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

**2 Planungserfordernis** Aufgrund des demographischen Wandels wächst auch in der Gemeinde Boostedt unter der ortsansässigen älteren Bevölkerung der Bedarf an altengerechten Wohnraum und an Einrichtungen für betreutes Wohnen. Viele ältere Boostedter Bürger und Bürgerinnen wollen im Ort bleiben, aber ihr Einfamilienhaus gegen eine kleine Wohnung tauschen.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord wird im Kreis Segeberg der Anteil der Generation 60+ bis 2025 um 38 – 44% zunehmen, während die Bevölkerung im Kreis insgesamt relativ stabil bleibt. Eine vergleichbare Entwicklung kann für Boostedt angenommen werden. Dementsprechend wird der Bedarf an altengerechten Wohnformen künftig weiter zunehmen.

Bislang verfügt die Gemeinde Boostedt über keine geeigneten Angebote oder Einrichtungen. Die Gemeinde hat daher beschlossen, in möglichst zentraler innerörtlicher Lage Flächen für altengerechte Wohnformen planerisch zu entwickeln, um an entsprechende Investoren oder Bauträger herantreten zu können.

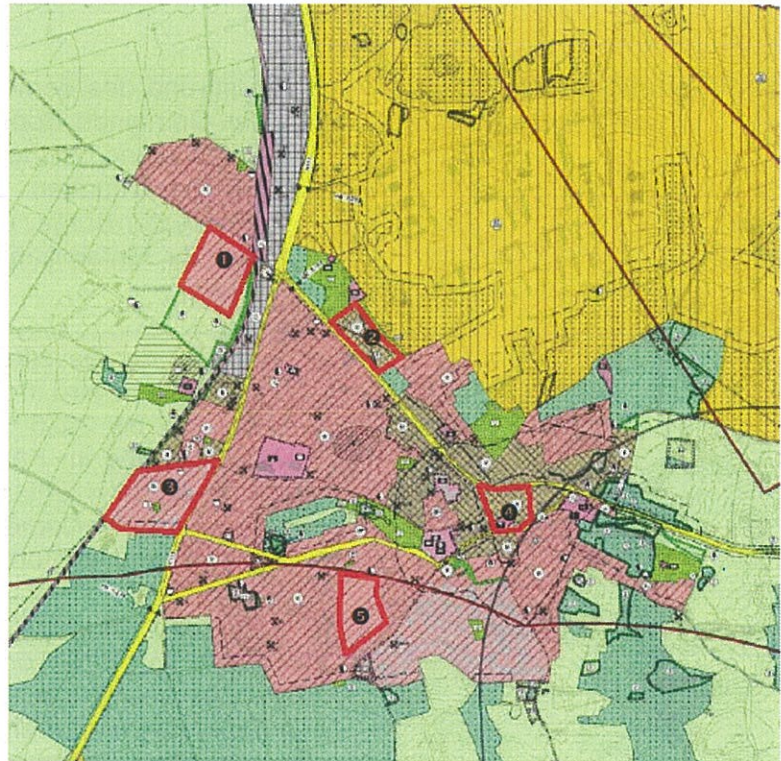
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher das Siedlungsgebiet der Gemeinde zunächst auf mögliche Standorte für die geplante Nutzung hin untersucht und diese anschließend einer planerischen Bewertung unterzogen. Da der Landesentwicklungsplan die Zielsetzung vorgibt, vorrangig Flächenpotentiale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“), beschränkte sich die Untersuchung auf Flächenreserven im geltenden Flächennutzungsplan bzw. in örtlich integrierter Lage.

**2.1. Standortalternativenprüfung** Die Standortalternativenprüfung umfasste 5 Standorte in innerörtlicher Lage und am westlichen Ortsrand. Wesentliche planerische Kriterien bei der Eignungsbewertung der Flächen waren:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Naturräumliche Auswirkungen

Angesichts des festgestellten Bedarfs an altengerechten Wohnformen in der Gemeinde strebt die Gemeinde eine baldige bauliche Umsetzung an. Daher war auch die Flächenverfügbarkeit ein wichtiges Kriterium im Rahmen der Alternativenprüfung.

Flächennutzungsplan 2005 (Ausschnitt)  
Lage der untersuchten Standorte



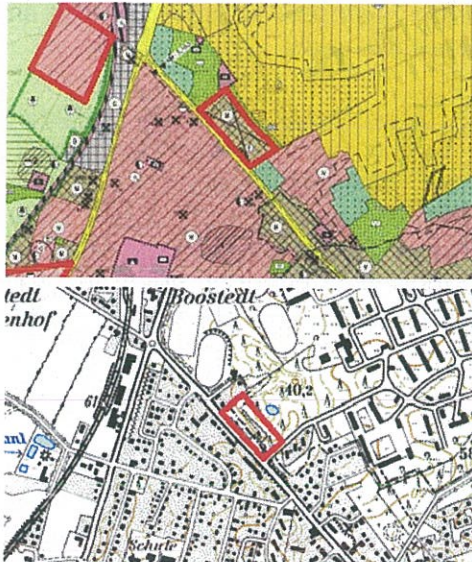
Fläche 1 - südwestlich des Stückenredder, westlich der AKN-Gleisanlagen

Die ca. 4,1 ha große Fläche liegt in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt wird.

Die Gemeinde Boostedt hat vor kurzem den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Ausrichtung „Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise“ gefasst. Die Gemeinde möchte hier dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken für junge Familien nachkommen. Es sind hier keine Festsetzungen vorgesehen, die eine mit dem im Plangebiet der 1. FNP-Änderung vergleichbare Bausubstanz und / oder Nutzung erlauben würde.

Außerdem scheidet der Standort wegen der für die Zielgruppe trennenden Wirkung durch die Bahnlinie und einer

gewissen Randlage zur Ortsmitte für die Errichtung von altengerechten Wohnformen aus.



#### Fläche 2 - nordöstlich der Bahnhofstraße

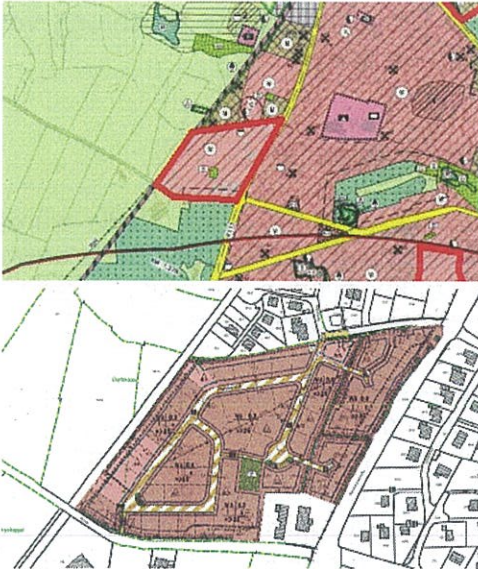
Durch eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle würde die bestehende Bebauung an der Bahnhofstraße arron- diert und der Ortskern stärker mit den Siedlungsbereichen an der Neumünsterstraße verknüpft werden.

