

**Begründung
mit Umweltbericht**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Uhlenhorst
der Gemeinde Boostedt
für das Gebiet**

südlich „Uhlenhorst“, westlich „Zum Quellental“

Planverfasser:

Ingenieurbüro Vollmers und Partner
Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI
Inh. Dipl.-Ing. Elke Kistenmacher
Gartenstraße 2
23795 Bad Segeberg
Tel.: 04551 / 88 00-0 Fax: 04551 / 88 00 88
Email: vollmers-part@versanet.de

Begründung mit Umweltbericht

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Uhlenhorst der Gemeinde Boostedt für das Gebiet südlich „Uhlenhorst“, westlich „Zum Quellental“

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Boostedt hat am 23.03.09 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet des Hofes Bartram, südlich der Straße „Uhlenhorst“ und westlich der Straße „Zum Quellental“ gefasst mit den Flurstücken 17/5, 30/12, 53/7 und 51/8 der Flur 10 der Gemarkung Boostedt. Gleichzeitig damit wurde eine Veränderungssperre für den genannten Bereich beschlossen.

Die Gemeinde möchte für die aufgegebene Hoffläche eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung des Hofgeländes erreichen, damit sich dieses in die umgebenden Wohngebiete einfügt. Die bisherige Dorfgebietsnutzung (MD) soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) (neue Fassung) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 -BauNVO-). Weiterhin auf der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990. Im derzeit gültigen Bebauungsplan der Gemeinde Boostedt ist die Fläche als MD-Gebiet festgesetzt.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 0,691 ha und liegt zentral in der bebauten Ortslage. Im Norden wird es begrenzt durch die Straße „Uhlenhorst“, im Osten und Süden durch die Straße „Zum Quellental“ und im Westen durch die östliche Bebauung der Straße „Zur Ziegelei“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung 1:1.000 und dem beigefügten Übersichtsplan 1:25.000.

4. Inhalt der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für eine Wohngebietsnutzung des Hofgeländes geschaffen werden, wie sie auch im näheren Umfeld vorhanden ist. Zugelassen sind Einzel- oder Doppelhäuser.

Die maximale Firsthöhe ist entsprechend der angrenzenden Bebauung deshalb auf 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgelegt, die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Baugrenzen werden überwiegend mit 3,0 m Grenzabstand bzw. entlang einer Böschung und parallel mit dem Waldschutzstreifen festgesetzt. Die Gemeinde möchte möglichen Investoren Freiräume in der Parzel-

lierung und Gestaltung einräumen. Um eine nicht gewollte Verdichtung auszuschließen, sind die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser auf mindestens 500 m², für Doppelhaushälften auf mindestens 350 m² beschränkt. Es können sich 8-10 Grundstücke ergeben. Für Einzelhäuser und Doppelhaushälften ist zudem nur eine Wohnung zulässig, um den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken unterbringen zu können.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der der angrenzenden Wohngebiete aber über der Festsetzung des jetzt bestehenden MD-Gebietes und lässt eine großzügige Grundrissplanung zu ebener Erde zu.

Die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, auf größeren Baugrundstücken soll zugelassen werden, sofern sie sich nicht über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bewegt.

Auf baugestalterischen Festsetzungen wurde verzichtet zugunsten von individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Sofern die Installation von Solaranlagen gewählt werden soll, ist eine Südausrichtung der Gebäude vorzusehen. Die vorhandene Schattenwirkung der zu erhaltenden großen Bäume ist dabei zu berücksichtigen.

4.2 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen zur inneren Erschließung werden nicht festgesetzt. Diese sind in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen. Für je 3 Wohneinheiten ist ein öffentlicher Parkplatz herzustellen.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Gemeinde, das zu ergänzen ist. Am Ende des Netzes wird ein Feuerlöschhydrant vorgesehen.

4.3.1.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die nach Arbeitsblatt „W 405“ DVGW erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h wird zur Verfügung gestellt. Für den Erstangriff verfügt die Feuerwehr zu dem über ein Tanklöschfahrzeug.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, die bestehende Rohrleitung im „Uhlenhorst“ wird dazu ergänzt. Die Ableitung erfolgt in die ausreichend groß dimensionierte gemeindeeigene Kläranlage.

b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird gesammelt und über eine weitere Leitung an die Regenwasserleitung im „Uhlenhorst“ abgeführt. Das auf Privatflächen anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern gemäß Satzung der Gemeinde. Sickerfähiger Boden liegt vor.

