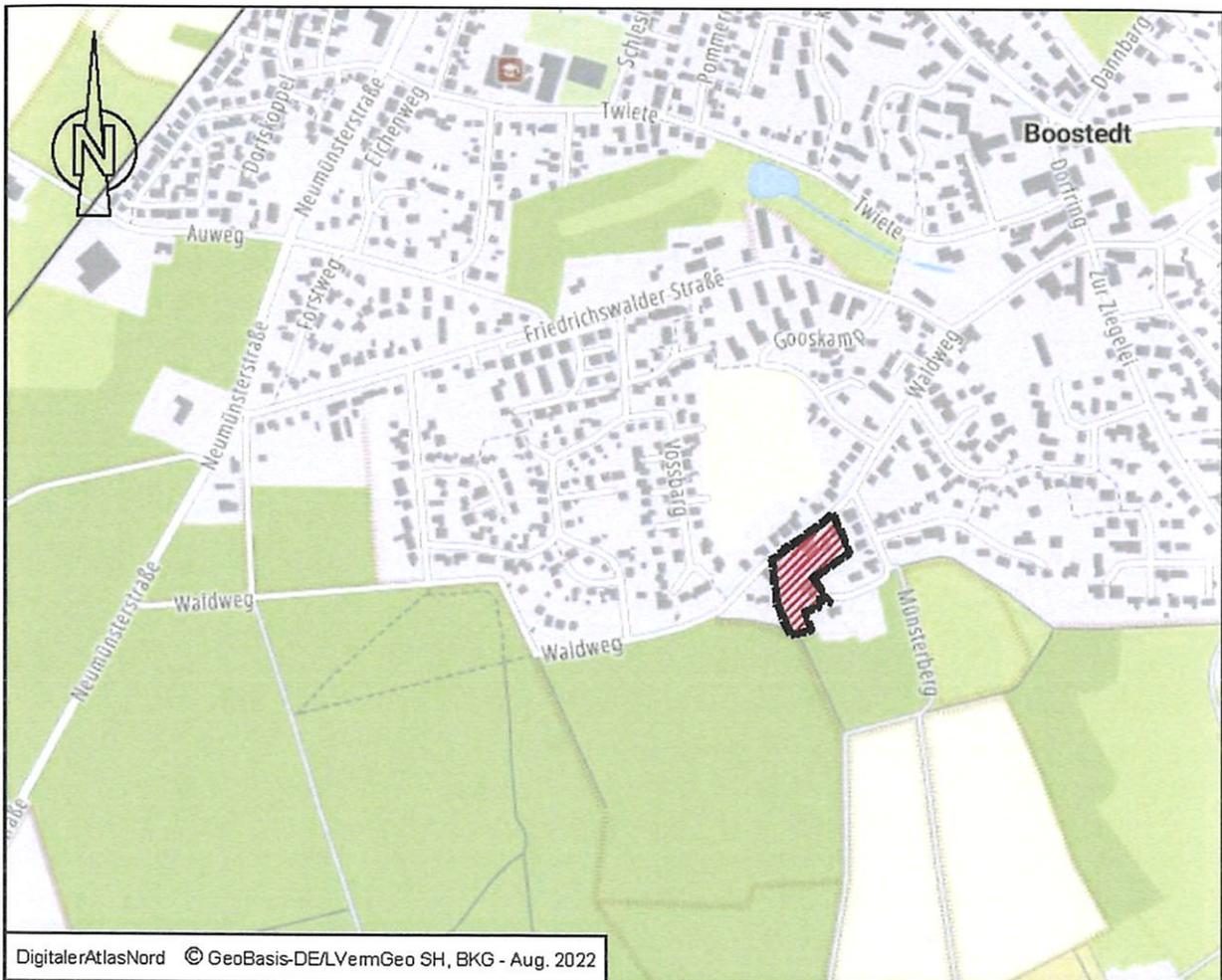


Gemeinde Boostedt

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Westlich und nördlich des Heidenbargs, südlich des Waldweges“

Kreis Segeberg



Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10
● ● ● ●

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 03.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
2	Anlass der Planung	4
3	Allgemeines Planungsziel	4
4	Geltungsbereich	4
5	Ursprungsplan und 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 7.....	5
6	Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	6
6.1	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	6
7	Örtliche Bauvorschriften	7
8	Billigung	8