Die Fläche ist für die Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes Wohnen oder die Errichtung altengerechter Wohnungen geeignet, da von hieraus alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Ärzte und ab 2010 auch den Haltepunkt der Fahrbücherei einfach erreichen werden könnten und durch die Lage direkt an der Kreisstraße auch in Notfällen die schnelle Erreichbarkeit etwa durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden kann. Die zentrale innerörtliche Lage lässt auch die Errichtung eines zwei-geschossigen Ge- bäudes zu, das insgesamt zur notwendigen Funktionsstär- kung der Bahnhofstraße beiträgt.

Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Eine technische Infrastruktur in Form von vor- handenen Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen der Bundeswehr im Gelände kann genutzt werden. Der erforderliche Erschließungsaufwand ist insgesamt durch die vorhandene Straßenanbindung über die Von-dem- Borne-Straße als gering einzustufen.

Im Zuge einer Überplanung können auch die Erweite- rungswünsche eines bestehenden örtlichen Tankstellenbe- triebes berücksichtigt werden.

Auf einem Teil der Fläche befindet sich jedoch alter Waldbestand, der sich auf dem nordöstlich angrenzenden Gelände der Rantzau-Kaserne fortsetzt. Eine bauliche Entwicklung wäre aufgrund der notwendigen Waldab- standsflächen nicht ohne einen Eingriff in diesen Waldbe- stand umsetzbar.



### Fläche 3 - Baugebiet Dorfskoppel / Erlenweg

Die dritte im Flächennutzungsplan noch freie Fläche wurde den Darstellungen des Planes entsprechend mit dem Bebauungsplan Nr. 39 „Dorfskoppel“, in Kraft getreten am 10. Februar 2002, komplett überplant.

So gut wie sämtliche Baugrundstücke sind zwischenzeitlich erschlossen, verkauft und relativ dicht bebaut worden, so dass hier kein weiterer Entwicklungsspielraum mehr besteht. Das Gebiet ist zudem geprägt durch Einfamilienhäuser. Bei der Planung einer altengerechte Einrichtung sollte jedoch die Möglichkeit gegeben sein, aus wirtschaftlichen Gründen auch ein zwei-geschossiges Gebäude errichten zu können.



### Fläche 4 - Dorfring / Hof Lübbe

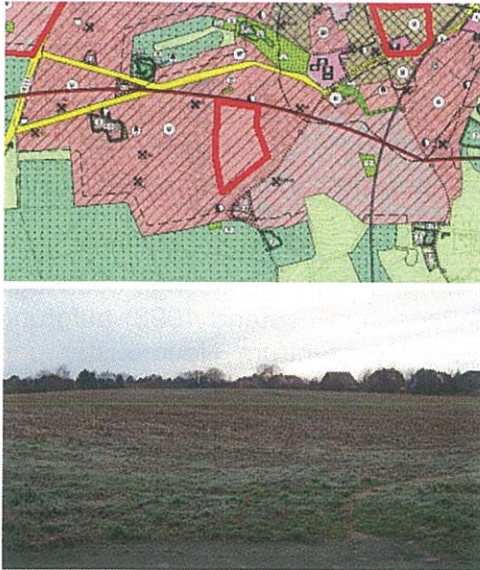
Die Gemeinde Boostedt hat bereits mehrfach die Entwicklung dieser innerorts gelegenen Fläche erwogen und auch schon ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Weiterführung der Planung wurde aber stets aus den folgenden Gründen verworfen bzw. das Verfahren eingestellt :



Die noch nicht baulich genutzte Fläche wäre straßenverkehrslich sinnvollerweise nur von Norden aus zu erschließen. Dort liegt die Straße Dorfring aber deutlich höher, so dass mit einer aufwendigen Rampenlösung gearbeitet werden müsste.

Das Gebiet liegt nach gutachterlicher Beurteilung im Einflussbereich insbesondere der Geruchsimmissionen dreier Höfe, die vor allem durch die Massenhaltung von Geflügel einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen verbieten. Die Unterbringung von betreuten, altengerechten Wohnungen ist hier daher ausgeschlossen.

Der Untergrund ist nach ebenfalls gutachterlicher Untersuchung zu feucht und damit nicht tragfähig genug, um die Errichtung größerer Gebäude zu gewährleisten. Sämtliche Baumaßnahmen müssten unter erheblichem Mehraufwand mit Pfahlgründungen hergestellt werden.



#### Fläche 5 - zwischen Oberem Gooskamp und Vossbarg

Die Fläche ist etwa 3 ha groß und im Flächennutzungsplan für eine spätere Bebauung als Wohngebiet vorgesehen. Für die Fläche spricht ihre integrierte, innerörtliche Lage.

Da sie sich aber in Privatbesitz befindet und zumindest bis auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf steht, hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten auf das Gebiet. Zur Zeit wird die Fläche als Maisacker genutzt.

Die zusammenfassende Bewertung der untersuchten Standortalternativen kommt zu dem Ergebnis, das sich die Fläche am Bahnhofsweg für die geplante Nutzung am besten eignet. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierten Standort an einem innerörtlichen Hauptverkehrszug mit zentralen Infrastruktureinrichtungen im nahen Umfeld. Eine bauliche Entwicklung würde durch die Nutzungsergänzung zudem zur Stärkung des Ortszentrums beitragen. Der Erschließungsaufwand ist gering. Für die Nutzung als Baufläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Eine bauliche Entwicklung bedeutet jedoch einen Eingriff in alten Waldbestand auf dem Grundstück, sofern die untere Forstbehörde eine dafür erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung erteilt und die untere Naturschutzbehörde dieser zustimmt. Die vorhandene innerörtliche Waldfläche, die sich zu großen Teilen auf dem Gelände der Rantzau-Kaserne erstreckt, würde dadurch um ca. 1,4 ha verringert.

### **3 Planungsvoraussetzungen**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde Boostedt liegt im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster und verfügt über keine zentralörtliche Einstufung. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) formuliert als Ziel der Raumordnung für die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, die Deckung des örtlichen Bedarfs. Im Zeitraum 2010 bis 2025 können dort zogen auf den Wohnungsbestand der Gemeinde am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang bis zu 10 Prozent gebaut werden.

Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum soll gemäß den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans in

allen Teilräumen des Landes sichergestellt werden. Dabei sollen insbesondere die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. *Es sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen* (LEP, 2.5.1, S. 44). Dabei soll auch eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen.

