

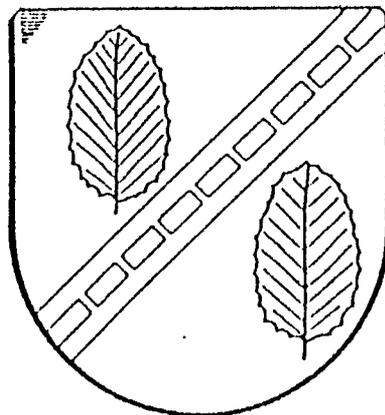
# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR  
2. ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22**

**DER**

**GEMEINDE BOOSTEDT**



# GEMEINDE BOOSTEDT B-PLAN NR. 22

## 2. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN

1 : 25000



Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 22, der Gemeinde Boostedt

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 12.07.1989         | Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 |
| 19.07 - 03.08.1989 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  |
| 04.09.1989         | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.                           |
| 12.07.1989         | Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt.  |
| 08.09 - 09.10.1989 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  |
| 15.11.1989         | Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB   |
| 14.12.1989         | Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt über die eingegangenen Bedenken und Anregungen.                 |
| 14.12.1989         | Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt gem. § 10 BauGB   |
| 21.03.1990         | Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt                                |
| 11.04 - 11.05.1990 | Erneute Öffentliche Auslegung   |

28.03.1990

Anschreiben an die Träger öffentlicher Belan-  
ge über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

27.06.1990

Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde  
Boostedt über die eingegangenen Bedenken und  
Anregungen

27.06.1990

Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom  
14.12.1989.  
Erneuter Satzungsbeschluß der Gemeinde-  
vertretung der Gemeinde Boostedt gem.  
§ 10 BauGB

---

## Gliederung

1. Rechtsgrundlagen und Planverfahren
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Größe des Plangebietes
5. Einzelfragen der Planung
  - a. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - b. Verkehrsplanung
  - c. Natur- und Landschaftspflege
  - d. Immissionen
  - e. Baugestalterische Festsetzungen
6. Bodenordnende Maßnahmen, vorgesehene Versorgungsmaßnahmen und Erschließungskosten

Begründung  
zur  
2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 22  
der  
Gemeinde Boostedt

1. Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Boostedt wird auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt, der mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 23.7.1979, Az.: IV 810 a-512-111-60.11, genehmigt wurde, entwickelt.

Für das Plangebiet gilt bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Boostedt, die zwischenzeitlich durch die Veröffentlichung am 09.09.1988 rechtskräftig geworden ist.

Für den Bereich der jetzigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen der 1. Änderung aufgehoben. Die Festsetzungen des übrigen Plangebietes der 1. Änderung bleiben selbstverständlich rechtskräftig.

Außerdem gibt es einen Ursprungsbebauungsplan Nr. 22, der jedoch seinerzeit nur in Teilbereichen genehmigt worden ist, zu denen das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht gehört. Die Bedenken, die seinerzeit im September 1983 gegen eine Genehmigung auch des nördlichen Teiles des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 22 sprachen, sind zwischenzeitlich ausgeräumt oder werden durch die jetzt vorgenommenen Festsetzungen hinfällig, so daß einer Neuüberplanung keine landesplanerischen Bedenken mehr entgegen stehen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt im Gebiet "Vossbarg" zwischen der Friedrichswalder Straße und dem Waldweg in einer Tiefe von 70 m südlich der Friedrichswalder Straße und ab 30 m östlich der Straße Vosskoppel und im Osten bis an das Grundstück Friedrichswalder Straße 37.

## 3. Planungsziel

Durch die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll der nordöstliche Teil des Neubaugebietes Vossbarg einer Bebauung mit Hausgruppen und einem Wohnblock zugeführt werden. Zur Zeit ist lediglich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zugelassen. Die Änderung der Bebauungsmöglichkeiten ergibt sich aus den neuesten Untersuchungen, nach denen ein Bedarf für Reihenhausbebauung und besonders auch für Mietwohnungen in der Gemeinde Boostedt vorhanden ist.

Da die Ausweisung von diesen Bauflächen in diesem Gebiet sich nicht störend auf Nachbarbereiche auswirkt, soll durch die Aufstellung der 2. Änderung dem städtebaulichen Bedarf an Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbauten gefolgt werden.

