

GEMEINDE BOOSTEDT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „WALDKATER“

Für das Gebiet Dorfring 27-31, Tegelberg 1-8,
Parkweg und Am Waldkater

Begründung
(Satzungsbeschluss)



Januar 2017

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

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



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL	1
1 Räumlicher Geltungsbereich	1
2 Planungserfordernis	1
3 Planungsvoraussetzungen	2
3.1 Landesentwicklungsplan	2
3.2 Regionalplan	3
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Landschaftsplan	4
4 Bestandsbeschreibung	4
5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	5
6 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung überbaubare Flächen.....	5
6.3 Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze.....	7
6.4 Höhe baulicher Anlagen	7
6.5 Bauweise.....	7
6.6 Verkehrsflächen	8
7 Grünordnerische Festsetzungen	8
7.1 Erhalt von Bäumen.....	8
8 Gestalterische Festsetzungen	8
8.1 Fassadenmaterial.....	8
8.2 Dächer.....	9
9 Ver- und Entsorgung	9
9.1 Frischwasserversorgung	9
9.2 Strom- und Gasversorgung	9
9.3 Telekommunikation	9
9.4 Schmutzwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung.....	9
9.5 Abfallbeseitigung	9
10 Hinweise	10
11 Flächenbilanz	10
TEIL II – BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	11
12 Einleitung	11
12.1 Untersuchungsraum.....	11
12.2 Planungsvorhaben	11
13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	11
13.1 Ziele aus Fachplanungen.....	11
14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
14.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	12
14.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	12
14.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser	12
14.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	13

14.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.....	13
14.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
15	Eingriffsregelung	14
16	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
16.1	Gesetzliche Grundlage	14
16.2	Planungsrelevante Arten	15
16.3	Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	16

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich im alten Ortskern der Gemeinde Boostedt und erstreckt sich auf Grundstücke am südlichen Abschnitt des Dorfrings sowie südlich angrenzende überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche zwischen den Straßen Tegelberg, Waldkater und Parkweg.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Dorfring 27 – 31, alle Grundstücke am Parkweg, die Grundstücke beidseitig des Tegelberg bis zu den Hausnummern 7 und 8 einschließlich der Fläche des alten Feuerlöschbeckens sowie die Grundstücke an der Stichstraße „Am Waldkater“ mit Ausnahme der Hausnummer 2. Die nordöstliche Plangebietsgrenze bilden die Grundstücke der Feuerwehr und des Kindergartens.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

2 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Waldkater“ erlangte im Jahr 1964 Rechtskraft und wurde seitdem nicht geändert. Festgesetzt ist ein Kleinsiedlungsgebiet mit aufgelockerter eingeschossiger Einfamilienhausbebauung. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der auch derzeit gültigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,2. Die in der Planzeichnung dargestellten baulichen Anlagen sind nicht bindend für die Lage und Ausrichtung der geplanten Gebäude. Die Planzeichnung zeigt keine Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur durch eine textlich festgelegte vordere Baugrenze zur Straße im Abstand von 6,0 m bestimmt. Durch die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