### 3.2. Regionalplan

Die Gemeinde Boostedt hat sich nach Aussage des Regionalplans für den Planungsraum I (Stand 1998) aufgrund der günstigen Lage zum Oberzentrum Neumünster und aufgrund ihrer Funktional als Garnisonsstandort gut entwickelt und verfügt über eine gute Ausstattung mit versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die weitere Entwicklung Boostedts ist auf die starken zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Neumünster abzustimmen.

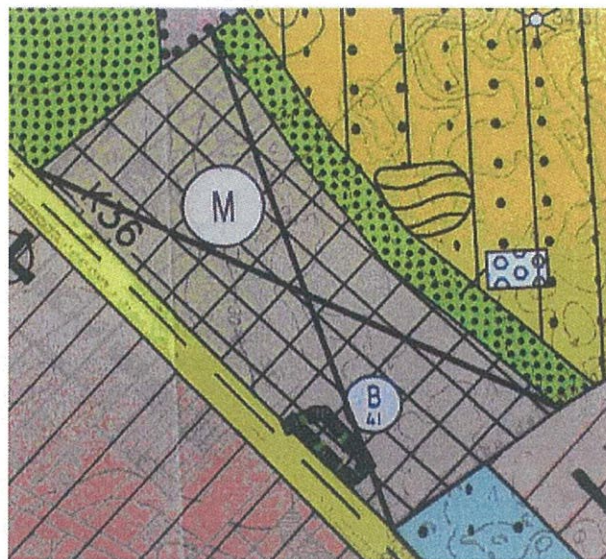
Zur regionalen Siedlungsentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder planerische Wohnfunktion führt der Regionalplan unter Ziffer 5.2 u. a. folgendes aus:

*Der örtliche Bedarf schließt außerdem eine Ausweisung von Flächen für ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betrieb ein.*

### 3.3. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt von 2005 ist die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche mit Biotop und einem Waldschutzbereich dargestellt. Der Bereich wurde jedoch wegen entgegenstehender forstbehördlicher und naturschutzrechtlicher Belange von der Genehmigung ausgenommen. Es gilt daher noch die Flächendarstellung des Flächennutzungsplans 1975. Dort gehört das Plangebiet noch zum Sondergebiet Bund und somit zum Kasernengelände.

Ausschnitt Plangebiet FNP 2005





### 3.4. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet als Wald dar. Das Plangebiet liegt nach dessen großmaßstäblicher Darstellung in einem Sondergebiet Bund. In unmittelbarer Nähe des Plangebietsbereichs befindet sich ein archäologisches Denkmal.

### 3.5. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2002 stellt für das Plangebiet parallel zur Bahnhofstraße teilweise eine Knickstruktur sowie Wald, eine Brachfläche sowie eine als WA Gebiet bezeichnete Baufläche dar.



Ausschnitt Landschaftsplan 2002 und Plangebiet

## 4 Bestandsbeschreibung

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche besteht im wesentlichen aus einer ungestalteten Sandparkplatzfläche mit Brache ähnlichem Charakter, einem Großgehölzbestand aus vorwiegend Eichen sowie einem Knickstreifen zur Bahnhofstraße im Nordwesten. Im Nordwesten schließen sich eine Tankstelle mit Wohnhaus sowie zwei kleine eingeschossige Wohngebäude an.

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich gemeindliche Sportanlagen mit Sportplätzen. Die Südseite der Bahnhofstraße ist geprägt von Wohngebäude unterschiedlicher Haustypen. Im Nordosten des Plangebiets schließen sich Waldflächen an, die auf dem Gelände der Rantzau-Kaserne stehen. Die südöstliche Plangebietsgrenze bildet die Von-dem-Borne-Straße, die das Bundeswehrgelände im Süden erschließt.

## 5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Das planerische Konzept sieht vor, die Fläche des bisherigen Sandparkplatzes für die Entwicklung einer altengerechten Wohnanlage in zentraler innerörtlicher Lage planerisch vorzubereiten. Um die Fläche zukünftig baulich nutzen zu können, müssen Teile des vorhandenen Baumbestandes, die forstrechtlich als Wald eingestuft werden, aus dem Waldschutzstatus entlassen werden, da die nach

Landeswaldgesetz einzuhaltenden Waldschutzabstände eine Bebauung weitestgehend ausschließen. Ein Streifen von bis zu 25 m Tiefe an der nordöstlichen Grundstücksgrenze soll als Wald erhalten bleiben und zu einem funktionsfähigen Waldrand für den Waldbestand auf dem Bundeswehrgelände entwickelt werden.

Die nordwestlich an das für eine Altenwohnanlage vorgesehene Grundstück angrenzenden Grundstücke sollen entsprechend ihrer innerörtlichen Lage und Gebietscharakteristik auch künftig sowohl für ortsangemessenes Gewerbe und Dienstleistungen als auch für Wohnzwecke genutzt werden. Die dort bereits seit langem vorhandene Tankstelle benötigt zusätzliche Flächen für eine Ausweitung des Servicebereiches.

## **6 Flächendarstellung**

### **6.1. Sonstiges Sondergebiet Altengerechtes Wohnen**

Die bislang als Parkplatz genutzte Fläche wird – abzüglich eines Streifens von 20 m im Nordwesten - in einer Tiefe von ca. 70 m gemäß den Planungszielen als Sonstiges Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“ dargestellt.

Die Darstellung eines Sondergebiets statt der ebenfalls möglichen Wohn- oder Mischbauflächendarstellung wird gewählt, da wegen der besonderen landschaftsbezogenen Lage dieser Bereich nur für Sondernutzungen, nicht aber für „normales“ Wohnen zur Verfügung stehen soll.

Die Darstellung als Sondergebiet soll also sicherstellen, dass dort entsprechend dem festgestellten Bedarf in der Gemeinde altengerechte Wohnformen und/oder eine Altenpflegeeinrichtung entstehen können. Dieses Planungsziel soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich gesichert werden.

### **6.2. Gemischte Bauflächen**

Die bislang bereits baulich genutzten Grundstücke sowie eine 20 m breite Erweiterungsfläche südlich des Tankstellengrundstücks werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht der vorhandenen Nutzung und der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße. Sie dient der funktionalen Stärkung des Ortskerns mit Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten und sonstigem ortsverträglichen Gewerbe.

### **6.3. Flächen für Verkehr**

Die von-dem-Borne-Straße wird wegen ihrer notwendigen Erschließungsfunktion für die neuen Bauflächen und als Hauptzufahrt der Rantzau-Kaserne als Verkehrsfläche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

### **6.4. Flächen für Wald**

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze soll eine 5 – 25 m breite Forstfläche in ihrem Waldstatus erhalten bleiben. Für den übrigen Waldbestand auf den überplanten Grundstücken benötigt die Gemeinde die Zustimmung der unteren Forstbehörde zu einer Waldumwandlung, um das Grundstück baulich zu nutzen. Da es sich bei den betref-

fenden Waldflächen nach Feststellung der unteren Forstbehörde um sehr alten Wald handelt, der aus Sicht des Forstes einen hohen Wert besitzt, ist im Falle einer Erteilung einer Waldumwandlung von der Gemeinde bzw. dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein Ausgleich im Verhältnis von 3:1 zu leisten. Die aufgrund der Planung entfallende Waldfläche hat eine Größe von insgesamt 1,4 ha. Daraus ergibt sich ein Flächenausgleich von 4,2 ha Aufforstungsfläche.