4.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises. Die Rest- und Bioabfallgefäße müssen, sofern keine Wendemöglichkeit im Baugebiet geschaffen wird, am Abfuhrtag zur Entleerung an die Straße Uhlenhorst vorgestellt werden. Gleiches gilt für Sonderaktionen des WZV.

4.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Stadtwerke Neumünster.

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der E-ON Hanse AG.

4.3.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen.

4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

4.4 Denkmalschutz und -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Siedlungsfundstellen. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

4.5 Immissionen, Altlasten

4.5.1 Für Altlasten aus Altablagerungen oder Altstandorten im Bereich der Baugebietsflächen gibt es keine Hinweise.

4.5.2 Anlagen und Betriebe, von denen Lärm, Staub oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet unzulässig einwirken können, sind nicht vorhanden. Bei der Straße „Uhlenhorst“ handelt es sich um eine innerörtliche gemeindliche Verbindungsstraße.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist bereits im B-Plan Nr. 9 als Dorfgebiet „MD“ festgesetzt. Eine Ausgleichspflicht für die Versiegelung von Flächen besteht daher nicht, es wird lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, hier allgemeines Wohngebiet „WA“ festgesetzt. Durch die auf 0,3 geänderte Festsetzung der Grundflächenzahl ist die zulässige Bodenversiegelung etwas höher, dafür werden nicht versiegelte Flächen gärtnerisch angelegt und erhalten ihre natürliche Bodenfunktion zurück. Die auf dem Hofgelände ehemals erforderlichen befestigten und unbefestigten Fahr- und Rangierflächen entfallen. Der Boden erfährt eine Aufwertung durch Entsiegelung und Beseitigung der Verdichtung. Das Oberflächenwasser der geplanten Grundstücke ist weiterhin auf dem Gelände zu versickern.

Die vorhandenen Bäume sind eingemessen und teilweise als zu erhalten festgesetzt. Als nachrichtliche Übernahme für den östlich angrenzenden Wald wurde ein Waldschutzstreifen in 30 m Tiefe bezogen auf den Waldrand in das Baugebiet übertragen. In dem Waldschutzstreifen ist jegliche Bebauung unzulässig, die vorhandene Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Fläche steht im Privateigentum. Die Erschließung wird durch einen Investor durchgeführt und ist mit der Gemeinde vertraglich zu regeln.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1a Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „Uhlenhorst“, im Osten und Süden an die Straße „Zum Quellenhof“. An der Westseite bildet die vorhandene Bebauung die Grenze.

Nach geltendem Bebauungsplan ist die aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle als Dorfgebiet „MD“ festgesetzt. Die vorhandenen Gebäudehöhen entsprechen einer Zweigeschossigkeit.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Um die aufgegebene Hofstelle in die umgebende eingeschossige Wohnbebauung integrieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung und einer Höhenbeschränkung erforderlich.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,691 ha.

Durch die GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung von maximal 50 % können ca. 0,311 ha versiegelt werden.

6.1.1b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen, Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Die Fläche ist bereits in einem Bebauungsplan erfasst und liegt im bebauten Innenbereich, somit entfällt die Ausgleichsregelung nach Landesnaturschutzgesetz.

Das Baugebiet grenzt im Osten unmittelbar an einen Wald. Nach dem Landeswaldgesetz ist eine erforderliche Abstandsfläche von 30 m zwischen Wald und Bebauung einzuhalten. In der Abstandsfläche ist jegliche Bebauung unzulässig.

Immissionen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Schall und Gerüche) liegen unterhalb der Grenzwerte. Das Baugebiet ist durch allgemeine Wohngebiete und eine Waldfläche umgeben. Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden. Die umgebenden Straßen sind Anliegerstraßen.

Fachplanungen

Die Gemeinde hat in ihrem geltenden Flächennutzungsplan die Baugebietsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, der Landschaftsplan weist ebenfalls eine Baufläche aus.