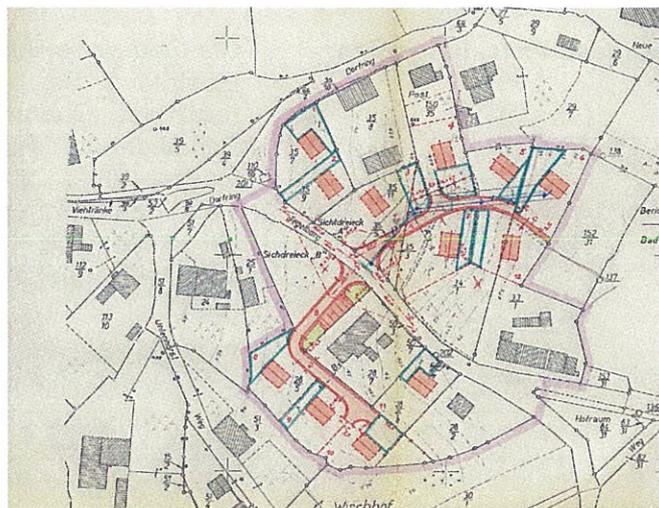


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Planungsanlass für die nun erstmalige Änderung des Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Dorfring 29. Dort befinden sich derzeit ein zuletzt als Gaststätte genutztes leerstehendes historisches Gebäude unmittelbar am Dorfring sowie ein weiteres Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze. Eine Bauherrengemeinschaft plant deren Abriss und die Errichtung von zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Der zuständige Fachausschuss sieht das Vorhaben grundsätzlich positiv, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Umsetzung jedoch entgegen. Daher hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll zugleich die bisherige Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet für den gesamten Plangeltungsbereich entsprechend dem heutigen tatsächlichen Gebietscharakter in ein allgemeines Wohngebiet gewandelt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 liegt zwischen dem Dorfring und der Straße „Am Waldkater“ in einer kleinen Grünanlage ein Feuerlöschteich, der von der Gemeinde nicht mehr benötigt wird. Die Gemeinde möchte das gesamte dreieckförmige Grundstück als Wohnbaugrundstück veräußern. Da der bestehende Bebauungsplan dort keine Bebauung vorsieht, soll hier durch die 1. Änderung Baurecht geschaffen werden.

Das Planverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 13 a liegen vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt bei einer Gesamtgröße des Plangeltungsbereichs von ca. 2,0 ha weniger als 20.000 m².

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Boostedt verfügt über keine zentralörtliche Einstufung. Sie befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster; die Entwicklung Boostedts ist auf die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums abzustimmen. Die Gemeinde Boostedt deckt den örtlichen Bedarf der Wohnbauentwicklung. Dieser umfasst die Nachfrage der am Ort lebenden Bevölkerung und Angebote für eine ortsangemessene Zuwanderung.

Bezogen auf den Wohnungsbestand der Gemeinde mit 1.883 Wohneinheiten (Stand 31.12.2009) können im Zeitraum von 2010 bis 2025 neue Wohnungen in einem Umfang von bis zu 188 Wohneinheiten gebaut werden. Die Umsetzung der Baumöglichkeiten ist zeitlich angemessen über den Planungszeitraum bis 2025 zu verteilen.

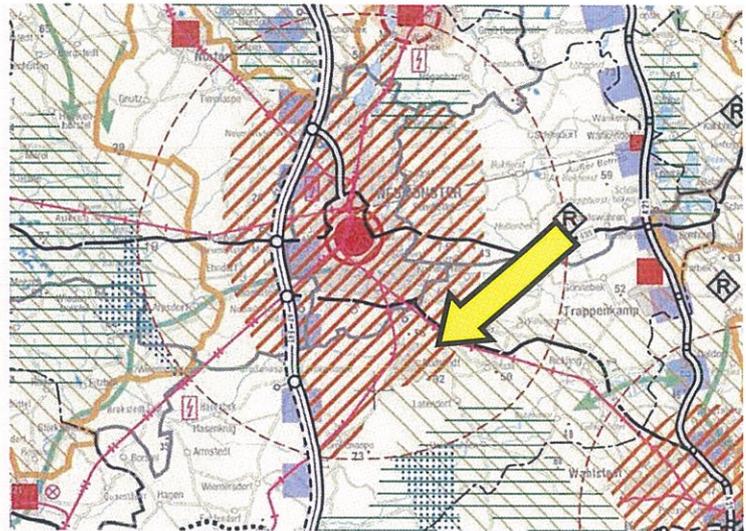


Abb.: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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 bisherigen Funktion 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.

Boostedt ist durch die Nähe zur Bundesstraße 205 und zur Bundesautobahn 7 sowohl sehr gut an das überregionale Straßennetz als auch gut an das regionale Schienennetz (eingleisige Bahnstrecke Hamburg - Neumünster) angebunden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das vorhandene Feuerlöschbecken ist als Wasserfläche dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst und hier ebenfalls eine Wohnbaufläche dargestellt. Das historische Gebäude auf dem Grundstück Dorfring 29 unmittelbar an der Straße ist noch als „einfaches“ Kulturdenkmal (K 5) bezeichnet. Diese Begrifflichkeit kennt das neue, seit dem 30.12.2014 geltende Denkmalschutzgesetz nicht mehr. Das Gebäude wird von der Denkmalschutzbehörde nicht als Kulturdenkmal geführt.