Die Forstbehörde hat die Waldumwandlung unter den in Kap. 6.1 genannten Bedingungen bereits in Aussicht gestellt.

### 6.5. Grünflächen

Entlang der verbleibenden Fläche für Wald soll im Zuge der Realisierung des angestrebten Bauvorhabens ein 10 m tiefer Streifen aus Windschutzgründen mit Einzelbäumen und Sträuchern in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde bepflanzt werden. Dieser Streifen ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldsaum dargestellt. Ob die Fläche in öffentlichem Eigentum verbleibt, ist im Zuge der nachfolgenden verbindlichen und vorhabenbezogenen Bauleitplanung zu klären.

### 6.6. Nachrichtliche Übernahmen

Der vorhandene Knick entlang der Bahnhofstraße ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Er wird daher nachrichtlich dargestellt.

Zu den bestehenden Waldflächen nördlich und östlich des Plangebietes wird ein Waldabstandstreifen von 30 m auf Grundlage des § 24 LWaldG nachrichtlich dargestellt. Diese nachrichtlich übernommenen Grenzen des Waldabstandes sind in einen zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.

## 7 Verkehrserschließung

Die bestehenden Gebäude verfügen über Zufahrten von der Bahnhofstraße, die als Kreisstraße (K 36) klassifiziert ist. Die bisher noch nicht baulich genutzte Fläche (sonstiges Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“) kann nur über die vorhandene südlich angrenzende Stichstraße (von-den-Borne-Straße) erschlossen werden. Weitere Zufahrten zur Kreisstraße K 36 sind laut Aussage des Straßenbaulastträgers nicht zulässig.

## 8 Immissionsschutz

Das überplante Gebiet sowie Teilbereiche des Plangebiets befinden sich im Einwirkungsbereich verschiedener Schallquellen.

Nördlich des Plangebiets befinden sich gemeindliche Sportanlagen mit einem Jugendheim. Der Sportplatz liegt in einer Entfernung von ca. 35 m zum nächstgelegenen Wohngebäude. Hierbei handelt es sich um eine Bestands-

situation mit Mischgebietscharakter durch die ebenfalls vorhandene Tankstelle. Zu den Flächen des Sondergebiets „Altengerechtes Wohnen“ beträgt die Entfernung mindestens ca. 120 m. Die vorhandenen Gebäude wirken zusätzlich als Abschirmung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die geplante Sondergebietsfläche durch unzulässige Schallimmissionen aus Sportanlagenlärm beeinträchtigt wird. Eine genauere Überprüfung ist im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens durch ein Schallgutachten zu führen.

Im Verkehrsnetz der Gemeinde Boostedt hat die Bahnhofstraße die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Über die Bahnhofstraße und die im Plangebiet liegende vom-den-Borne-Straße verläuft auch die Hauptzufahrt des Kasernengeländes. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen ist daher im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu prüfen.

Auch durch den Betrieb der Tankstelle entstehen Immissionseinwirkungen auf die benachbarten Gebiete. Im Nordwest und Südwesten handelt es sich um bereits bebaute Bereiche und somit um eine Bestandssituation, in die die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht eingreift. Hinsichtlich des neu geplanten altengerechten Wohnens sind geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte im Rahmen des nachfolgenden Bauungsplanverfahrens zu treffen. Diese Maßnahmen können aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer transparenten Schallschutzwand auf dem Grundstück der Tankstelle und passive Schallschutzmaßnahmen, auch durch eine entsprechende Platzierung und Grundrissgestaltung des Neubaus, umfassen. Bei einem Betrieb der Tankstelle in die Nachzeiten hinein (nach 22.00 Uhr und vor 6.00 Uhr) steigen die schalltechnischen Anforderungen deutlich.

## 9 Altlasten

Auf den heutigen Grundstücken Bahnhofstraße 50 und 50a entstand 1982 die erste Tankstelle, die in der Folge mehrfach erweitert und auch umgebaut wurde. Vor der Errichtung der Tankstelle war das Grundstück nicht bebaut. Als im Jahr 1998 ein Neubau entstehen und dazu vorhandene Betriebsteile rückgebaut werden sollten, wurde auf dem Grundstück der alten Tankstelle im Vorfeld eine orientierende Untergrunduntersuchung auf Verunreinigungen durch Mineralölprodukte im Boden durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde mit dem damaligen Wasserwirtschaftsamt des Kreises Segeberg abgestimmt. Untersucht wurden gezielt die Bereiche der Tankstelle, in denen die Gefahr bestand, dass Mineralölprodukte in den

Untergrund gelangt sein könnten, wie unterirdische Lager-tanks, Zapfsäulen, Abscheideranlage und Sickerschacht). Die Untersuchung ergab, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorlag.

Der Rückbau aller tankstellenspezifischen Einrichtungen der alten Tankstelle wurde anschließend gutachterlich begleitet. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung wurden belastete Bodenbereiche durch Bodenaushub entfernt. Die gutachterliche Begleitung des Rückbaus und der Sanierung kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände der Tankstelle der mineralölbelastete Boden vollständig ausgebaut wurde, sodass auch unter Zugrundlegung der vom damaligen Wasserwirtschaftsamt des Kreises Segeberg gewünschten Zielwerte für Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich waren.

Der Tankstellenneubau entstand auf dem südlich angrenzenden Grundstücksbereich.

In 2009 wurde im Vorfeld eines beabsichtigten Betreiberwechsels als Beweissicherung der aktuelle Belastungsgrad von Boden und Bodenluft erneute erkundet. Die Untersuchung schloss auch eine historische Erkundung sowie eine Prüfung der bisher vorgenommenen Untersuchungen und Maßnahmen ein. Die durchgeführten Maßnahmen werden im Untersuchungsbericht als nachvollziehbar und plausibel bewertet.

Die Untersuchung ergab insgesamt:

- Keine umweltrelevanten Gehalte der untersuchten Schadstoffe MKW, BTEX und MTBE in Boden und Bodenluft.
- Keine abfallrechtlich relevanten Verunreinigungen der untersuchten Schadstoffe MKW, BTEX und MTBE.

Das Gutachten stellte fest, dass kein weiterer Handlungsbedarf für diese Bereiche gegeben ist.

