

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt, Kreis Segeberg

Für das Gebiet nördlich der Grundstücke ‚Stückenredder 1 und 3‘,
südlich der Grundstücke ‚Neumünsterstraße 107 und 109‘,
westlich der ‚K 111‘ und östlich der ‚AKN‘

Bearbeitung:

B2K + dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-0 - Fax: 04 31 / 596 746-29 - info@b2k-dni.de

Stand:

11.09.2023, 12.12.2023

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)

Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	7
4.3.	Landschaftsplan	8
5.	Inhalte der Planung	8
5.1.	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)	9
5.4.	Grünordnung	11
6.	Ver- und Entsorgung	11
7.	Artenschutz	12
8.	Altlasten	12
9.	Kampfmittel	12
10.	Archäologischer Denkmalschutz	13
11.	Schutz von Bäumen und Pflanzen	13
12.	Erhalt gesetzlich geschützter Knicks	14
13.	Bodenschutz	14
14.	Weitere Hinweise	14
15.	Anlagen	14

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Anlass der Planung, Planungsziele

In der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) befindet sich an der nördlichen Ortszufahrt im Bereich des Kreisverkehrs ‚Neumünsterstraße‘ ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit mehreren Kleinbetrieben und zugehöriger (Verkehrs-)Infrastruktur. Innerhalb des Gewerbegebietes ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 24 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig und nicht regelmäßig. Allgemeines Wohnen (i.S. einer nur dem Wohnen dienenden Nutzung) ist ausgeschlossen.

Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes in den vergangenen 20-30 Jahren wurden Betriebe mit entsprechenden Betriebsgebäuden errichtet sowie z.T. Wohnungen für Betriebsmitarbeiter bauaufsichtlich genehmigt. Im Rahmen von Ortsbegehungen 2018 und 2019 wurde durch den Kreis Segeberg festgestellt, dass sich zwischenzeitlich die Eigentumsverhältnisse der Gewerbebetriebe geändert hatten und somit auch die Zulässigkeit der ursprünglich als betriebszugehörige Wohnungen genehmigten Einheiten (betriebszugehörige Wohnungen sind gem. § 8 (3) BauNVO ausschließlich durch betriebszugehörige Personen nutzbar), welche nunmehr zu allgemeinen Wohnzwecken vermietet werden. Zudem wurden die festgestellten Standorte (Stückenredder 6f-i, Stückenredder 6e, Stückenredder 4-4c) mit bereits 6 Wohneinheiten um weitere 5 Wohnungen ergänzt bzw. ausgebaut.

Die betroffenen Gebäude sind bauliche Anlagen i.S. § 2 LBO-SH und bedingen daher bei Umnutzung einer entsprechenden Genehmigungspflicht – dieser wurde nicht nachgekommen. Darüber hinaus besteht aufgrund der o.g. Sachverhalte nach geltendem Planungsrecht weder für die bestehenden- noch für die zwischenzeitlich zusätzlich errichteten Wohneinheiten eine Zulässigkeit innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes.

Da der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein weiterhin überdurchschnittlich hoch ist (insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon hätte bereits Ende 2019 fertiggestellt sein müssen), sieht die Gemeinde in dem Vorhandensein entsprechender Wohneinheiten an dem Standort ‚Neumünsterstraße‘ ein sinnvolles dezentral-gelegenes Angebot an Kleinstwohnungen für den örtlichen Bedarf. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens.

Zur Unterstützung des fluktuierenden Nachfragemarktes ist im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die Nutzung vorhandener Wohnbau(potenzial)-Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Zuge eines entsprechenden Flächenmanagements zu bevorzugen.