#### 4. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland im Allgemeinenem Wohngebiet	4.730 m <sup>2</sup>	0,473 ha
--	----------------------	----------

#### 5. Einzelfragen der Planung

Es werden hier nur Aussagen zu den vom Bebauungsplan Nr. 22 und seiner 1. Änderung abweichenden Aussagen getroffen. Ansonsten wird auf die Begründungen zu den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde Boostedt verwiesen.

##### a. Art und Maß der baulichen Nutzung

wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 und auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Nutzung der umliegenden Gebiete ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boostedt entspricht. Für den überwiegenden Teil des Gebietes der 2. Änderung wird allerdings die Einschränkung vorgenommen, daß nur der Bau von Hausgruppen, also von Reihenhäusern, zulässig ist. Auf dem uneingeschränkt als "WA" festgesetzten Teil des Plangebietes können z.B. auch Geschoßwohnungsbauten errichtet werden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Geschoßwohnungsbauten und Hausgruppen fügt sich in die gesamte Umgebung gut ein, da diese ebenfalls überwiegend von Wohnnutzung geprägt wird, die jedoch sowohl in Einfamilien-, wie in Reihenhäusern und Wohnblocks verwirklicht worden ist. Die Festsetzungen der 2. Änderung entsprechen in ihrem Charakter also der umliegenden Umgebung.

Die Baugrenzen sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden so ausgewiesen, daß auf den Grundstücken der 2. Änderung der Bau von Hausgruppen architektonisch sinnvoll möglich ist. Wegen der relativ geringen Grundstücksgröße wurde es notwendig, eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschoßflächenzahl von 0,55 festzusetzen, wobei der eigentlichen Grundstücksfläche noch die anteiligen Gemeinschaftsstellplatzflächen hinzu zu rechnen sind. Diese gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 und seiner 1. Änderung erhöhten Festsetzungen für die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind notwendig, um familiengerechte, nicht zu kleine Reihenhäuser auf den Grundstücken errichten zu können.

Aus diesem Grund wurde auch die Geschossigkeit um ein Stockwerk erhöht. Es wird nunmehr der Bau von 2 - geschossigen Reihenhäusern zugelassen, was jedoch aufgrund der festgesetzten Ausnutzungsziffern nur möglich ist, wenn die Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt würde. Wäre es bei der festgesetzten Eingeschossigkeit, wie im rechts-

kräftigen Bebauungsplan festgelegt, verblieben, wäre bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl keine Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses gegeben. Aber gerade beim Bau von Hausgruppen kann wegen des Platzangebotes in den Wohnungen nicht auf den Vollausbau eines Dachgeschosses verzichtet werden.

Die festgesetzten Nutzungsziffern reichen auch für die Errichtung eines Wohnblocks auf dem östlichem Grundstück aus, so daß hier keine gesonderten Ausweisungen getroffen zu werden brauchen, zumal das Gebäude nicht zu groß werden soll, damit es sich gut in die Umgebung einfügt.

#### b. Verkehrsplanung

Das Plangebiet der 2. Änderung wird über die vorhandene Friedrichswalder Straße erschlossen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird so festgesetzt, daß sie durch eine Zufahrt auf die Friedrichswalder Straße erschlossen ist und zum anderen so liegt, daß die Nutzung der Stellplatzanlage die Wohnnutzung nicht übermäßig einschränkt. Für die Zufahrt zur Gemeinschaftsstellplatzanlage ist ein Knickdurchbruch zulässig. Die Friedrichswalder Straße ist so gut ausgebaut, daß sie den nur geringfügig zunehmenden Verkehr durch die Ausweisungen der 2. Änderung aufnehmen kann.

Um die Gemeinschaftsstellplatzanlage gut für alle Grundstücke erreichbar zu machen, werden entsprechende Geh- und Leitungsrechte festgesetzt.

Ein zweiter Knickdurchbruch wird für die Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Hausgruppen und der Versorgungsträger, sowie für einen Stellplatz am Ende der Hausgruppen zugelassen, durch die die Hauseingänge und zum Teil auch die Gärten erst erreichbar werden. Die Gehwege vor den Hausgruppen sollen nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden, da sie lediglich zur Erschließung der einzelnen Eigentumsteile dienen werden. Ein öffentliches Interesse an diesen Fußwegen besteht nicht, so daß ein privates Geh- und Leitungsrecht ausgewiesen wurde.