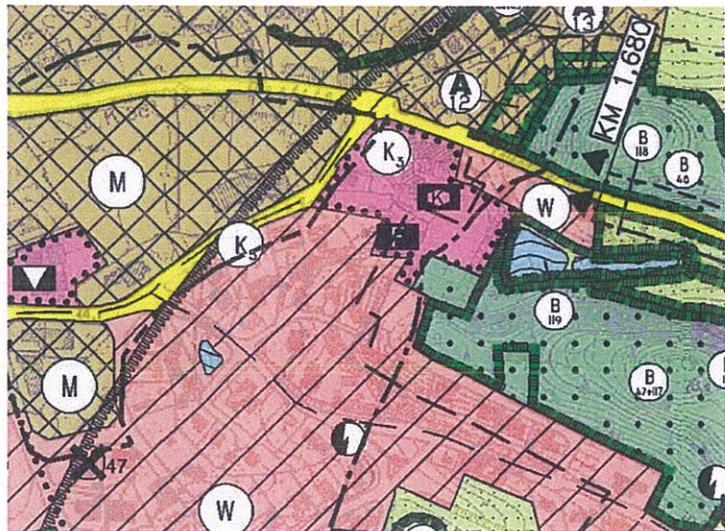


Abb.: Ausschnitt FNP

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Wohngebiet dar, differenziert noch in Kleinsiedlungsgebiet (WS) und allgemeines Wohngebiet (WA).

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit einzelnen größeren, teilweise zweigeschossigen Gebäuden am Dorfring (Nr. 29) und an der Straße Tegelberg (Nr. 4, 7 und 8). Das alte, scheunenartige Gebäude Dorfring 29 wurde ehemals als Gaststätte genutzt und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Auch das zweigeschossige Gebäude Tegelberg 4 an der Einmündung der Stichstraße „Am Waldkater“ ist eine zur Zeit geschlossene ehemalige Gaststätte. Auf dem Grundstück Tegelberg 7 steht ein langgestrecktes zweigeschossiges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude.

Die Topographie des Plangebiets steigt ausgehend vom Dorfring teilweise deutlich an. Am Parkweg sind die mit einem Flachdach versehenen Einfamilienhäuser in den Hang hineingebaut und wirken im Erscheinungsbild daher zweigeschossig. In den übrigen Bereichen dominieren geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen. Vorherrschendes Fassadenmaterial ist Klinker in rötlich-brauner Farbstellung. Die Grundstücke sind teils üppig begrünt. Dazu tragen auch einige einzeln stehende Großbäume bei.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt eine kleine von Gehölzen bestandene öffentliche Grünanlage mit einem baulich gefassten Feuerlöschbecken. Durch die Grünanlage verläuft ein in Grand ausgebildeter Fußweg.

**5 Planerische Konzeption,
städtebauliche Zielsetzung**

Die planerische Konzeption der 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus der Bestandsituation heraus entwickelt und abgestimmt auf den tatsächlichen Regelungsbedarf. Das Plangebiet ist daher gegliedert in einen größeren Teilbereich mit nur wenigen Festsetzungen sowie einen kleineren Teilbereich entlang des Dorfrings mit differenzierteren Festsetzungen.

Die Entwicklung des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet wird in geltendes Planungsrecht umgesetzt. Die zulässige überbaubare Fläche wird durch Festsetzung einer für allgemeine Wohngebiete in Boostedt üblichen Grundflächenzahl heraufgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Bestandsbebauung angepasst. Weitergehende planungsrechtliche Regelungen sind für die künftige städtebauliche Steuerung der Bestandsentwicklung am Parkweg und an der Straße „Am Waldkater“ sowie beidseitig des Tegelberg aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Bebauung am Dorfring und auf den angrenzenden Grundstücken am Tegelberg (Nr. 1 und 2) wirkt sich unmittelbar auf das Erscheinungsbild der Straßenräume im alten Ortszentrum Boostedts und damit auf das Ortsbild insgesamt aus und bedarf daher einer stärkeren planungsrechtlichen Steuerung. Die 1. Änderung sieht daher in diesem Bereich zusätzliche Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans vor.