Die geplante planungsrechtliche Bereinigung des vorhandenen baurechtlichen Missstandes bietet die Möglichkeit die vorhandenen Wohneinheiten für den Boostedter Markt zu erhalten ohne neue Fläche auszuweisen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen (Schaffung von Planungsrecht für Wohnen und Gewerbe sowie Schaffung eines baurechtlichen Rahmens für künftige Nachverdichtungen im Zuge genehmigungsfähiger baulicher Anlagen nach § 34 BauGB) besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen das Erfordernis zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Boostedt liegt zentral in Schleswig-Holstein im Kreis Segeberg. Sie befindet sich am nördlichen Zipfel der Metropolregion Hamburg, grenzt südlich an das Oberzentrum Neumünster (ca. 15 Fahrminuten) und hat ca. 6.443 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021). Die Verwaltungsgeschäfte liegen beim Amt Boostedt-Rickling, welches im Ort selbst seinen Sitz hat.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst den Bereich nördlich der Grundstücke ‚Stückenredder 1 und 3‘, südlich der Grundstücke ‚Neumünsterstraße 107 und 109‘, westlich der ‚K 111‘ (‚Neumünsterstraße‘) und östlich der ‚AKN‘.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 14.530 m² (1,45 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die weitere Gewerbenutzung entlang ‚Neumünsterstraße‘;
- im Osten die ‚Neumünsterstraße‘;
- im Süden der Nahversorgungsstandort ‚Neumünsterstraße‘ und
- im Westen die Eisenbahntrasse der ‚AKN‘ mit dem Haltepunkt ‚Boostedt‘.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird in der beiliegenden Planzeichnung (Teil A) dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

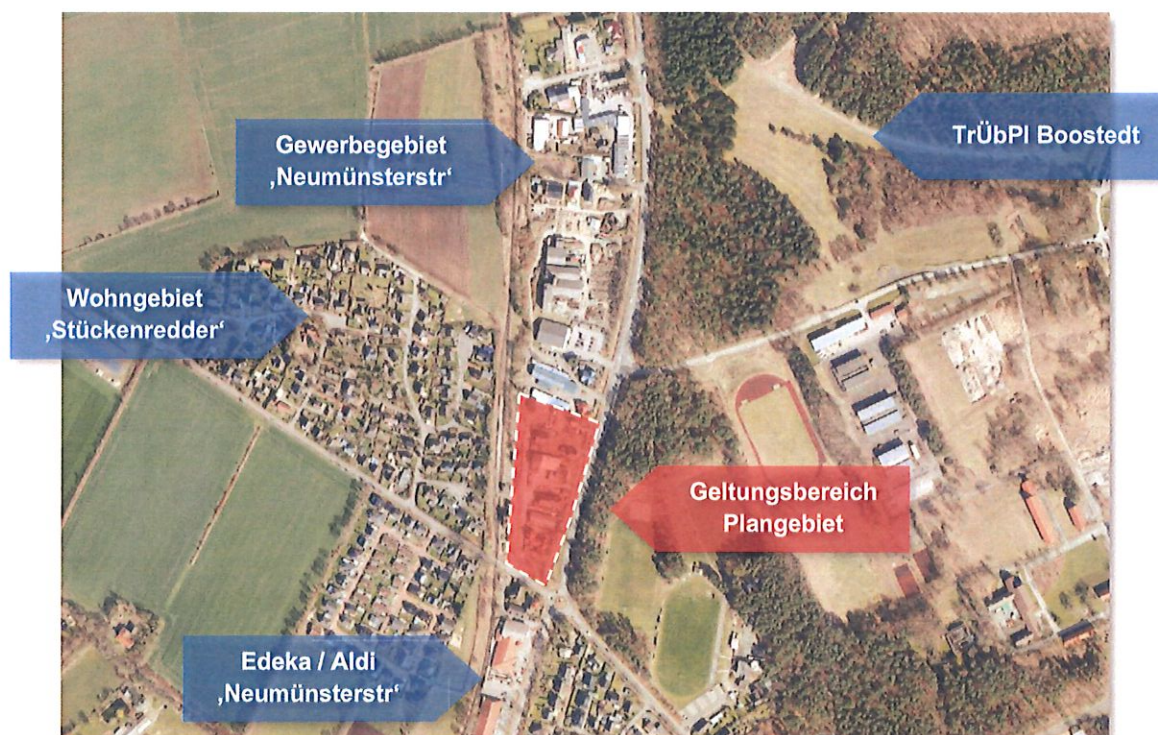


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet ist in den Höhen nahezu plan und liegt im südlichen Bereich der Einmündung zum ‚Stückenredder‘ bei 26,80 m (ü. NHN) und im Norden am Übergang zum weiteren Gewerbegebiet bei rund 26,90 m (ü. NHN). Die Bewegungen innerhalb des Gebietes bewegen sich allesamt im Rahmen von max. 10-15 cm Höhenunterschied (welcher in den meisten Fällen durch den jeweiligen Belag hervorgerufen wird).