Die Stellplätze für den Wohnblock auf dem östlichem Grundstück wurden dort direkt in ausreichender Zahl ausgewiesen und sind über die neue Stichstraße erreichbar.

Öffentliche Parkplätze sind im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 auch für diesen Teilbereich ausreichend vorhanden. Für zusätzlichen Bedarf werden an der Friedrichswalder Straße, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Parkplätze angelegt.

#### c. Natur- und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist im Norden und Westen von einem Knick vollständig umgrenzt, der bis auf die Ausnahme für die zwei Grundstückszufahrten als zu erhalten festgesetzt wird, so daß das gesamte Baugebiet auch von äußeren Einflüssen gut abgeschirmt wird. Dieser Knick dient gleichzeitig zur Durchgrünung der gesamten näheren Umgebung.

Auf die Durchbrüche für Grundstückszufahrten, für die im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren eine besondere Genehmigung nach dem Landschaftspflegegesetz erforderlich ist, konnte aber nicht verzichtet werden, da sonst eine vernünftige, mit der Wohnnutzung abgestimmte Erschließung der Grundstücksflächen nicht ausgewiesen werden konnte. Eine Erschließung über die südlich neu entstehende Stichstraße von der Straße Vossbarg ist nicht sinnvoll, da die Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Hausgruppen dann auf der Südseite, also der Sonnenseite, der Reihenhäuser liegen würde. Hier würde sie die Wohnnutzung erheblich stören.

d. Immissionen

An den Planbereich grenzt, getrennt durch die Friedrichswalder Straße, ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung im Festmistverfahren und Silagefütterung an. Beeinträchtigungen für die heranreichende Wohnbebauung sind jedoch aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

Zum einen soll der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben werden. Zum anderen gehen auch jetzt keine Immissionen auf angrenzende Wohnbebauung über. Die Geruchsquellen auf dem Hofgrundstück sind ca. 60 m bis 70 m von der geplanten Neubebauung entfernt. In unmittelbarer Nähe des Hofes ist eine konzentrierte Wohnbebauung vorhanden. Es sind bisher aus diesem Bereich keinerlei Beschwerden

über Geruchsbelästigungen bekannt geworden, so daß man davon ausgehen kann, daß sich mögliche Beeinträchtigungen in einem erträglichen und zumutbaren Rahmen halten. Da die geplante Neubebauung noch weiter entfernt ist, dürfte sich dadurch auch die Wahrscheinlichkeit möglicher negativer Einflüsse auf die Neubebauung reduzieren.

Die Immissionsquellen liegen dazu in nordöstlicher Richtung der geplanten Neubebauung. Nach Statistiken des Wetteramtes ist die Häufigkeit der Winde aus dieser Himmelsrichtung sehr gering und damit auch die Verbreitung der Gerüche in dem Neubaubereich.

#### e. Baugestalterische Festsetzungen

Wegen der gegenüber einer Einfamilienhausbebauung doch dichter und massiver auftretenden Bebauung innerhalb von Hausgruppen wurden baugestalterische Maßnahmen nach § 82 der Landesbauordnung aufgenommen. Sie sollen sicherstellen, daß sich die Hausgruppen und vor allen Dingen auch die Stellplätze, Carports und Garagen in die nähere Umgebung einfügen und nicht durch negative, architektonische Gestaltung aus dem Rahmen fallen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzung über die Errichtung von Carports auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen. Wären hier Garagen zulässig, würde eine lange, architektonisch unschöne Bauzeile entstehen, deshalb ist vorgeschrieben, daß nur Carports errichtet werden dürfen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, vorgesehene Versorgungsmaßnahmen und Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen werden für das Gebiet der 2. Änderung nicht notwendig. Alle nötigen Versorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden. Die entsprechenden Hausanschlüsse müssen von den Bauherren selbst hergestellt werden.

Erschließungskosten für die Gemeinde Boostedt fallen für das Gebiet der 2. Änderung nicht an.

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 27.06.1990 und ~~14.12.1989~~ gebilligt.

Boostedt, den 24.08.90



*Stephan*  
Bürgermeister