**6 Planungsrechtliche
Festsetzungen**

6.1 Art der baulichen Nutzung

Alle baulich nutzbaren Flächen im Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Straßen und Wege werden als allgemeines Wohngebiet entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Gebietstyp festgesetzt. Das Gebiet dient überwiegend dem Wohnen; es finden sich aber auch andere Nutzungsarten, wie die derzeit geschlossene Gaststätte auf dem Grundstück Tegelberg 4 zeigt. Da im Gebiet auch künftig Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zulässig sein sollen, entspricht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes den gemeindlichen Zielen. Es werden daher alle allgemein zulässigen Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen übernommen.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da sie sich aufgrund des Flächenbedarfs nicht in das vorhandene bauliche Umfeld einfügen und sich ihre Nutzungen aufgrund des Störungsgrades (Schall- und Lichtemissionen) potentiell störend auf die etablierte Wohnlage auswirken.

**6.2 Maß der baulichen Nutzung
überbaubare Flächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem aufgelockerten Charakter der Wohnbebauung im Bereich des Parkweges, an der Straße Tegelberg und entlang der

Straße Am Waldkater mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der örtlichen Grundstücksausnutzung bei neu ausgewiesenen Baugebieten für Einfamilienhäuser. Für die Grundstücke am Dorfring und Tegelberg 2 wird die GRZ auf 0,35 heraufgesetzt, da der Dorfring zum Ortszentrum gehört und hier eine moderate bauliche Verdichtung städtebaulich der zentrale Lage entspricht.

Auf eine Ausweisung von Baugrenzen wird im Bereich Parkweg / Am Waldkater und entlang des Tegelberg mit Ausnahme der Grundstücke Tegelberg 1 und 2 verzichtet. Die aufgelockerte Bebauung im Bereich Parkweg bedarf aus Sicht der Gemeinde keiner weitergehenden städtebaulichen Steuerung, da die Topographie der Hanglage die Ausrichtung der Gebäude im Wesentlichen bestimmt.

Entlang des Tegelberg bilden einheitliche Gebäudefluchten einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen für eine geordnete Einfügung von Neubauten auf der Grundlage von Genehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Auch an der Stichstraße „Am Waldkater“ sieht die Gemeinde keinen städtebaulichen Regelungsbedarf im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken, da der Zuschnitt und die Größe der Grundstücke die Bebauungsmöglichkeiten bereits eingrenzt.

Auf dem Grundstück Tegelberg 2 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung eines Baufeldes vorgegeben, das die Bauflucht der vorhandenen Gebäude auf der Südostseite des Tegelberg aufnimmt und zu den Grundstücksgrenzen der westlich angrenzenden Grundstücke einen Abstand der Bebauung von mindestens 5 m sicherstellt.

Die Ausweisung eines Baufeldes für die Bebauung am Dorfring sorgt dafür, dass Neubauten einen Mindestabstand von 3 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten und so jeweils eine Hausvorzone entlang des Dorfrings verbleibt. Hierbei ist auch berücksichtigt, dass aufgrund der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen die künftige Bebauung in diesem Bereich höher sein wird als die bislang vorhandene Bebauung und der Straßenraum sich hierdurch optisch verringert. Zur südlichen Grundstücksgrenze hält die festgesetzte Baugrenze nur den Mindestabstand von 3 m. Die Festsetzung folgt damit teilweise dem Bestand und ermöglicht auf dem Grundstück Dorfring 29 eine weitgehende Flexibilität in der Anordnung der geplanten Neubauten auf dem Grundstück. Aufgrund der Ausrichtung des Grundstückes ist davon auszugehen, dass die künftigen Bauträger ein Interesse daran haben werden, im Süden einen möglichst großen Anteil wohnungsbezogener Freiflächen zu schaffen und daher mit den geplanten Neubauten einen größeren Abstand zur Nachbarbebauung im Süden halten werden.

6.3 Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze

Auf den Grundstücken im Teilgebiet 1 am Dorfring kann die festgesetzte GRZ von 0,35 zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Um in diesem zentralen innerörtlichen Bereich, wie von der Gemeinde angestrebt, mehr Wohneinheiten zu schaffen, müssen auch entsprechende Stellplatzflächen auf den Grundstücken nachgewiesen werden können. Hierfür dient die festgesetzte zulässige Überschreitung, die eine geringfügig stärkere Überbauung der Grundstücke ermöglicht, als dies im Rahmen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % möglich wäre.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich Parkstraße, Am Waldkater und entlang des Tegelberg oberhalb der Einmündung der Straße „Am Waldkater“ wird die Höhe baulicher Anlagen über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Es sind dort maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung folgt damit in Teilen dem vorhandenen baulichen Bestand und ermöglicht zudem eine moderate Nachverdichtung auf Grundstücken mit derzeit eingeschossigen Gebäuden. Staffelgeschosse, sofern sie unterhalb der Grenze zur Vollgeschossigkeit bleiben, sind zulässig.