6.2. Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Baugesetzbuch EAG-Bau, Ausgabe 2004, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltrelevante Belange besonders zu berücksichtigen, um frühzeitig unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und rechtzeitige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu ergreifen.

Durch neu hinzugekommene Überwachung können nachteilige Entwicklungen frühzeitig erkannt und nachgebessert werden. Durch das neue Bauleitverfahren ist es möglich, den Umweltbericht fortzuschreiben, um zu einer optimal verträglichen Bebauungsplanung zu gelangen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bauleitplanes ebenfalls zu berücksichtigen.

6.2.1 Fachgutachten bei der Aufstellung des Bauleitplanes

6.2.1.1 Die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da der Änderungsbereich bereits in einem Bebauungsplan als Dorfgebiet „MD“ enthalten ist, der nun als Wohngebiet „WA“ festgesetzt werden soll.

6.2.1.2 Ein Bodengutachten wurde nicht angefertigt. Die Bodenverhältnisse sind bekannt, es liegt sickerfähiger Boden vor. Das Baugebiet gehört zur Altmoränenlandschaft der schleswig-holsteinischen Geest.

6.2.1.3 Auf die Einholung eines weiteren Lärmschutzgutachtens wurde verzichtet, da die anliegenden Straßen gemeindliche innerörtliche Verbindungen mit geringem Verkehrsaufkommen sind.

6.2.1.4 Staub- und Lärmimmissionen, die über das zulässige Maß des Bundesimmissionsschutzgesetzes hinausgehen, sind nicht vorhanden, die umgebende Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2.1.5 Altlasten am geplanten Standort sind nicht bekannt.

6.2.1.6 Bei einer Ortsbesichtigung durch einen Sachverständigen für Fledermäuse wurde ein hohes Potenzial für Fledermausansiedlungen im alten Wohngebäude festgestellt. Sollte dieses abgerissen werden, ist rechtzeitig vor Abriss eine nähere Untersuchung durch den Veranlasser erforderlich.

6.2.2 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen des Bauleitplanes

6.2.2.1 Bestand

Das Baugebiet ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die inzwischen aufgehoben ist. Die Bebauung aus dem Wohnhaus, Scheunen und Ställen ist noch vorhanden. Durch eine asphaltierte Zufahrt sowie die Hofflächenbefestigung sind bereits große Flächen versiegelt, auf unbefestigten Fahr und Rangierflächen ist der Boden verdichtet. Der bisherige Baubestand erfüllt die Vorgabe für eine zweigeschossige Bebauung, die sich deutlich von der umgebenden Bebauung sowohl durch Größe, verwendetes Baumaterial und Höhe abhebt. Durch die Umwandlung der teilweise zweigeschossigen Nebengebäude in Wohngebäude wird eine nicht gewollte Verdichtung zu Lasten der umgebenden Wohnbebauung möglich. Zudem lässt der geltende Bebauungsplan weitere zweigeschossige Bebauung auf dem Hofgelände zu. Damit wird auch die Un-

terbringung des ruhenden Verkehrs auf der Restfläche problematisch. Die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) lässt eine Bebauung von 0,25 zu.

Die Hofstelle weist zahlreiche große Bäume auf, die teilweise konkurrieren und über Totholzbestand verfügen.

6.2.2.2 Prognosen

Durch den Bauleitplan werden keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet, da Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Bodenversiegelung durch neue überbaubare Flächen entspricht in etwa den Flächen, die durch die Hofgebäude und Zufahrten versiegelt sind. Die Festsetzung der GRZ 0,3 liegt unter der der umgebenden Wohngebiete und berücksichtigt den schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Oberflächenwasser versickert weiterhin über den Oberbodenhorizont und neue geeignete Versickerungsanlagen. Die Bodenfunktion wird teilweise durch Bebauung gestört. Durch die Anlage der nicht über baubaren Flächen als gärtnerische Anlagen wird dieses jedoch kompensiert. Durch die nachrichtliche Übernahme des Waldschutzstreifens von 30 m entfällt hier jegliche Bebauung. Sofern hier keine Erschließungsanlagen errichtet werden, ist die Fläche gärtnerisch zu nutzen. Der Boden kann seine natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mikroorganismen beibehalten bzw. zurückerhalten.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die B-Planänderung reduziert, bedarf aber ohne hin einer Auslichtungspflege um das Wachstum einiger konkurrierenden Bäume nicht zu gefährden. Zurzeit ist das Fällen der großen Bäume innerhalb der Zeit von Oktober bis März jederzeit möglich. Durch die Festsetzung zur Erhaltung der Bäume wird das Ortsbild positiv beeinflusst, Brutmöglichkeiten für die Vogelwelt bleiben erhalten.