Die Flächen sind durch die bestehenden Gewerbebetriebe mit ihren jeweiligen Haupt- und Nebenanlagen sowie den zugehörigen infrastrukturellen Zuwegungen und Lagerbereichen bebaut und versiegelt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398) geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2021 und wird als einfacher Bebauungsplan (§ 30 BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen de facto um reine Innenbereichsflächen handelt und das anvisierte Vorhaben (Planungsrechtliche Sicherung von Nachverdichtung auf innerörtlichen Siedlungsflächen) dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m²

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um bereits erschlossene und versiegelte Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 24.06.2022).

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Boostedt macht hiervon keinen Gebrauch.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Boostedt folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Stadt und Umlandbereich* im ländlichen Raum
- Befindet sich nahe einer Landesentwicklungsachse (A 7)
- Liegt innerhalb eines *10km-Umkreises* um den *Zentralbereich* des Oberzentrums Neumünster
- Boostedt wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Eidelstedt - Neumünster) durchquert

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die „Identität und Zukunftsfähigkeit der vielen attraktiven und leistungsstarken ländlichen Räumen ebenso erhalten und gesichert werden muss, wie ihre natürlichen Ressourcen.“ Die Herausforderungen für die ländlichen Räume, insbesondere wenn sie nicht an ein Oberzentrum angebunden sind, sind vielfältig. Wegen ihrer besonderen Bedeutung für diese Räume soll hier vor allem auch „die Landwirtschaft gesichert und gestärkt werden.“

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

4.1.2. Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan für den Planungsraum I beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden in seinem Geltungsbereich. Die Gemeinde Boostedt liegt im Norden des Planungsraumes I, unmittelbar angrenzend an den Planungsraum III mit dem Oberzentrum Neumünster.

Für die Gemeinde Boostedt ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*
- Liegt zum Teil in einem Gebiet mit *besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz*
- Grenzt an ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*
- Liegt angrenzend an ein *Sondergebiet Bund*

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt aus dem Jahr 2005 wird die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

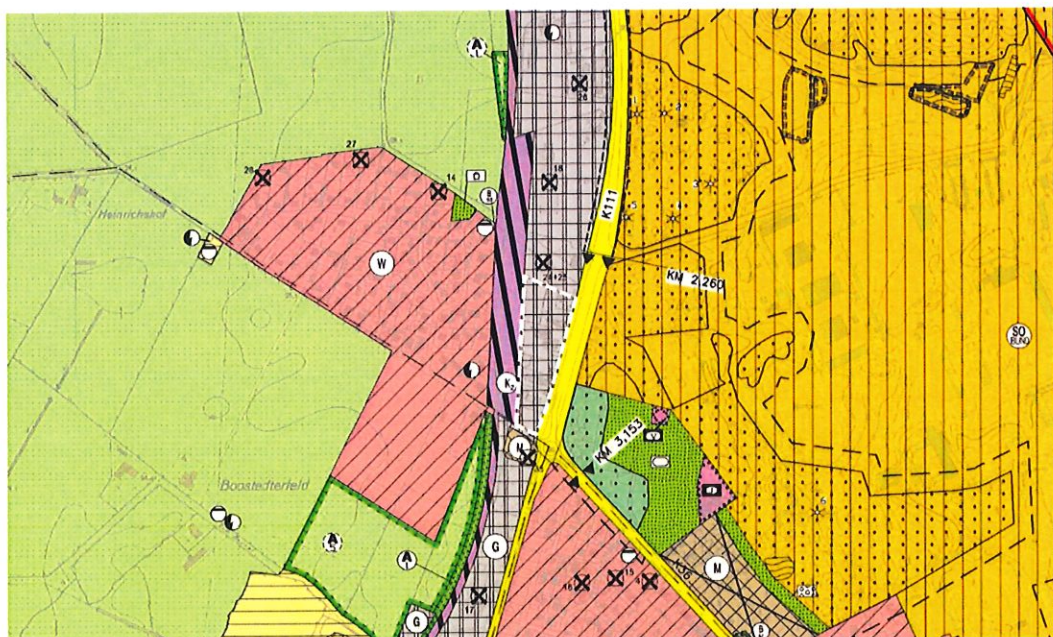


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 2005)

Die Bebauungsplanänderung kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Änderung durch Berichtigung angepasst (Anlage 1).