Entlang des Dorfrings und den angrenzenden Grundstücken am Tegelberg wird die bauliche Höhenentwicklung zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass im historischen Ortskern Boostedts entlang des Dorfrings Gebäude entstehen, die sich nicht in den Maßstab der vorhandenen, teils noch historischen Bebauung am Dorfring einfügen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,20 m lässt dennoch ausreichend Spielraum für eine städtebaulich gewünschte bauliche Nachverdichtung in diesem zentralen innerörtlichen Bereich. Auf dem Grundstück des nicht mehr benötigten Feuerlöschteichs (Tegelberg 2) ist die festgesetzte zulässige Höhe aufgrund der ansteigenden Straße um 70 cm niedriger festgesetzt.

6.5 Bauweise

Für die Grundstücke am Dorfring und im unteren Abschnitt des Tegelberg ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der ortsüblichen aufgelockerten Bauweise mit seitlichen Grenzabständen entlang des Dorfrings. Auf dem Grundstück Tegelberg 1 ist die Bauweise bereits durch das ausgewiesene Baufeld ausreichend bestimmt. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Da in diesem Bereich lediglich das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse im Sinne eines einfachen Bebauungsplans fest-

gelegt ist, gilt hinsichtlich der Bauweise das Erfordernis der Einfügung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die bestehende ausschließlich aufgelockerte Bebauung bildet einen hinreichend bestimmten Rahmen für die städtebauliche Beurteilung von Bauanträgen, sodass hier der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgt.

6.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden als Verkehrsflächen ausgewiesen. Entlang des Dorfrings verläuft beidseitig ein Gehweg. Die Straßen Tegelberg und Am Waldkater verfügen jeweils nur über einen einseitig geführten Gehweg. Der Parkweg ist durchgehend asphaltiert und mündet an seinem oberen Ende in einen 2,50 m breiten Fußweg, der in Richtung der östlich gelegenen Waldfläche verläuft. In den Stichstraßen Am Waldkater und Parkweg besteht eine Wendemöglichkeit für Pkw.

7 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Erhalt von Bäumen

Im Plangeltungsbereich befinden sich in den privaten Hausvorzonen am Dorfring und der Straße Tegelberg einige größere Einzelbäume, die aufgrund ihres Charakters und Alters eine ortsbildprägende Wirkung besitzen. Diese Bäume werden durch eine Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert.

Folgende Bäume werden zum Erhalt festgesetzt:

Lage	Art	Stammumfang
Dorfring 31	Linden, 4 Stück	2,39 m, 2,14 m, 1,54 m 2,01 m
Tegelberg 1	Linde	2,46 m
Tegelberg 4	Kastanie	2,44 m
Tegelberg 8	Buche	2,18 m

8 Gestalterische Festsetzungen

Für die Grundstücke Dorfring 27 – 31 und Tegelberg 2 (Teilgebiet 1 der Planzeichnung) werden zur Sicherung des Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen zur Ausbildung der Fassaden und der Dächer getroffen.

8.1 Fassadenmaterial

Der Bereich des Dorfrings wird geprägt durch Gebäude mit rötlichbraunen Klinkerfassaden. Damit sich die Neubauten am Dorfring in das bauliche Umfeld einfügen, sind für die Gebäude der am Dorfring gelegenen Grundstücke (Dorfring 27-31 und Tegelberg 2) die Fassaden im Erdge-

schoß und im ersten Obergeschoss in rotem Klinker-mauerwerk auszuführen. Bei Bauten mit zwei Vollge-schossen und einem zusätzlichem Dachgeschoss, das auch als Staffelgeschoss ausgebildet sein kann, sind die Fassaden im Dachgeschossbereich kontrastierend in Putz, Holz oder einem Plattenmaterial auszubilden. Der Materialwechsel im Dachgeschossbereich sorgt für eine harmonischere Einfügung einer größeren Gebäudekuba-tur in die derzeit noch teilweise kleinmaßstäbliche Bebau-ung in diesem Bereich des Dorfrings.