Allerdings wurden laut Gutachten des Büros INTERGEO folgende Verdachtsbereiche noch nicht untersucht:

- In den Verdachtsbereichen 17 und 15 (Waschhalle und Abscheidersystem) ist gem. Punkt 2.2 des Gutachtens (INTERGEO) mit LHKW und BTEX zu rechnen. Eine Untersuchung der Bodenluft in diesem Bereich erfolgte bisher nicht. Der Bereich wurde mit einem nicht unterkellerten Wohnhaus überbaut.
- Der Verdachtsbereich 14 (ehem. VK-Erdtank 1959 - ca. 1964) wurde bisher nicht untersucht. Obwohl der Tank teilweise mit einem nicht unterkellerten Gebäude

überbaut wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen durch MKW oder BTEX verursacht worden sind. Über einen Ausbau des Tanks liegen keine Informationen vor.

- Im Bereich des ehem. Sickerschachtes wurde der Boden in der ungesättigten Zone durch die RKS 6 hinsichtlich EOX untersucht. Im Zuge der ohnehin erforderlichen Bodenluftuntersuchungen sollte dieses Ergebnis durch eine Bodenluftuntersuchung auf LHKW verifiziert werden.

In Abstimmung mit dem Fachdienst Wasser-Boden-Abfall beim Kreis Segeberg ist der Aufwand für die genannten Untersuchungen gering. Die geforderten Nachweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fachgutachterlich zu erbringen.

## **10 Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Frischwasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Wasserwerk.

### **10.2. Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Stadtwerken Neumünster sichergestellt. Für den bislang noch nicht bebauten Bereich sind neue Leitungen zu verlegen.

Die Gasversorgung erfolgt seitens der E.ON-Hanse AG Netzbetrieb Kaltenkirchen.

### **10.3. Telekommunikation**

Der Ausbau des Fernmeldenetzes wird durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vorgenommen.

### **10.4. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung der Bestands- und Neubebauung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz und Entsorgung über das gemeindliche Klärwerk.

### **10.5. Oberflächenentwässerung**

Das nicht belastete Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Der Boden im Plangebiet verfügt über eine gute Versickerungseignung. Belastetes Niederschlagswasser z. B. aus dem Tankstellenbetrieb ist entsprechend den technischen Bestimmungen über Abscheider in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### **10.6. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Zentralmülldeponie in Dramsdorf-Tensfeld.

## 11 Umweltbericht

### Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Darstellungen des Flächennutzungsplanes betroffen sein können.

Die Umweltprüfung hat im Rahmen dieses Planverfahrens insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und –vorgaben zu untersuchen und zu bewerten. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild sind voraussichtlich durch die Planungen betroffen. Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

### Planungsvorgaben

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Gebiet folgende, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planes erstellten Fachgutachten zugrunde gelegt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: B-Plan Nr. 42 „Nordöstlich der Bahnhofstraße und nordwestlich der Von-dem-Borne-Straße“, Faunistische Erfassungen Fledermäuse Brutvögel (Bioplan, August 2010)
- Bericht zur umwelttechnischen Untersuchung (ESA II) (Intergeo, Juni 2009)
- Orientierende Untergrunduntersuchungen auf Verunreinigungen durch Mineralölprodukte im Boden auf dem Grundstück der Dea-Station Boostedt (BGI AG August 1998)
- Bodengutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen im Rahmen des Umbaus der Dea-Station Boostedt (BGI AG März 1999)

### Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

## Planungsvorhaben

Aufgrund des demographischen Wandels wächst auch in der Gemeinde Boostedt unter der ortsansässigen älteren Bevölkerung der Bedarf an altengerechtem Wohnraum und an Einrichtungen für betreutes Wohnen. Viele ältere Boostedter Bürger und Bürgerinnen wollen im Ort bleiben, aber ihr Einfamilienhaus gegen eine kleine Wohnung tauschen. Die Gemeinde hat daher beschlossen, in möglichst zentraler innerörtlicher Lage Flächen für altengerechte Wohnformen planerisch zu entwickeln, um an entsprechende Investoren oder Bauträger herantreten zu können.

## Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet als Wald dar. Das Plangebiet liegt in einem Sondergebiet Bund. In unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereichs befindet sich ein archäologisches Denkmal.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2002 stellt für das Plangebiet parallel zur Bahnhofstraße teilweise eine Knickstruktur sowie Wald, eine Brachfläche sowie eine als WA Gebiet bezeichnete Baufläche dar.

## Anderweitige Lösungsmöglichkeiten / Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten  
Eine umfassende Standortalternativen-Prüfung hat ergeben, dass die Fläche des Plangeltungsbereichs zurzeit als die geeignetste Fläche für die Entwicklung von altengerechtem Wohnen einzuschätzen ist (siehe Kapitel 2.1).

Im Ergebnis der Alternativenprüfung wird seitens der Gemeindevertretung die Fläche 2 (Bahnhofstraße) favorisiert, weil sie aus städtebaulicher Sicht für die Realisierung des Planungskonzeptes am besten geeignet ist. Die anderen Alternativen sind wegen eingeschränkter Flächenverfügbarkeit, erhöhtem Erschließungsaufwand und teilweiser Außenentwicklung weniger gut geeignet bzw. stehen nicht (mehr) zur Verfügung.

Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten  
Aufgrund der restriktiven Rahmenbedingung wie des einzuhaltenden Waldschutzstreifens, Schaffung eines Waldsaums, der nicht zulässigen Erschließung von der angrenzenden Kreisstraße aus sowie den geplanten zukünftigen Nutzungen, hat sich die vorliegende Planung als das optimierte Konzept gezeigt.

### Null-Variante:

Ohne die Ausweisungen bliebe der Wald auf der gesamten Fläche erhalten. Der unbefestigte Parkplatz könnte weiterhin genutzt werden.

## Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betrof-



fenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange. Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen
- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)
- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen für die angrenzende Bebauung s. nächstes Kapitel).
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)
- Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
<b>anlagebedingt</b>							
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
<b>baubedingt</b>							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
<b>betriebsbedingt</b>							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x			

### 11.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

#### Bestand und Bewertung

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist bereits baulich genutzt, hier befinden sich bereits Wohnbebauung sowie eine Tankstelle.

Der größere Teil des Plangeltungsbereichs wird von waldartigen Gehölzbeständen eingenommen. Das Flurstück 30/5 wird seit Jahren auch als Stellplatzfläche genutzt. Die Waldflächen spielen für die landschaftsbezogene Erholung eine untergeordnete Rolle, da sie nicht durch Wege erschlossen sind. Der waldartige Baumbestand wirkt für die Anwohner frischluftfördernd und temperaturnausgleichend.