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 den Aufstellungsbeschluss der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Heidenbarg-Waldweg“ für die Grundstücke Waldweg Nr. 13, 15, 17 und 21 beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat den Bebauungsplan Nr. 7 am 23.10.1968 als Satzung beschlossen. Am 16.01.2003 ist die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Bereich der Flurstücke 59/31, Flurstücke 59/33 und 59/34, Flurstück 59/13, Flurstück 59/12 und Flurstück 59/11, Flur 9, Gemarkung Boostedt, in Kraft getreten. Ziel der 2. vereinfachten Änderung war die Anpassung der zulässigen Firsthöhe auf 6,50 m.

Aufgrund von Renovierungsbedarf an Bestandsgebäuden besteht das Erfordernis, die Planungsinhalte in Bezug auf die zulässige Firsthöhe anzupassen. Zukünftig soll eine Gebäudehöhe von bis zu 8,50 m zulässig sein.

Gemäß § 13 BauGB erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Boostedt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch die Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe, wird das zulässige Maß der Bebauung im Plangebiet erweitert, ohne die Struktur des bestehenden Quartiers zu beeinträchtigen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. Februar 2022 (GVObI. Schl.-H. S. 91) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Durch das geplante Vorhaben werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Boostedt nicht berührt, sodass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann im Rahmen des vereinfachten Verfahrens von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der geringfügigen Planinhalte macht die Gemeinde Boostedt von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Am 28.11.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 7 „Heidenbarg-Waldweg“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 16.01.2023 bis zum 27.02.2023 durch Aushang ortsüblich bekannt gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2

i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 abzugeben.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Boostedt das Ziel, die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet zeitgemäß zu erweitern. Im Rahmen der Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung irrtümlich angepasst, sodass sich aufgrund der bestehenden Geländeunterschiede der einzelnen Bestandsbauten zum Straßenniveau sogar eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe ergeben hätte. Für den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde entsprechend der Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden als Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.05.2023 bis zum 30.06.2023 öffentlich durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 abzugeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

2 Anlass der Planung

Aufgrund erforderlicher Renovierungen an den älteren Bestandsgebäuden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden an die Gemeinde Boostedt Anfragen zur Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe herangetragen. Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Struktur ist mit dem geplanten Vorhaben nicht beabsichtigt.

3 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m zu erweitern. Die bislang für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 7 getroffene Begrenzung der Gebäudehöhe, bleibt für die weiteren Teilflächen von dieser Änderung unberührt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Flurstücke 59/31, Flurstücke 59/33 und 59/34, Flurstück 59/13, Flurstück 59/12 und Flurstück 59/11, Flur 9, Gemarkung Boostedt.

Die Grundstücke sind mit größeren Einfamilienhäusern bebaut.