Das Kleinklima wird durch geplante Bebauung nicht verändert. Das Ortsbild erfährt eine positive Änderung zugunsten von kleinteiligen in die Umgebung eingepassten Siedlungsbauten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die geplante Bebauung ist an die vorhandene Ver- und Entsorgung anzubinden. Abfälle werden gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Bei Nichtrealisierung der Planung (Nulllösung) regelt sich eine Bebauung über § 34 BauGB (Innenbereich) und den bestehenden Bebauungsplan. Die vorhandenen Gebäude würden eine nicht gewollte Verdichtung von Wohnungen ermöglichen. Der Umweltzustand würde auch dadurch verändert. Der Abriss des Wohngebäudes oder eine energetische Sanierung zum Nachteil der Fledermäuse ist auch ohne Bebauungsplanänderung möglich.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Wirkungen

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan die GRZ um 0,05 erhöht, liegt aber dennoch unter der GRZ von 0,4 der umgebenden allgemeinen Wohngebiete. Die Festsetzung gewährleistet somit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Unter der Berücksichtigung, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Entwicklung des Motorisierungsgrades anzupassen, wurde im Baugebiet auch für Einzelhäuser nur eine Wohnung zugelassen.

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser der Privatflächen soll weiterhin auf den Freiflächen oder in neu zu erstellenden Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Das anfallende Abwasser fließt der Kläranlage der Gemeinde zu.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde, das zu ergänzen ist.

Abfälle werden ordnungsgemäß durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg gesammelt und entsorgt.

Die Immissionen aus Lärm liegen im zulässigen Rahmen der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Zum Schutz des Waldes wurde ein Schutzstreifen von 30 m Tiefe nachrichtlich übernommen, in dem jegliche Bebauung ausgeschlossen ist.

Für ein einheitliches Ortsbild wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Zum Schutz der Fledermäuse ist ein geplanter Abriss des Wohn-/ Stallgebäudes der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen, dieser ist vorzugsweise in den Sommermonaten auszuführen, da die Tiere dann ihre Behausung verlassen.

6.2.4 Alternativprüfungen

Alternativprüfungen wurden durchgeführt. Die Gemeinde möchte jedoch einem Investor Planungsfreiheiten einräumen und verzichtet auf die Ausweisung einer Erschließungsstraße. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt im Übrigen eine Alternative zum bestehenden B-Plan dar.

6.2.5 Zusätzliche Angaben

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet für das Baugebiet wegen des bereits bestehenden Bebauungsplans nicht statt.

6.2.6 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Weitere Umweltüberwachungen können erst mit Herstellung der Bebauung einhergehen, bewertet und wenn erforderlich abgestellt werden.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt die Gemeinde eine städtebaulich verträgliche Nutzung des ehemaligen Hofgeländes fest, welches ausschließlich von einer Wohnnutzung umgeben ist. Um den Erben bzw. einem Investor eine vielgestaltige Wohnnutzung zu ermöglichen, ist das Baufenster weit gefasst. Die erhaltenswerten vorhandenen Bäume sind jedoch zu berücksichtigen. Damit sich die Gebäude an den umgebenden Bestand anpassen, ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens als auch die Bauhöhe festgesetzt. Ebenso die Mindestgrundstücksgrößen, um eine ungewünschte Verdichtung zu unterbinden und eine Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken zu erhalten. In die Planung wurde der Waldschutzstreifen von 30 m Tiefe nachrichtlich übernommen. Dieser ist in dem bestehenden Bebauungsplan nicht enthalten, aber dennoch zu berücksichtigen.

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom.....

Boostedt, den.....

.....