8.2 Dächer

Im Teilbereich 1 der Planzeichnung sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Mindestdachneigung muss 26° betragen. Die Beschränkung auf Satteldächer und Walmdächer ist aus ortsgestalterischen Gründen notwen-dig, da zweigeschossige Gebäude mit Flach- oder Pultdä-cher sich nicht in die vorhandene, überwiegend im traditi-onellen Stil errichtete Bebauung harmonisch einfügen. Dies haben entsprechende Vorstudien gezeigt.

9 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ausreichend dimensioniert. Für das Grundstück der öffentlichen Grün-anlage mit dem Feuerlöschbecken müssen die notwendi-gen Ver- und Entsorgungsleitungen noch geschaffen wer-den.

9.1 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das gemein-deeigene Wasserwerk.

9.2 Strom- und Gasversorgung

Für die Stromversorgung des Plangebietes ist die Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Neumünster zuständig. Für den bislang noch nicht bebauten Bereich sind neue Leitungen zu verlegen.

Die Gasversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein-Netz AG, Netzcenter Kaltenkirchen.

9.3 Telekommunikation

Das Plangebiet wird durch das Fernmeldenetz der Deut-sche Telekom Netzproduktion GmbH versorgt.

9.4 Schmutzwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Alle Grundstücke mit Ausnahme des bislang nicht bebau-ten Grundstücks Tegelberg 2 sind an das gemeindliche Abwassernetz angeschlossen.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen zur Zentralmülldeponie in Dramsdorf-Tensfeld.

10 Hinweise

11 Flächenbilanz	Allgemeine Wohngebiete	18.440m ²
	Straßenverkehrsflächen	2.616m ²
	<u>Fußweg</u>	<u>43m²</u>
	Gesamt	20.099m ²

TEIL II – BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

12 Einleitung

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

12.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.

12.2 Planungsvorhaben

Planungsanlass für die erstmalige Änderung des Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Dorfring 29. Dort befinden sich derzeit ein zuletzt als Gaststätte genutztes leerstehendes historisches Gebäude unmittelbar am Dorfring sowie ein weiteres Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze. Eine Bauherrengemeinschaft plant deren Abriss und die Errichtung von zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Umsetzung bisher entgegen. Daher hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Im Zuge des Änderungsverfahrens soll zugleich die bisherige Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet für den gesamten Plangeltungsbereich entsprechend dem heutigen tatsächlichen Gebietscharakter in ein allgemeines Wohngebiet gewandelt werden.

13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

13.1 Ziele aus Fachplanungen

Der Landschaftsplan stellt den gesamten Plangeltungsbereich als Wohnbauflächen dar. Entlang der Straßen Dorfring und Tegelberg verlaufen Wanderwege.

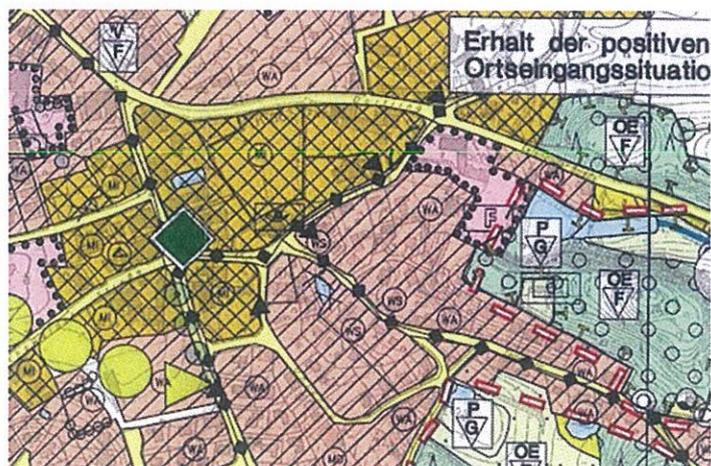


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan

14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Der gesamte Plangeltungsbereich wird von mehr oder weniger homogener Wohnbebauung eingenommen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 geplanten Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit, da in erster Linie der Bestand festgesetzt wird, und neue Bebauung nur eingeschränkt zulässig ist. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Die Planungen führen zu keiner Verschlechterung der Situation für die Anwohner.

Negative Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung sind ebenfalls auszuschließen.

14.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Durchgrünung des Plangebietes sind die Hausgärten ausschlaggebend.