Die Umgebung des Plangeltungsbereichs ist südwestlich der Bahnhofstraße von 1-3 geschossiger Wohnbebauung geprägt. Nord- und südöstlich schließt sich der Wald an. In der weiteren Umgebung schließt im Nordwesten ein Sportplatz, im Nordosten und Südosten baumbeständenes Bundeswehrgelände und im Südosten vorhandene Wohnbebauung an.

In der Gesamtbetrachtung ist der Plangeltungsbereich einigen Emissionsquellen ausgesetzt (siehe Kapitel 8). Die Sportplatz-Emissionen sind aufgrund der räumlichen Entfernung (> 100 m) als unproblematisch zu betrachten. Eventuelle Emissionen aus der Bundeswehrrnutzung wird es zukünftig nach Schließung des Standortes nicht mehr geben.

Auch durch den Betrieb der Tankstelle entstehen Immissionseinwirkungen auf die benachbarten Bereiche.

Im Verkehrsnetz der Gemeinde Boostedt hat die Bahnhofstraße die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen und den

daraus resultierenden Emissionen.

Landwirtschaftliche Immissionsschutzkreise gemäß VDI-Richtlinie 3471 berühren den Planungsraum nicht.

Bodenbelastungen durch die im Plangebiet seit 1982 stattfindende Tankstellen-Nutzung waren Gegenstand mehrerer Untersuchungen. Belasteter Boden wurde unter gutachterlicher Überwachung ausgetauscht, die Gutachten schließen weitere Belastungen aus und sehen keinen weiteren Handlungsbedarf. Das letzte Gutachten (2009) kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Hinweise für eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden-Mensch erkennbar seien. Gesundheitliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen können somit im Plangebiet ausgeschlossen werden. (Siehe auch Kapitel Altlasten)

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“), Bodenbelastungen sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Hinsichtlich des neu geplanten Altengerechten Wohnens sind geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Diese Maßnahmen können aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer transparenten Schallschutzwand auf dem Grundstück der Tankstelle und passive Schallschutzmaßnahmen, auch durch eine entsprechende Platzierung und Grundrissgestaltung des Neubaus, umfassen. Bei einem Betrieb der Tankstelle in die Nachzeiten hinein (nach 22.00 Uhr und vor 6.00 Uhr) steigen die schalltechnischen Anforderungen deutlich.

Aufgrund der geringen Zahl an geplanten neuen Wohneinheiten kann ausgeschlossen werden, dass die Grenzwerte für die zulässigen Immissionen von Feinstaub und Stickstoffdioxid der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV) überschritten werden.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Gutachterliche Beurteilung der Schallproblematik im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

### **11.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### *Bestand und Bewertung*

Der im Landschaftsplan beschriebene Bestand entspricht dem derzeitigen Zustand des Plangebietes. Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt:

**Siedlungsfläche:**

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist baulich bereits genutzt. Hier befindet sich Wohnbebauung sowie eine Tankstelle.

**Verkehrsfläche:**

Ein Teil der baulich bisher ungenutzten Fläche wird als unbefestigter Parkplatz genutzt.

**Laub-Nadel-Mischwald mit dominierendem Eichen-Kiefern-Bestand:**

Große Teile des Plangeltungsbereichs sind von altem Wald bestanden, der nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde als hochwertig einzustufen ist.

**Sukzessionsfläche:**

Im südlichen Teil des Plangebietes hat sich eine Sukzessionsfläche entwickelt, wo sich Spontan-Gehölze angesiedelt haben. Die Fläche ist mittlerweile räumlich mit den Waldflächen verbunden.

**Knick:**

Entlang der Kreisstraße befindet sich ein ca. 80 m langer Abschnitt eines Knicks. Er ist bereits jetzt durch die Verkehrsflächen (Straße und Parkplatz) isoliert. Der Knick ist ein nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop.

Der Landschaftsplan bewertet die Biotoptypen in einer 5stufigen Rangfolge von gering, mäßig, mittel, hoch und sehr hoch. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen werden aus Artenschutzsicht als gering, Wald- und Knickflächen als mittel und die Ruderalfläche als hoch bewertet.

*Faunistisches Potenzial*

Zur Untersuchung der vor Ort vorkommenden Fauna und der zu erwartenden Auswirkungen der Planungen ist im Rahmen des Verfahrens ein Artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt worden (Faunistische Erfassungen Fledermäuse Brutvögel - Bioplan, August 2010) Untersucht wurden die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse.

Bezüglich des Brutvogelbestandes stellt das Gutachten fest, dass im Plangebiet das Vorkommen von insgesamt 23 Arten möglich ist, von denen 20 nachgewiesen werden konnten und für 2 weitere Arten ein Vorkommen wahrscheinlich ist (potenziell vorkommend). Der Schwarzspecht wurde als Nahrungsgast kategorisiert. Charakteristisch für die Brutvogelgemeinschaft des Plangebiets sind in erster Linie zahlreiche Gehölzbrüter.

Das Plangebiet wird als artenreich hinsichtlich der Vogelwelt bewertet.

Von den in Schleswig-Holstein 15 derzeit heimischen Fle-

dermausarten konnten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung 4 Arten nachgewiesen werden. Es wurden die Zwerg-, Breitflügel- und Wasserfledermaus sowie der Große Abendsegler beobachtet. Das Untersuchungsgebiet wird als Jagdhabitat genutzt, einzelne Baumhöhlen werden als Tagesquartiere genutzt. Sommerquartiere wurden nicht nachgewiesen.

Siehe auch Kapitel 12 Artenschutz

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind hochwertige Waldflächen und mittelwertige Sukzessionsflächen..

Der Eingriff führt zur Verkleinerung der Jagdhabitats von Fledermäusen sowie zur Zerstörung von Tagesquartieren und von Brutstätten von Vögeln.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Knick verringert sich dessen ohnehin schon geringe Qualität als Brutstätte für Gehölzbrüter weiter.

Die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Funktionsverluste der betroffenen Waldbereiche inklusive Ruderalfläche und die Beeinträchtigungen von Knickflächen durch Überplanung und Verstärkung der Isolation werden als erhebliche negative Umweltauswirkungen bewertet und sind auszugleichen.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Erhaltung des Knicks
- Schaffung eines Waldsaums
- Umsetzung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Artenschutz-Maßnahmen
- Einhaltung der Bauzeitenregelung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
- Schaffung von Ersatzquartieren

### **11.3. Schutzgut Boden**

#### *Bestand und Bewertung*

Gemäß Landschaftsplan kommen im Planungsraum die Bodentypen Braunerde im Süden und ansonsten Podsol vor. Die Böden sind im bereits bebauten Teil des Plangebietes durch Versiegelungen teilweise vorbelastet. Die Bodenverhältnisse auf dem Flurstück 30/5 sind für eine Regenwasserversickerung gut geeignet.