5 Ursprungsplan und 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 7

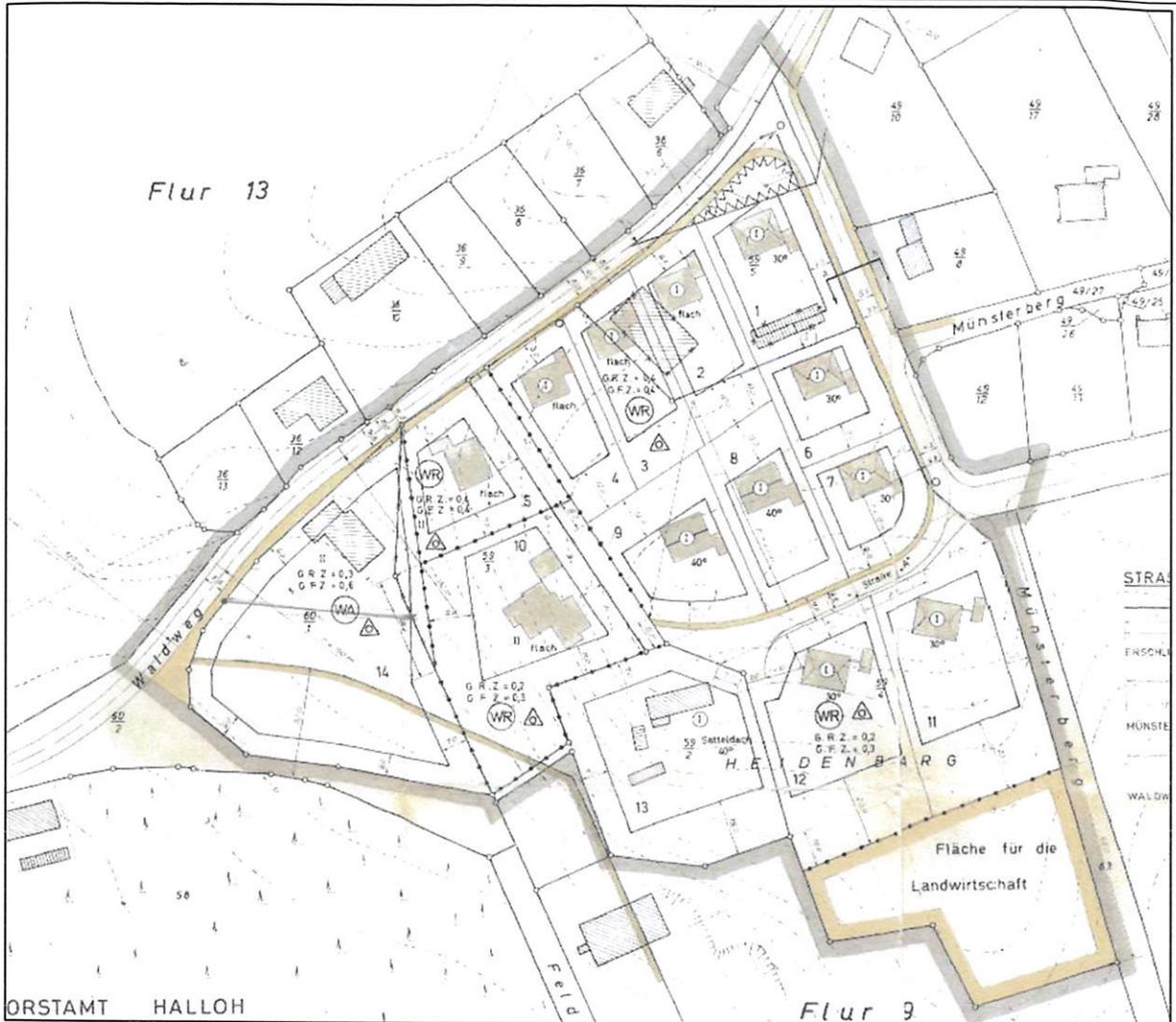


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 7, Quelle: Gemeinde Boostedt

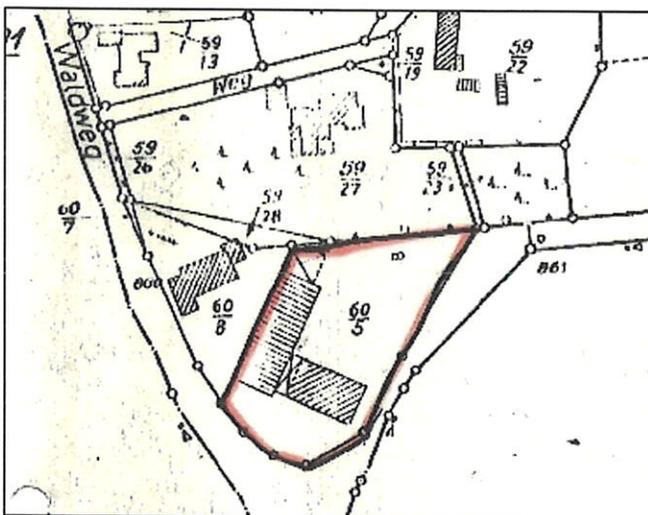


Abbildung 2: Geltungsbereich der vereinfachten Änd. des B-Planes Nr. 7, Quelle: Gemeinde Boostedt.