Bemerkenswerte alte Großbäume befinden sich vereinzelt über den Plangeltungsbereich verteilt. Ortsbildprägende Bäume wurden in den beiden übergeordneten öffentlichen Straßen durch Sicht erfasst. Diese Gehölze werden als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

Desweiteren befinden sich im Plangebiet zwei Knickabschnitte, die nachrichtlich dargestellt werden.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 lassen keine negativen Auswirkungen erwarten, da die Siedlungsgrenzen in der derzeitigen Ausdehnung beibehalten werden und nur eingeschränkt Gebäudeerweiterungen zulässig sind.

14.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser

Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich allerdings schon stark anthropogen überformt. Überbauung und Versiegelung führen auf den versiegelten 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 Straßen führen zu Störungen ihres Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern ihre Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Dies gilt auch für die Fläche des bisherigen Feuerlöschteiches, der planungsrechtlich in eine Baufläche umgewandelt wird

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sehen eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 bis 0,35 vor. Damit werden Gebäudeerweiterungen zulässig, so dass sich die Versiegelungsrate erhöhen kann.

14.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

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

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

14.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist durch die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Insgesamt macht die Bebauung einen wenig homogenen Eindruck.

Ortsbildprägende Grünstrukturen sind der weithin sichtbare Waldrand sowie wenige Großbäume. Darüber hinaus sorgen die Privatgärten für eine Durchgrünung des Gebietes.

Das Feuerlöschbecken mit seiner maroden Betoneinfassung stellt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Da nur eingeschränkt Gebäudeerweiterungen zulässig sind und ortsbildprägende Großbäume erhalten werden, sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

14.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Im Plangebiet ist jedoch ein archäologischer Fundplatz (Eisenverhüttungsplatz) bekannt, der in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen ist. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Zu beachten ist § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem 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.

15 Eingriffsregelung

Die Planungen sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzrecht unterliegen.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie dem einfachen Bebauungsplan Nr. 4 befindet, ist gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Die vorgesehene Beseitigung und Umwandlung des ehemaligen Feuerlöschteiches in eine Baufläche stellt jedoch nach § 67 Abs. 2 WHG Wasserhaltshaltsgesetz (WHG) eine Maßnahme zum Gewässerausbau dar, die eines Planfeststellungsverfahrens oder einer wasserrechtlichen Plangenehmigung nach § 68 WHG bedarf.

Die Wasserbehörde hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Zulassung erteilt werden kann, wenn insbesondere die Voraussetzungen nach § 68 Abs. 3 WHG erfüllt werden und mit einem entsprechenden Antrag die notwendige Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG, Anhang 1, Nr. 13.18.1 beigebracht wird. Für die Beseitigung des Gewässers ist ein Realausgleich durch die Anlage eines Kleingewässers zu erbringen.

Der geforderte Realausgleich kann durch die Anlage eines Kleingewässers auf einer noch nicht in Anspruch genommenen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Anschluss an bereits vorhandene Ausgleichsflächen südlich des Bebauungsgebietes Stückenredder (B-Plan Nr. 43) auf dem Flurstück 187, Gemarkung Boostedt, Flur 19 erbracht werden. Eine entsprechende Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist erfolgt. Die Wasserbehörde hat darauf hin mit Schreiben vom 23.12.2016 in Aussicht gestellt, dass die Beseitigung des ehemaligen Feuerlöschteiches wasserrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist, wenn die Anlage des o.g. Teiches als Ausgleich gleichzeitig beantragt und die notwendige allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.V.m. Anhang 1, Nr. 13.18.1 durchgeführt wird.

16 Artenschutzrechtliche Prüfung

(erarbeitet durch AC Planergruppe)

16.1 Gesetzliche Grundlage

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten

- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

Hinweis: Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht abschließend abgearbeitet, sondern artenschutzrechtliche Belange müssen insbesondere auch auf der nachfolgenden Vorhabenebene beachtet werden. Das betrifft beispielsweise Gebäudeabriss.

16.2 Planungsrelevante Arten

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Europäischen Vogelarten. Allerdings können hier die nicht gefährdeten Arten ohne besondere Habitatsprüche in Artengruppen zusammengefasst werden, wie beispielsweise zu den Gehölzbrütern oder Gebäudebrütern (LBV-SH 2013).