Auf den heutigen Grundstücken Bahnhofstraße 50 und

50a entstand 1982 die erste Tankstelle, die in der Folge mehrfach erweitert und auch umgebaut wurde.

Die gutachterliche Begleitung des Rückbaus und der Sanierung kommt zu dem Ergebnis, das auf dem Gelände der Tankstelle der mineralölbelastete Boden vollständig ausgebaut wurde, sodass auch unter Zugrundlegung der vom damaligen Wasserwirtschaftsamt des Kreises Segeberg gewünschten Zielwerte für Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich waren.

In 2009 wurde im Vorfeld eines beabsichtigten Betreiberwechsels als Beweissicherung der aktuelle Belastungsgrad von Boden und Bodenluft erneut erkundet.

Im Ergebnis wurden keine Bodenbelastungen mehr festgestellt sowie Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen.

#### *Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Über Vorgaben für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens können zusätzliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

### **11.4. Schutzgut Wasser**

#### *Bestand und Bewertung*

Grundwasser steht durchschnittlich bei ca. 2,40 m unter Flur an. Still- und Fließgewässer berühren den Planungsraum nicht. Aufgrund der nicht bindigen Eigenschaften verfügen die Böden im Planungsraum über ein erhebliches Grundwasserneubildungspotential bzw. gute Versickerungseignung.

Gegenüber Stoffeinträgen bzw. Grundwasserbelastungen sind die Böden empfindlich.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Verringerung des Versiegelungsgrades
- Prüfung der Möglichkeit der Versickerung vor Ort im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

## 11.5. Schutzgut Klima und Luft

*Bestand und Bewertung*

Die derzeitige lokalklimatische Situation wird von einer relativ lockeren vorhandenen Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an Gehölzbestand (teilweise Wald) geprägt. Örtliche Luftaustauschbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Der waldartige Baumbestand wirkt für die Anwohner frischluftfördernd und temperaturnausgleichend.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Die nördlichen Waldflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an diesen Waldflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft werden, auch im Hinblick auf die geplante Neuwaldbildung, auf Gemeindeebene nicht erwartet.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

- Erhaltung eines Teils der Waldfläche
- Schaffung einer Grünfläche (Waldsaum-Entwicklung)

## 11.6. Schutzgut Landschaft

*Bestand und Bewertung*

Im Süden und am Nordostrand des Planungsraums ist der Nadel-Laubwaldaspekt prägend. Außerhalb des Planungsraumes schließt süd- und nordöstlich Wald, gegenüber der Bahnhofstraße teilweise mehrgeschossige Wohnbebauung an. Naherholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Südöstlich der Von-dem-Borne-Straße verbleibt aber der Waldaspekt, ebenso wie „hinter“ der geplanten Bebauung.

*Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens*

Durch die geplanten Nutzungsänderungen von Wald zu wohn- und gewerblichen Flächen wird das Ortsbild im Planungsraumumfeld verändert.

Die Veränderung des Ortsbildes im und am Planungsraum

wird als erheblich für das Schutzgut bewertet, weil der unmittelbar visuell erlebbare Großgrünaspekt am Ortsrand reduziert und durch eine Bebauungszeile ersetzt wird.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung*

Folgende Maßnahmen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dienen:

- Erhalt eines Teils der Waldflächen
- Erhalt des straßenbegleitenden Knicks
- Festsetzungen für Neupflanzungen
- Baugestalterische Festsetzungen, die das harmonische Einfügen der neuen Wohnbebauung in das Ortsbild sicherstellen

#### **11.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die archäologische Fundstelle (LA 27, Grabhügel) liegt unmittelbar angrenzend. Während der Oberbodenarbeiten ist daher eine archäologische Baubegleitung durchzuführen, die prüft, ob archäologische Kulturdenkmale noch erhalten sind.

Der Beginn der Oberbodenarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt mind. 10 Tage vorher mitzuteilen.

#### **11.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die für das Plangebiet noch zu erfolgen hat, werden Anforderungen aus Umweltsicht formuliert, mit dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. des Ausgleichs für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Sie werden als grünordnerische Ziele in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Maßnahmen werden dabei als eingriffsmindernde Festsetzungen berücksichtigt.

#### **11.9. Kenntnis- und Prognoselücken**

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich wären.

#### **11.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Gemeinde Boostedt überwacht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Forstbehörde:



- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (z. B.: vorbereitende Bautätigkeiten außerhalb der Hauptbrutzeiten)
- Die Einhaltung der Vorgaben zum Knickschutz (Knickschutzstreifen, Pflege)
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des verbleibenden Waldstreifen im Sinne des § 5 LWaldG
- Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen (Neuwaldbildung).

### 11.11. Zusammenfassung

Die Gemeinde Boostedt beabsichtigt die Entwicklung einer Fläche für seniorengerechtes Wohnen, um der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden verstärkten Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum innerhalb des Ortes nachzukommen. Zudem sollen für die vorhandene Tankstelle Erweiterungsflächen gesichert werden.

Der Geltungsbereich lässt sich hinsichtlich der Lebensraumausstattung in zwei Teilbereiche gliedern. Der nordwestliche Teil ist bereits bebaut, hier befinden sich vereinzelte Wohnhäuser sowie eine Tankstelle. Der südöstliche größere Teil des Plangebietes ist von hochwertigen Waldflächen und Sukzessionsflächen geprägt. Teile dieses Bereichs werden als Parkplatz genutzt.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie Bodenbelastungen. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich mehrerer Emissionsquellen, deren Gefährdungspotenzial im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht werden muss.

Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch Bodenbelastungen aufgrund der Tankstellen-Nutzung werden durch 3 Fachgutachten ausgeschlossen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bestehen insbesondere in der Zerstörung hochwertiger Mischwaldbestände in einer Größe von ca. 1,4 ha sowie mittelwertiger Sukzessionsflächen. Für die Eingriffe in die Waldflächen ist aufgrund des rechtlichen Status der Flächen eine Umwandlung der Waldflächen gemäß § 9 LWaldG erforderlich, deren Genehmigung der Unteren Forstbehörden unterliegt. Die Untere Naturschutzbehörde muss der Zulassung einer Waldumwandlung zustimmen.

Darüber hinaus kann es zu Beeinträchtigungen des stra-

ßenbegleitenden Knicks kommen.

Es finden Eingriffe in Lebensräume von vier Anhang IV-Arten statt. Der Eingriff führt zur Verkleinerung der Jagdhabitate von Fledermäusen sowie zur Zerstörung von Tagesquartieren und von Brutstätten von Vögeln. Die artenschutzrechtliche Prüfung des in Auftrag gegebenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags hat die Anhang-IV-Arten Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus nachgewiesen. Das Gutachten ermittelt einen Maßnahmenkatalog, bei dessen Einhaltung die Planung mit den Bestimmungen des Artenschutzes vereinbar ist. Erforderlich sind die Einhaltung von Bauzeitenregelungen sowie die Schaffung von Ersatzquartieren für die betroffenen Arten.