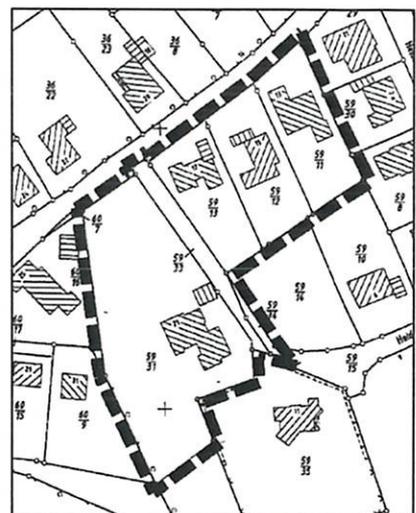


Abbildung 3: Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änd. des B-Planes Nr. 7, Quelle: Gemeinde Boostedt

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist in seiner Urfassung am 18.08.1969 in Kraft getreten (s. Abb. 1). Dessen Festsetzungen sind weiterhin gültig, wurden jedoch für zwei Bereiche durch die 1. vereinfachte und die 2. vereinfachte Änderung ergänzt. Die 1. vereinfachte Änderung betrifft keine Flächen der 3. Änderung. Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte eine Anpassung der zulässigen Dachformen und der Gebäudehöhe. Gemäß der 2. vereinfachten Änderung sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer sowie eine Gebäudehöhe von bis zu 6,50 m zulässig.

6 Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Die Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind darauf ausgerichtet, die zulässige Gebäudehöhe zu erweitern.

Für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 (23.10.1968) sowie die gem. der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 zulässigen Dachneigungen. Abweichend von den textlichen Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt die nachstehend aufgeführte zulässige Gebäudehöhe.

6.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 8,50 m bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EGFFB) festgesetzt.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen, wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v. g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Die Gemeinde Boostedt erhält im Zuge von Renovierungsarbeiten an Dächern der Bestandsgebäude im Plangebiet vermehrt Anfragen zur Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe.

Im Zuge der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt im Verhältnis zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aus diesem Grund eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von bisher 6,50 m auf nunmehr 8,50 m. Diese Höhe entspricht in etwa den umliegenden Bestandsgebäuden. Da für die weiterhin zulässigen Flachdächer keine Firsthöhe ermittelt werden kann, erfolgt die Höhenbegrenzung abweichend von der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in Bezug auf die Gebäudehöhe. Diese wird als höchster Punkt des Daches definiert.

Darüber hinaus bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiterhin unverändert rechtskräftig. Es wird somit keine wesentliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vorbereitet.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete durch die getroffene Erweiterung des zulässigen Maß der Bebauung ist nicht zu erwarten und somit städtebaulich vertretbar.

7 Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

Die Errichtung geneigter Dächer ist zulässig.

Zur Klarstellung wird die Festsetzung der 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen. Das Errichten von geneigten Dächer ist weiterhin zulässig.

8 Hinweise

8.1 Wald

Westlich des Plangebietes befindet sich mit dem Flurstück 58 der Flur 9 eine Waldfläche gem. § 2 Abs. 1 LWaldG, die sich nach Süden und Westen zu einem größeren zusammenhängenden Waldgebiet ausdehnt.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen (Waldabstand).

8.2 Knickschutz

Die Gehölzstrukturen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches stellt die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 verwendete Flurkarte als Knickstrukturen dar. Die aktuelle Flurkarte enthält diese Darstellung nicht mehr.

Dennoch wird darauf verwiesen, dass Knickstrukturen dem gesetzlichen Biotopschutz des § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG unterliegen. Schutzobjekte umfassen den Knickwall inkl. eines 0,5 m breiten Knicksaums. Erhebliche Beeinträchtigungen von Knicks im Geltungsbereich bzw. dessen Wirkungsbereich sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich unzulässig und zu vermeiden. Die Bestimmungen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des MELULR-S-H v. 20.01.2017) sind zu beachten:

- Grundsätzlicher Erhalt der Knicks und seiner Strukturen wie z.B. Überhälter.
- Grundsätzlicher Schutz des Knicks auch vor temporären Beeinträchtigungen z. B. durch Baubetrieb.
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Bebauung und Knick zwischen Gebäude/baulicher Anlage und Knickwallfuß (i.d.R. mind. Höhe der baulichen Anlage)
- Einhaltung eines mind. 3 m breiten sog. ‚Knickschutzstreifen‘ mit entsprechender Unzulässigkeit von baulichen Anlagen jedweder Art.
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen baulichen Anlagen und Überhaltern (= i.d.R. tatsächlicher Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m gem. DIN 18920).

9 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Sitzung am 12.07.2023 gebilligt.

Boostedt, den **25. Aug. 2023**

Aufgestellt durch:


Hartmut König
Bürgermeister



GSP
GOSCH & PRIEWE