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 1 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2013). Mittels der Potenzialanalyse und Sichtung vorhandener Daten werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel eine Potenzialanalyse ein wesentlich breiteres Artenspektrum ergibt, da davon ausgegangen wird, dass jeder

geeignete Lebensraum besiedelt ist, als eine Kartierung tatsächlich belegen würde.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Die meisten der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im zu betrachtenden B-Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Dies gilt beispielsweise für die an Gewässer gebundenen Tiere wie die Libellenarten und die Amphibien.

Im Plangebiet sind einige Altbäume vorhanden, die ein Potenzial für Fledermaustagesverstecke aufweisen. Im Gebäudebestand besteht die Möglichkeit, dass gebäudebewohnende Fledermausarten Quartiere besitzen.

Amphibien

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Feuerlöschbecken als einziges Oberflächengewässer. Aufgrund der technischen Ausprägung dieses Beckens mit in Beton gefassten Uferkanten und fehlender Vegetation, besitzt dieses Gewässer kein Lebensraumpotenzial für Amphibien.

Europäische Vogelarten

Potenzielle Brutstätten können sich im Plangebiet nur in den Bäumen und Hausgärten befinden. Das Spektrum der potenziellen Brutvogelarten beschränkt sich somit auf wenig störungsanfällige, häufig vorkommende Gehölzbrüter der Siedlungsbereiche. Desweiteren können Gebäudebrüter in den vorhandenen Gebäuden vorkommen.

16.3 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig.

Von dem geplanten Vorhaben sind einige häufig vorkommende europäische Vogelarten der Gilde der Gehölzbrüter sowie Gebäudebrüter potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Brutvögel sind potenziell durch die Entfernung von Gehölzen betroffen. Es sind keine konkreten Baumfällungen vorgesehen, da aber der Bebauungsplan die Möglichkeit der Nachverdichtung eröffnet, kann es zukünftig bei der Umsetzung von Gebäudeerweiterungen zur Beseitigung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken kommen. Da zahlreiche Gehölze erhalten bleiben und in naher Umgebung ausreichend weitere Einzelbäume vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze

entsprechend der Vorgaben im LNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

Die für Fledermäuse als Tagesquartier potenziell in Frage kommenden Großbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Bei möglichen Gebäudeabrissen können gebäudebewohnende Fledermäuse sowie Gebäudebrüter betroffen sein. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind bei Gebäudeabrissen Bauzeitenfenster einzuhalten. Gebäude dürfen nur in der Zeit der geringsten zu erwartenden Aktivität zwischen 1. Dezember und 28. Februar (LBV 2011) abgerissen werden. Von dieser Frist kann nur abgewichen werden, wenn unmittelbar vor dem Eingriff eine Besatzkontrolle durch einen Gutachter durchgeführt wird und kein Besatz festgestellt wird.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Die tatsächlich und potenziell im innerörtlichen Bereich vorkommenden Gehölzbrüter sind recht flexibel, da sie aufgrund der Lage des Plangebietes bereits ständigen Störungen ausgesetzt sind. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

Störungen der potenziell Tagesverstecke nutzenden Fledermäuse sind nicht zu erwarten, da die Großbäume in ihrem Bestand gesichert werden.

Ein Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nach § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§44 (1) Nr. 3)

Hinsichtlich der betroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass aufgrund der Entfernung von einzelnen Bäumen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Da es sich in diesem Fall um einen Eingriff im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 handelt, greift die Privilegierung nach § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG, wonach ein Verstoß nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölz- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die betroffenen Vogelarten nicht verschlechtert. Da nur ein Teil der Gehölze entfernt wird

und im näheren Umfeld auch weitere Einzelbäume vorhanden sind, wird dieser Tatbestand erfüllt.

Damit liegt diesbezüglich kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

Die für Fledermäuse als Tagesquartier potenziell in Frage kommenden Großbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Bezüglich der Zerstörung von Lebensstätten für Fledermäuse wird kein Konflikt gesehen, da keine konkreten Fledermausquartiere bekannt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Belange bei der konkreten Vorhabenumsetzung (Gebäudeabrisse) jeweils zu beachten sind.

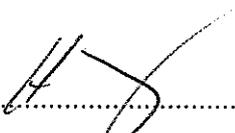
Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

§ 45 (7) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Die gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Fällung von Gehölzen ist zu beachten.

Boostedt, den 03.05.2017


.....
Bürgermeister
König