Durch die Planungen kommt es zu umfassenden Bodenversiegelungen, die zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser führen. Diese Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht betroffen, desgleichen gilt für Kultur- und Sachgüter.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden der Erhalt und die Sicherung des vorhandenen Knicks, sowie die Durchgrünung des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

## **12 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

### **12.1. Bestand**

Zur Untersuchung der vor Ort vorkommenden Fauna und der zu erwartenden Auswirkungen der Planungen ist im Rahmen des Verfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt worden (Faunistische Erfassungen Fledermäuse Brutvögel - Bioplan, August 2010) Untersucht wurden die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse.

Bezüglich des Brutvogelbestandes stellt das Gutachten fest, dass im Plangebiet das Vorkommen von insgesamt 23 Arten möglich ist, von denen 20 nachgewiesen werden konnten und für 2 weitere Arten ein Vorkommen wahrscheinlich ist (potenziell vorkommend). Der Schwarzspecht wurde als Nahrungsgast kategorisiert. Charakteristisch für die Brutvogelgemeinschaft des Plangebiets sind in erster Linie zahlreiche Gehölzbrüter.

Das Plangebiet wird als artenreich hinsichtlich der Vogelwelt bewertet.

Von den in Schleswig-Holstein 15 derzeit heimischen Fle-

dermausarten konnten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung 4 Arten nachgewiesen werden. Es wurden die Zwerg-, Breitflügel- und Wasserfledermaus sowie der Große Abendsegler beobachtet. Das Untersuchungsgebiet wird als Jagdhabitat genutzt, einzelne Baumhöhlen werden als Tagesquartiere genutzt. Sommerquartiere wurden nicht nachgewiesen.

#### **Auswirkung der Bauleitplanung auf die Arten**

Gemäß Gutachten kann es durch den geplanten Eingriff (Rodung und Bebauung der geplanten Baufläche und Rodung im Bereich des geplanten Waldschutzstreifens) zu einer Verkleinerung von bestehenden Jagdhabitaten kommen. Des Weiteren kann es durch den geplanten Eingriff zu einem Verlust von Tages- und/oder Balzquartieren kommen. Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme (insbesondere Rodung von Waldflächen und Gehölzen) hat einen dauerhaften Verlust von Teilen eines artenreichen Vogellebensraumes zur Folge. Von einer Gefährdung des Vorkommens des Schwarzspechtes (Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie) kann lt. Gutachten nicht unbedingt ausgegangen werden, da sich sein Revier offenbar überwiegend (nord)östlich des Eingriffgebietes erstreckt. Eine vorübergehende Beeinträchtigung der Art wäre zumindest während der Bauphase jedoch nicht vollständig auszuschließen.“

#### **12.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Gemäß des Gutachtens kommt es nicht zum Eintreten der Verbote nach § 44 BNatSchG, wenn für Fledermäuse folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Gehölzfällungen sollen während der Winterquartierzeit erfolgen im Zeitraum von Oktober bis Anfang März (Vermeidungsmaßnahme),
- Anbringen von 6 Fledermauskästen vor der geplanten Fällung in der näheren Umgebung (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Es kommt nicht zum Eintreten der Verbote nach § 44 BNatSchG, wenn für Brutvögel (hier: Vogelgilde „Vögel der Wälder“) folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Gehölzfällungen sollen außerhalb der Brutzeit erfolgen im Zeitraum von Oktober bis Anfang März (Vermeidungsmaßnahme),
- Neuwaldbildung im räumlichen Zusammenhang und in mindestens gleicher Größe wie die Waldrodung.

Gemäß Gutachten kommt es bei Einhaltung bzw. Umsetzung der Maßnahmen nicht zum Eintreten der Verbote nach § 44 (1) BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung der Planung keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

### 13 Grünordnung, Ausgleich

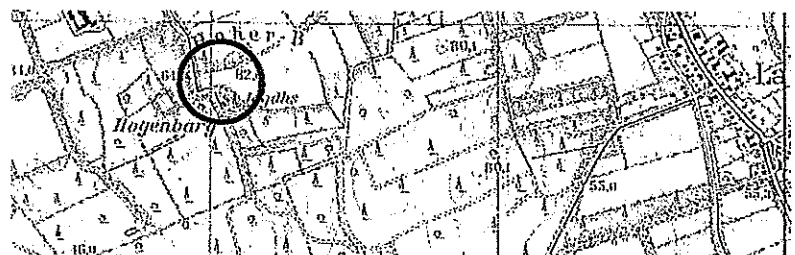
Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG vor.

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes führen.

Insbesondere betroffen im Plangebiet sind die derzeit vorhandenen Waldflächen, die aufgrund ihres Alters, Struktur und Artenzusammensetzung von der Unteren Forstbehörde als hochwertig eingestuft worden sind. Die Umsetzung der Planungen würde zur Entfernung von 1,4 ha Wald führen. Für die Eingriffe in die Waldflächen ist aufgrund des rechtlichen Status der Flächen eine Umwandlung der Waldflächen gemäß § 9 LWaldG erforderlich, deren Genehmigung der Unteren Forstbehörden unterliegt. Die Untere Naturschutzbehörde muss der Zulassung einer Waldumwandlung zustimmen.

Nach aktuellem Wissensstand wären für die Entfernung der Waldflächen insgesamt Ausgleichsflächen für Neuwaldbildung in der Größe von 4,2 ha erforderlich.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen müssen außerhalb des Plangeltungsbereichs auf einer Ausgleichsfläche der Gemeinde Boostedt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine Fläche von ca. 1,7 ha in der Gemarkung Boostedt (Flurstück 17/1 der Flur 8, Hogenbarg, ist für die Entwicklung von Laubwald geeignet. Zur Durchführung der Ersatzaufforstung strebt die Gemeinde Boostedt an, mit den Schleswig-Holsteinischen Landesforsten einen Vertrag zu schließen.



Evtl. besteht auch die Möglichkeit, den Ausgleich in Abstimmung mit Forst- und Naturschutzbehörde über eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Die Ausgleichsregelung wird im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung in Abstimmung mit Forstbehörde und UNB konkretisiert und abschließend geregelt. Dort sind auch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung der durch den Eingriff betroffenen Schutzgüter vorzusehen.

Die Ermittlung des exakten Ausgleichsbedarfs und die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls dort nach dem Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998.

#### 14 Flächenbilanz

Mischbauflächen	7.987 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Altengerechtes Wohnen“	9.553 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.136 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	2.922 m <sup>2</sup>
Flächen für Verkehr	1.083 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>23.681 m<sup>2</sup></b>

Boostedt, 21.11.2012



*Rüdiger Joffmann*  
Bürgermeister