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der zugrundeliegenden Planungsabsichten (s.o.) eine Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sein.

4.3. Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Boostedt verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Beschlussfassung 2002 erfolgte. Das Plangebiet wird sowohl in der Bestands- wie auch in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Gewerbefläche dargestellt.

Die Planung beinhaltet Festsetzungen zur planungsrechtlichen Regelung einer gemischten Bebauung von Wohnen und Gewerbe und stimmt daher mit den Zielen und Absichten der Landschaftsplanung überein.

5. Inhalte der Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein ‚Mischgebiet‘ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

Die Gemeinde Boostedt verfolgt mit der Bebauungsplanänderung das Ziel, den baurechtlichen Missstand (s.o.) planungsrechtlich auszuräumen und sowohl für die bestehende gemischte Wohn-Gewerbe-Nutzung wie auch für eine künftige (weitere) Nachverdichtung die Rahmenbedingungen zu schaffen.

Zum Schutz dieser Nutzungen und ihrer Entwicklung innerhalb des Plangebietes sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) als nicht zulässig festgesetzt werden. Derartige Nutzungen und entsprechende Nutzerklientel sind aus Sicht der Gemeinde nicht mit dem Gebietscharakter vereinbar.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und geregelt. Aufgrund der gewachsenen Mischnutzung sowie der baulich heterogenen Gebietsstruktur wird auf dezidierte (über die GRZ hinausgehende) Festsetzungen verzichtet, sodass sich künftige (weitere) Vorhaben im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Örtlichkeit einfügen müssen. Dies entspricht der vorhandenen, aus den bestehenden Nutzungen natürlich entwickelten, Bebauungs- und Siedlungsstruktur.

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Mischgebiet (MI) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 orientiert sich sowohl an den in der Örtlichkeit vorhandenen Bauungsstrukturen, welche aufgrund der vormalig ausschließlich gewerblichen Nutzungsverhältnisse natürlicherweise höher ausfallen, wie auch an den für eine (künftige) Mischnutzung notwendigen Belangen (der Orientierungswerten innerhalb eines Mischgebietes liegt gem. § 17 BauNVO bei 0,6). Hierdurch ist auch die Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke weiterhin sichergestellt und die städtebauliche Dichte wird in den bereits bestehenden Maßen gehalten.

5.3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Das Ingenieurbüro GSP Gosch-Schreyer-Partner hat für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Boostedt im Juli 2015 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich am nordwestlichen Gemeindegebietsrand, zwischen der AKN-Bahnlinie Kaltenkirchen – Neumünster und der Kreisstraße 111 „Neumünsterstraße“. Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 war es ebenfalls ein bisher als Gewerbefläche festgesetztes Gebiet zukünftig als Mischgebiet festzusetzen.

Die Entfernung des Plangebietes der 1. Änderung zum Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt ca. 215 m Luftlinie.

Aufgrund der sehr vergleichbaren Ausgangslage dieser beiden Änderungen des Bebauungsplanes wird in dieser vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 auf die Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 verwiesen.

Im Ergebnis besagt diese:

Der Lärmeintrag in das B-Plangebiet aus Verkehrslärm wird dominiert von der K 111 Neumünsterstraße sowie - besonders auch nachts - von der AKN Bahnstrecke Boostedt - Neumünster.

Tags und nachts können die Schalltechnischen Orientierungswerte für MI-gebiet 60 / 50 dB(A) im Plangebiet nicht überall eingehalten werden. Besonders im Nahbereich zur K 111 Neumünsterstraße ergeben sich Überschreitungen bis zu ca. 6 dB(A) tags und bis zu ca. 7 dB(A) nachts.

An den Baugrenzen im Nahbereich der AKN-Bahnstrecke sind in Teilbereichen nachts ebenfalls Überschreitungen bis zu 7 dB(A) zu verzeichnen (Anlage 3).

Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwand oder -wall stehen auf Grund der geringen Anzahl zu schützender Objekte, sowie durch die erforderlichen Überstandslängen solcher Einrichtungen, in keinem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Zur Lärmkonfliktlösung werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen.

Schutzwürdige Räume in den Wohnungen sollten an den nicht direkt den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Textliche Festsetzung:

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, § 9, (1), 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind in Bereichen mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Außenwohnbereiche sind ebenfalls an den nicht direkt den Schallquellen zugewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB
VI	50 dB

Für Schlaf- und Kinderzimmer werden in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte schallgedämmte Lüftungselemente erforderlich.

Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind - in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S(W+F)$ zur Grundfläche des Raumes S_G nach Tabelle 9 der DIN 4109 - zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastungen aus der Lärmmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

5.4. **Grünordnung**

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Der südliche Randbereich des Plangebietes wird von einer bestehenden Grünfläche mit diversen Gehölzpflanzungen eingefasst. Dieser prägt durchaus das Erscheinungsbild der Örtlichkeit und bietet zudem eine adäquate Einfassung bzw. Abgrenzung der nachfolgenden Bebauungen zum Verkehrsraum. Insbesondere aufgrund der optischen Bedeutung sind die Baumpflanzungen daher zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6. **Ver- und Entsorgung**

Energie- und Wasserversorgung

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) bereits vorhanden.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen, sofern durch künftige bauliche Veränderung notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Boostedt besitzt eine Abwasserbeseitigungssatzung. Diese beinhaltet einen Anschluss- und Benutzungszwang. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungssituation des Plangebietes ist von dem Vorhandensein betriebsfertiger und ausreichend dimensionierter Abwasserkanäle in der ‚Neumünsterstraße‘ bzw. dem ‚Stückenredder‘ auszugehen.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen auf dem Grundstück selbst, sofern durch künftige bauliche Veränderung notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Boostedt. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert wird.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungs- und Umgebungssituation des Plangebietes ist von der Funktionsfähigkeit der lokalen Oberflächenbeseitigung auszugehen.

Gegebenenfalls sind bestehende Anlagen auf den Grundstücken selbst, sofern durch künftig abweichende bauliche Veränderungen notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen. Dies ist im Zuge einer entsprechenden Bauausführungsplanung zu prüfen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in

Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Boostedt ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in der ‚Bahnhofstraße‘ bleiben unverändert bestehen, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist.

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, wird die Löschwasserversorgung grundsätzlich als unproblematisch angesehen. Sofern durch künftig abweichende bauliche Veränderungen notwendig, sind entsprechende Nachweise im Zuge einer nachgeordneten Bauausführungsplanung zu führen bzw. vorzulegen.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) durchgeführt. Innerhalb der Vorhabenplanung ist im Innenbereich des neuen Quartiers eine zentrale Sammelstelle (ggf. überdacht) für große Abfallbehälter vorgesehen. Diese werden am jeweiligen Entleerungstag durch den WZV vom Grundstück geholt und nach dem Entleeren wieder zurückgestellt. Dieser s.g. „Vorstellerservice“ wird gesondert berechnet und ist abhängig von der Entfernung zwischen Grundstück und Straße.

7. Artenschutz

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse‘ (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. bzw. 29. Februar) sowie ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel‘ (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

8. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei künftigen Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Segeberg zu informieren.

9. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Boostedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht

bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

10. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale und es befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 06.01.2022).

In unmittelbarer Nähe des Satzungsbereichs befindet sich im Stückenredder 8 der Bahnhof von Boostedt, der in der Liste der Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Hier ist der Umgebungsschutz zu beachten: Gemäß § 12 Abs. (1) Nr. 3 DSchG SH bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von einem Bauwerk aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

Die Einzelfallprüfung einer möglichen Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die Veränderung der Umgebung erfolgt im jeweiligen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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.

11. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz der in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), der RAS-LG4 („Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“) und der ZTV-Baumpflege („Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“) bei der Bauausführung zu beachten.

12. Erhalt gesetzlich geschützter Knicks

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen sowie Störungen zu bewahren.

13. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

14. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 ersetzt.

Einsichtnahme der DIN und Vorschriften

Die DIN 4109, DIN 18920, die RAS-LG4 und die Landesbauordnung (LBO) können ergänzend zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im Amt Boostedt-Rickling während der Dienstzeiten eingesehen werden.

16. Jan. 2024



Aufgestellt:

Kiel, den 12.12.2023

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner