

BEGRÜNDUNG

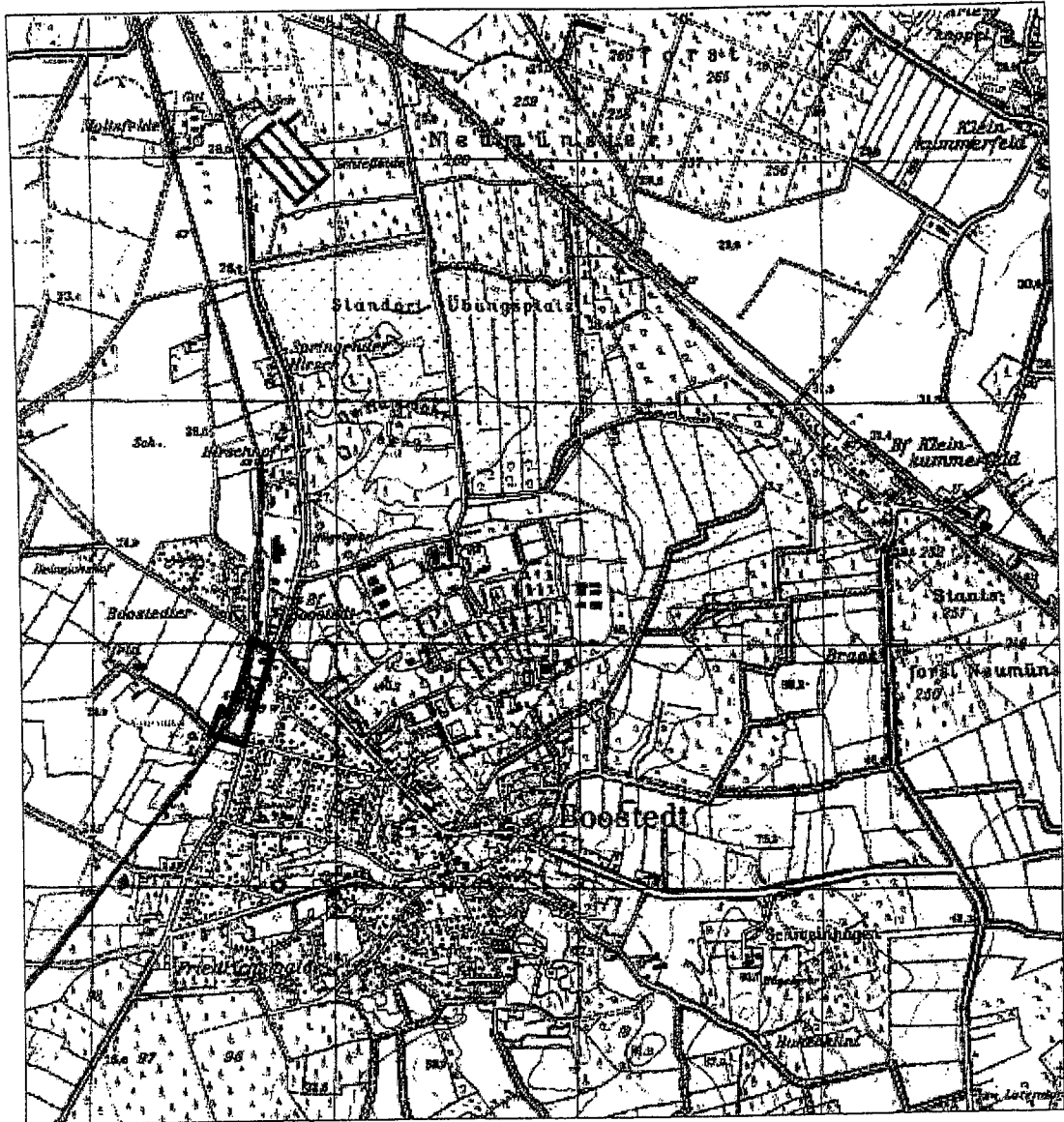
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL I „GEWERBEGEBIET SÜD“

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

-KREIS SEGEBERG-



GEMEINDE BOOSTEDT
KREIS SEGEBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL I
"GEWERBE GEBIET SÜD"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10



Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Bauleitplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Einzelheiten der Planung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Immissionsschutz
 - 3.4 Verkehrserschließung
 - 3.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen
 - 3.6 Altstandort
4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnung und Finanzierung

ein EDEKA-Markt und in der Baufläche B ALDI mit zusätzlichen Shops eingerichtet worden. Der Sägereibetrieb auf dem südlich anschließenden Grundstücksteil (Baufläche C) wurde eingestellt und soll nicht wieder reaktiviert werden. Westlich der AKN wird die Baufläche von einer Möbeltischlerei genutzt.

Im Mischgebietsteil sind mehrere Kleingewerbebetriebe und Wohnnutzung vorhanden.

Den westlichen Abschluß der Bebauung bildet größtenteils die Eisenbahnstrecke der AKN (Eisenbahnaktiengesellschaft Altona/Kaltenkirchen/Neumünster). Die westlich daran angrenzenden Bereiche werden landwirtschaftlich genutzt.

Östlich des Plangebietes (östlich der Neumünsterstraße) ist Wohnbebauung in Allgemeinen Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten vorhanden. Die Restbebauung der dortigen Grundstücke wird gerade über einen weiteren Bebauungsplan mit Zulässigkeit für Wohnnutzung geregelt.

Die Baubereiche südlich der Straße „Zum Bauhof“ stellen sich in der Örtlichkeit als typisch gemischt genutzte Mischbauflächen dar.

3. Einzelheiten der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird, bis auf den vorderen nordöstlichen Teil an der Kreuzung Neumünsterstraße/Stückenredder, als Gewerbegebiet festgesetzt. Der ausgenommene Teilbereich erhält eine Mischgebietsausweisung. Diese Darstellung gewerblicher Bauflächen entspricht zum einen den im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungen und zum anderen der städtebaulichen Planungsintention einer Stärkung des gewerblichen Nutzungscharakters an dieser Stelle der Gemeinde Boostedt.

Boostedt selbst ist ein noch recht dörflich geprägter Wohnort, der eine städtebauliche Aufwertung dadurch erfährt, daß auch gewerbliche Bauflächen mit Arbeitsplätzen im Ort vorhanden sind bzw. in Zukunft neu angesiedelt werden können. Gerade zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur und zur Förderung und Sicherung von Arbeitsplätzen, ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen am Ortsrand städtebaulich sowie wirtschafts- und gesellschaftspolitisch dringend notwendig.

Die Gemeinde Boostedt hat dafür einen Bereich gewählt, in dem bereits gewerbliche Nutzung vorhanden ist, so daß die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen keine weitere erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarnutzungen und der Wohngebiete der Gemeinde Boostedt nach sich ziehen wird. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen an dieser Stelle gewerbliche Nutzung vor.

Durch die im Norden bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung und die dort angesiedelten Kleingewerbebetriebe, ist eine gewisse Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten bereits tatsächlich eingetreten. Diese

Strukturierung wird durch die Ausweisung von - hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungsarten - gegliederten Bauflächen und durch die Zuordnung von zulässigen Einzelhandelsarten weiter gestärkt und gefördert. Da Einzelhandelseinrichtungen jeglicher Art zunächst einmal als Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig sind und die Gemeinde auch den Bestand der vor Ort bereits ansässigen Lebensmittelläden sichern möchte, wurde aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen vorgenommen. So sollen Lebensmittelmärkte sowie Dienstleistungseinrichtungen im nördlichen Teil des Gewerbegebietes, im Bereich der dort bereits entsprechend vorhandenen Nutzungsarten, zugelassen werden. Die ‚Sonstige Einzelhandelsnutzung ohne Lebensmitteleinrichtungen‘ verbleibt dann für den südlichen Teilbereich: nämlich für das ehemalige Sägereigrundstück und den Bereich westlich der Eisenbahnlinie. So kann zum einen verhindert werden, daß sich die einzelnen gewerblichen Nutzungen untereinander durch Immissionen stören. Zum anderen ist die Verkehrsregelung für die besucherintensiven Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe durch Zusammenfassung einer Ein- und Ausfahrt besser möglich.

Diese Einzelhandelsgliederung wurde aber auf der einen Seite auch vorgenommen, um die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen, die die Handels- und Wirtschaftsstruktur der Gemeinde stärken und Boostedt zu einem attraktiven Wohnort machen, zu festigen und deren baurechtliche Existenz zu sichern. Ein Ort, der nur wenig Einzelhandelseinrichtungen bieten kann, ist darüber hinaus auch als Wohnort nicht interessant. Um also die Attraktivität von Boostedt auch in Zukunft zu erhalten und wenn möglich noch zu steigern, sollen die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen hier an der Neumünsterstraße abgesichert werden.

Auf der anderen Seite soll durch die Gliederung der Einzelhandelsnutzungen und den Vorbehalt der südlichen Gewerbeflächen für Sonstigen Einzelhandel ohne Lebensmitteleinrichtungen gewährleistet werden, dass hier an der Neumünsterstraße kein Einzelhandelsnebenzentrum entsteht, in dem der gesamte tägliche Bedarf an Lebensmitteln und sonstigen Dingen für Boostedt gedeckt werden kann. Dies wäre für den innerörtlichen Bereich fatal und würde dort zu einem Attraktivitätsverlust und zur Verödung führen.

Durch diese baurechtlichen Regelungen sind auf den zwei betroffenen Grundstücken an der Neumünsterstraße jetzt kleinere Einzelhandelseinrichtungen, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zulässig. In der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler, auf die hier insbesondere Bezug genommen wird, werden solche Einzelhandelseinrichtungen dieser Größenordnung unter Rand Nr. (RD) 19.7 zu § 11 BauNVO als „Nachbarschaftsläden“ bezeichnet. Die größenordnungsmäßige Obergrenze für derartige Nachbarschaftsläden ergibt sich für solche Einrichtungen in Gewerbegebieten im Umkehrschluß aus den Regelungen des § 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO. Es dürfen in Gewerbegebieten nämlich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, weil diese nur einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig sind.

Die o.g. Kommentierung zur Baunutzungsverordnung definiert dabei die Schwelle der Großflächigkeit zwischen 800 und 1.000 m² Verkaufsfläche (Rdn. 19.3ff, insbesondere Rd 19.8). Dieser Auffassung hat sich der Kreis Segeberg durch die Ertei-

lung der Baugenehmigung für einen EDEKA-Markt mit einer Verkaufsfläche von 950 m² angeschlossen. Die Baugenehmigungsbehörde des Kreises geht also davon aus, dass bei 950 m² Verkaufsfläche noch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur des Ortes und der umliegenden Region, wie sie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Sonstigen Sondergebieten zu befürchten wären, ausgehen.

Dieser baurechtlichen Entscheidung des Kreises Segeberg schließt sich die Gemeinde Boostedt durch die jetzigen Verkaufsflächenregelungen von maximal 950 m² schon deshalb an, um den vorhandenen, erst vor kurzem baurechtlich genehmigten EDEKA-Markt rechtlich abzusichern. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden diese Größenfestsetzungen auch für die zweite Baufläche mit Lebensmittel Einzelhandel zugelassen. Um raumordnerischen und innerörtlichen Belangen aber entgegen zu wirken und die Einzelhandelsstrukturen im Ort Boostedt selbst nicht zu zerstören, sollen die hier zulässigen Einzelhandelsbetriebe auch nicht über diese maximale Verkaufsflächengröße hinausgehen, was schon durch die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und nicht die Darstellung von Sonstigen Sondergebieten dokumentiert wird.

In diesem Zusammenhang soll noch kurz darauf hingewiesen werden, dass zwei selbstständige, auch räumlich getrennte Lebensmittelverkaufseinrichtungen noch kein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO darstellen und deshalb ebenfalls wieder im Gewerbegebiet zulässig sind. Dies wird auch durch die Aussagen in Rd 18.4 zu § 11 BauNVO der o.g. Kommentierung gestützt, wonach „eine Ansammlung von nur wenigen Läden ... nicht als Einkaufszentrum anzusehen ist“. Eine genauere Definition dieses Begriffs liefert auch Rd 18 zu § 11 BauNVO, auf die verwiesen werden kann.

Für den nordöstlichen Teil dieses Bebauungsplanes an der Kreuzung Neumünsterstraße/Stückenredder muß ein Mischgebiet ausgewiesen werden, da hier bereits typische Mischnutzung mit Wohnen und Kleingewerbe vorzufinden ist, deren Struktur sich auch auf lange Sicht wohl nicht verändern wird, weshalb hier den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Da die Ausweisung eines Mischgebietes neben gewerblichen Bauflächen bauleitplanerisch und immissionsrechtlich unproblematisch ist, konnte diese Festsetzung auch ohne das Heraufbeschwören von Immissionsschutzproblemen vorgenommen werden. Eine typische Mischnutzung passt sich im übrigen städtebaulich hervorragend den südlich angrenzenden Einzelhandelsbereichen auf den Bauflächen A und B an.

Über diese Regelungen hinaus sind sowohl in den Misch- als auch in den Gewerbegebietsflächen Tankstellen ausgeschlossen worden, weil eine verkehrsgerechte Zufahrt von der Kreisstraße 111 (Neumünster Straße), auch im Zusammenhang mit den nötigen Zufahrten zu den Einzelhandelseinrichtungen, ohne Gefährdungspotential für alle Verkehrsteilnehmer nicht gewährleistet werden kann. Außerdem würden die Emissionen einer Tankstelle die angrenzenden Einzelhandelsnutzungen erheblich beeinträchtigen oder die Wohnnutzung in den Mischbauflächen stören.

Des weiteren sind auch Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen, da sie auf der einen Seite die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen und die Wohnnutzung im Mischgebiet über Gebühr beeinträchtigen würden und auf der anderen Seite auch die Grundstücks- und Mietpreise durch überhöhte Zahlungen in die Höhe treiben würden, was die Gemeinde Boostedt wirtschaftlich nicht verkraften kann. Es soll ein Gewerbegebiet entstehen, wie es von der Größenordnung her einer Gemeinde wie Boostedt entspricht. Diese Strukturen würden durch die Errichtung einer Vergnügungsstätte gesprengt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nur im südlichen Teilbereich auf den Bauflächen C sowie im Mischgebiet über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt, deren Höhe aber auch so gewählt wurde, daß sie den Städtebaucharakteristiken der Gemeinde Boostedt entspricht. So wurde jeweils nicht die höchstzulässige Grundflächenzahl des § 17 der Baunutzungsverordnung, sondern nur ein einer Wohn- bzw. Mischgebietsausweisung entsprechendes Maß der Nutzung gewählt, damit die dörfliche, kleinteilige Bebauungstypik von Boostedt auch durch Misch- und Gewerbenutzung nicht gänzlich gesprengt wird. Die Gewerbebauten sollen sich von ihrer Ausprägung her den Ortsgegebenheiten anpassen. Aus diesem Grunde wurden auch die abweichenden Bauweisen mit der Maßgabe festgesetzt, dass an allen Grundstücksseiten Grenzabstände entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten sind, damit eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Im Mischgebiet ist deshalb ohnehin die offene Bauweise vorgesehen.

Für den nördlichen Gewerbegebietsteil wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Grundflächen, bei der Zweigeschossigkeit in der Baufläche B zusätzlich auch mit Geschossflächen, geregelt. So kann am besten gewährleistet werden, daß Gebäude in der tatsächlich vorgesehenen Dimensionierung entstehen. Insbesondere auch deshalb, weil zum Teil noch keine Grundstücksteilungen vorgenommen wurden, so dass die zugrunde liegenden Grundstücksgrößen nicht annähernd bekannt sind.

Um eine zu große Höhenentwicklung der Gewerbegebäude zu verhindern, wird die Firsthöhe für die neuen Gebäude auf 10 m beschränkt. Gerade bei gewerblich genutzten Hallengebäuden könnte sonst trotz festgelegter Geschossigkeit eine größere Gebäudehöhe erreicht werden. Diese Regelung ist im Mischgebiet nicht notwendig, da hier andere Gebäudetypen vorhanden sind bzw. errichtet wurden, die mit ihrer Höhenentwicklung einer normalen Zweigeschossigkeit entsprechen.

3.3 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes (östlich der Neumünsterstraße) schließt sich Wohnbebauung in Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an. Durch den ehemaligen Sägereibetrieb auf dem Flurstück 9/3 war diese Wohnbebauung von Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen geprägt. Ein Teil der Nutzung der Grundstücke konnte bisher nicht umgesetzt werden. Da die Sägerei jetzt ihren Betrieb eingestellt hat und eine Reakti-

vierung nicht geplant ist, entfällt diese Immissionsquelle und die dadurch bedingte Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung.

Da aber alle Grundstücke im Plangebiet gewerblich genutzt werden sollen, wurde zur erforderlichen Bewältigung des städtebaulichen Nutzungskonfliktes zwischen einem Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung bereits im (unter Ziffer 1 dieser Begründung erwähnten) begonnenen Bauleitplanverfahren, vom Büro Taubert und Duke ein Gutachten mit Datum vom 29.10.1990 erstellt. Dieses schalltechnische Gutachten ermittelt die Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz für die Wohnbebauung. Ergebnis des Gutachters ist dabei die entsprechende immissionsschutztechnische Festsetzung dieses Bebauungsplanes. In ihr ist geregelt, daß die Gewerbebetriebe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 einen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB (A) an den Gewerbegrundstücken und nachts 40 dB (A) im Bereich des Wohngebietes nicht überschreiten dürfen.

Der Gutachter ging seinerzeit dabei sogar von einer ungeschützten und ungebremsten Lärmentwicklungslage aus. Zwischenzeitlich ist entlang der Ostseite der Neumünsterstraße ein Lärmschutzwall errichtet worden, der die Wohnbebauung noch zusätzlich sowohl vor dem Verkehrs- als auch vor dem Gewerbelärm schützt.

Die textliche Festsetzung über Immissionsschutz hat zur Folge, daß die Gewerbegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt werden können, die den Lärmanforderungen genügen, was jeweils im konkreten Baugenehmigungsverfahren durch Einzelgutachten nachgewiesen werden muß.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ohnehin nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grunde erübrigen sich entsprechende Immissionsschutzregelungen für die Mischgebietsfläche.

Für das Plangebiet selbst brauchen keine Immissionsschutzfestsetzungen getroffen werden, da in gewerblichen Bauflächen das Wohnen ohnehin nur ausnahmsweise und unter den Lärmbedingungen eines Gewerbegebietes zulässig ist. Der Verkehr auf der Kreisstraße 111 ist darüber hinaus nicht so beträchtlich, dass er das Wohnen in einem Gewerbegebiet über Gebühr beeinträchtigen und mehr Lärmimmissionen verursachen würde, als sie aus Gewerbebetrieben entstehen könnten.

Auch der Eisenbahnverkehr auf der Zugstrecke ist relativ gering. Es verkehrt pro Stunde ein Zug in jede Richtung. Auch hierbei werden die Richtwerte für Gewerbegebietswohnen nicht überschritten, was auch für den Mischgebietsteil gilt, der ohnehin etwas von den Bahnanlagen abgerückt ist.

3.4 Verkehrerschließung

Die Grundstücke des Plangebietes werden über die Kreisstraße 111 (Neumünsterstraße) sowie die Straße „Zum Bauhof“ und dem „Stückenredder“ erschlossen. Für den ansässigen Einzelhandelsbetrieb in der Baufläche B ist noch eine eigene Zufahrt zu den Stellplätzen vorhanden. Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze auf der Kreisstraße 111 liegt und der fließende Verkehr nicht über Gebühr behindert werden soll, werden zur Erschließung der Grundstücke im Plan-

gebiet nur noch drei Zufahrten zugelassen, die im Plan entsprechend festgesetzt sind. Die gemeinsamen Zufahrten lassen sich auf den Grundstücken unproblematisch regeln. Die gemeinsame Zufahrt für die Bauflächen A und B wird unmittelbar dann baurechtlich durchgesetzt und realisiert werden, sobald auf der Baufläche B eine Nutzungsänderung durch Erweiterung oder Umstrukturierung der Gebäude vorgenommen wird. Da damit in Kürze zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Zufahrt für die Baufläche B umgehend geschlossen wird und die weniger verkehrsgefährdende, weil weiter vom Kreuzungsbereich entfernt liegende, gemeinsame Zufahrt realisiert wird. Da der Bebauungsplan außerdem die Anpflanzung von Alleebäumen entlang der Neumünsterstraße auch für die Baufläche B vorsieht, ist ausgeschlossen, dass in Zukunft hier wieder eine einzelne eigene Zufahrt zu den Stellplätzen errichtet werden kann.

Die aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt worden. Hochbauten sind in diesem Bereich nicht zugelassen. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz. Sie sollen im Mischgebietsteil bei natürlichem Abgang auch in der vorhandenen Art und Weise wieder entstehen können, da ihre Errichtung bereits mit Ausnahmegenehmigung des Straßenbaulastträgers innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen wurde, weshalb die Baugrenzen entsprechend um die vorhandenen Gebäude herum gezogen worden sind. Diese Aussage gilt nicht für die Nebengebäude auf dem Sägereigrundstück, die lediglich Bestandsschutz haben sollen.

Das gesetzlich vorgeschriebene Zufahrtsverbot zur freien Strecke der Kreisstraße 111 wird insofern respektiert, als nur die drei oben erwähnten Zufahrten zugelassen werden sollen, was noch einmal durch ein entsprechendes weiteres Zufahrtsverbot in den textlichen Festsetzungen bekräftigt wird.

Im Bereich der möglichen Einzelhandelseinrichtungen im Lebensmittelbereich auf den Bauflächen A und B ist der größte Teil der verbleibenden, nicht der Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, als Stellplatzanlage festgesetzt worden. Gerade die dort vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen benötigen in einem Ort mit der Struktur von Boostedt ausreichend Stellplätze; sogar über das vorgeschriebene Maß hinaus, um attraktive Einkaufseinrichtungen vorhalten zu können. Es wird eine gemeinsame attraktive Stellplatzanlage errichtet werden können, die auf der Grundstücksgrenze eine gemeinsame Zufahrt hat und auf der wiederum die Stellplätze eindeutig den einzelnen Einzelhandelsgeschäften zugeordnet werden können. Der Einzelnachweis für die nötigen Stellplatzzahlen muss natürlich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Damit die tatsächliche Errichtung größerer Stellplatzanlagen auch rechtlich möglich wird, wird durch textliche Festsetzung die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Wenn darüber hinaus noch mehr Stellplätze angelegt werden sollen, so müssen diese in offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belegen hergestellt werden, deren Errichtung damit nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden muss. Auch dieser Regelung stimmt die Gemeinde Boostedt dann als Ausnahme zu, da damit keine erheblichen weiteren Bodenversiegelungen einhergehen.

Auf den Bauflächen C und im Mischgebietsteil sind die Grundstücke groß genug, um die erforderlichen Stellplatzanlagen im Baugenehmigungsverfahren auf eigenem Grund und Boden nachzuweisen. Hier findet deshalb keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan statt. Im Mischgebietsteil ist z.B. schon eine erhebliche Anzahl von Garagen vorhanden.

3.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Um eine fachgerechte Bestandsermittlung, Bilanzierung und Bewertung der notwendigen landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wurde vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner ein die gesetzlichen Vorgaben erfüllender, grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist und auf dessen Ausführungen hier verwiesen werden kann. Alle sich aus diesem Gutachten ergebenden bebauungsplanrelevanten und festsetzungsfähigen, landschaftspflegerischen Maßnahmen sind übernommen worden.

Augenfälligstes Ausgleichsinstrumentarium ist dabei die große Sukzessionsfläche westlich der Eisenbahnlinie, die ausreichend bemessen ist, um hinsichtlich der landschaftspflegerischen Forderungen einen adäquaten Ausgleich für das gesamte Plangebiet zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wurde auch nicht die gesamte in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Ausgleichsfläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen zusätzlichen Bereiche sind als Ausgleichsflächen für den südlichen Teilbereich dieses Bebauungsplanes südlich der Straße „Zum Bauhof“, der in Kürze aufgestellt werden soll, vorgesehen. So entsteht dann eine größere, landschaftspflegerisch wertvolle Sukzessionsfläche.

Die im Plangebiet insbesondere entlang der Neumünsterstraße und der Eisenbahnlinie vorhandenen raumbildenden Großbaumbestände sind mit ihren Kronenbereichen in den Plan aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt worden. Ihr Bestand ist damit geschützt. Die Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken wurden so angelegt, daß keine Bäume gefällt werden müssen. Durch zusätzliche Neuanpflanzungen wird der Alleecharakter entlang der Neumünsterstraße wieder vollständig hergestellt.

3.6 Altstandort

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der vom Kreis erfaßte aber noch nicht untersuchte Altstandort „ehemaliges Sägewerk Ruser“. Es ist bislang nicht bekannt, ob und in welchem Umfang und welcher Art durch diesen früheren Sägereibetrieb schädliche Einflüsse auf die Umwelt, z. B. auf den Boden, entstanden sind. Bei Nutzungsänderung oder Neubau von baulichen Anlagen auf dieser Fläche haben die jeweiligen Eigentümer im Hinblick auf eine mögliche Kontamination des Standortes geeignete Nachweise der Unbedenklichkeit im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Eine Verlagerung des Nachweises über die mögliche Bebauung des Grundstückes kann in diesem Fall auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden, da durch den Bebauungsplan wieder nur gewerbliche Nutzung des ehemaligen Sägereibetriebes zugelassen wird. Für gewerbliche Nachnutzungsarten ist aber mit einer so starken Beeinträchtigung des Bodens, dass eine entsprechende Bebauung überhaupt nicht zugelassen werden könnte, nicht zu rechnen. Es kann sicherlich abschließend schon jetzt beurteilt werden, dass eine absolute Unvereinbarkeit zwischen der Altlast und der vorgesehenen Nutzung nicht gegeben sein wird

Nach Auskunft des Kreises Segeberg ist eine Kennzeichnung des Altlastenstandortes in der Planzeichnung nicht notwendig.

Der Altlastverdachtsflächenproblematik kann in diesem Fall durch die thematische Abhandlung in der Begründung unter dem Gliederungspunkt „Altstandorte“, wie hier geschehen, hinreichend entsprochen werden.

Der Verweis auf eine gutachterliche Untersuchung bei zukünftigen Baugenehmigungen ist oben geschehen.

Eine Belastung der angrenzenden Grundstücke ist nicht zu befürchten.

4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird größenmäßig wie folgt genutzt:

Nettobauflächen

im Gewerbegebiet:	ca. 22.150	m ²	2,215	ha
im Mischgebiet:	ca. 2.200	m ²	0,22	ha

Verkehrsflächen

Straße „Zum Bauhof“:	ca. 950	m ²	0,095	ha
AKN:	ca. 4.150	m ²	0,415	ha

Grünflächen

Sukzessionsflächen:	ca. 4.750	m ²	0,475	ha
Knickflächen:	ca. 400	m ²	0,040	ha

Gesamt:	ca. 34.600	m²	3,46	ha
----------------	-------------------	----------------------	-------------	-----------

=====

5. Ver- und Entsorgung

Die meisten Grundstücke im Plangebiet sind bereits ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Für die unbebauten Bereiche ist ein Anschluß der neuen Ver- und Entsorgung an entsprechende Leitungen in der Neumünsterstraße, im Stückredder oder in der Straße „Zum Bauhof“ möglich, die ausreichend dimensioniert sind, um die

zusätzliche Ver- und Entsorgung zu bewerkstelligen. Auch eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung kann gewährleistet werden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist auf gewerblichen Flächen nicht zugelassen, da das Regenwasser hier als belastet gilt. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Regenentwässerungsnetz ist möglich. Da nur noch wenige neue Grundstücke angeschlossen werden, ist eine Überlastung des Vorfluters nicht zu befürchten.

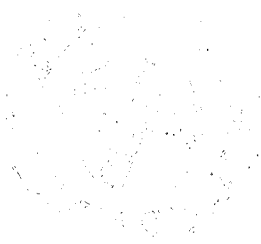
6. Bodenordnung und Finanzierung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Auf privatrechtlichen Grunderwerb kann hier verwiesen werden. Kostenverursachende städtebauliche Maßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits entsprechend ausgebaut worden.

Nur die landschaftspflegerischen Festsetzungen müssen noch umgesetzt werden. Hier ist eine entsprechende Abrechnung nach dem Ortsrecht und den Vorgaben des Baugesetzbuches vorgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung am 28.02.2000 gebilligt.

Boostedt, den 05.09.2000



.....
Bürgermeister

Grünordnerischer Beitrag

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

TEIL I

„Gewerbegebiet Süd“

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

-KREIS SEGEBERG-

**Grünordnerischer Beitrag
zum Bebauungsplan Nr. 23 Teil I „Gewerbegebiet Süd“
Gemeinde Boostedt
-Kreis Segeberg-**

Aufgestellt:

Dezember 1999
Gosch-Schreyer-Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Bad Segeberg

Ergänzt:

Februar 2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß	3
2. Bestand und Bewertung	3
2.1 Landschaftsraum, Relief und Böden	3
2.2 Nutzungen	3
2.3 Vegetation und Lebensräume	4
2.3.1 Knicks und Gehölzstrukturen	4
2.3.2 Einzelbäume und Alleen	4
2.3.3 Zusammenfassende Bewertung	5
2.4 Landschaftsbild und Erholungsfunktion	5
3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet	5
3.1 Zu erhaltende Bäume und Knicks	5
3.2 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	5
3.3 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen	6
3.4 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen u. Pkw-Stellplätze	7
4. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	7
4.1 Flächenmäßige Ermittlung	7
4.2 Zusammenfassung	9
5. Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan	10
6. Ergänzung	10
Anhang Planzeichnung BESTAND	

1. Anlaß

In dem Gebiet zwischen der Neumünsterstraße, dem Stückenredder, der Straße zum Bauhof und der Eisenbahntrasse in Boostedt sollen Gewerbegebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Zufahrt erfolgt überwiegend von Osten über die Neumünsterstraße.

Der vorliegende grünordnerische Beitrag soll

- die landschaftliche und ökologische Situation im B-Plan-Gebiet erfassen und bewerten,
- die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft ermitteln und Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Minderungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen treffen (§§ 7 und 8 LNatSchG SH),
- und die grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen darstellen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des grünordnerischen Beitrags wird anhand der Anlage zum "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt" vom 8. November 1994 durchgeführt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt liegt im Entwurf vor (Stand September 1999, Büro Trüper, Gondesens, Partner; Lübeck).

Der baulichen Entwicklung in diesem Bereich stehen seitens der Landschaftsplanung keine Bedenken entgegen. Das Plangebiet ist im Entwurf des Landschaftsplanes als Gewerbegebiet verzeichnet.

2. Bestand und Bewertung

2.1 Landschaftsraum, Relief und Böden

Naturräumlich gesehen liegt Boostedt am östlichen Rand der Holsteinischen Vorgeest. Das Planungsgebiet befindet sich in der aus glazialen Schmelzwassersanden aufgebauten Neumünsterschen Ebene.

Die Umgebung des Plangebiets ist von offenen, knickgesäumten Feldfluren mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung geprägt. Das B-Plan-Gebiet ist durch sandige Böden mit lehmigen Anteilen und ein schwach bewegtes Relief gekennzeichnet. Im B-Plan-Gebiet ist das Gelände eben bzw. fällt leicht von Süd nach Nord um insgesamt ca. einen Meter.

2.2 Nutzungen

Die Flächen im B-Plan-Gebiet sind weit überwiegend gewerblich genutzt: große Flächen der (ehemaligen) Sägerei finden als Lagerplatz für diverse Holzprodukte Verwendung, hier befindet sich eine Ausstellungsfläche für Carportanlagen sowie ein Lager verschiedenster

Baumaterialien. Der nördliche Geltungsbereich wird dominiert von Einzelhandels-
geschäften sowie den dazugehörigen Stellplätzen mit vollständiger Flächenver-
siegelung. Daran schließen sich Wohngebäude mit Gärten an. Westlich davon verläuft die
Bahnlinie, an deren Böschung sich relativ spärliche Gehölzstrukturen entwickelt haben.
Weiter südöstlich liegt eine von Gartenflächen eingefaßte Tischlerei mit Wohngebäude.
Lediglich die für Ausgleich bzw. Ersatz vorgesehenen Flächen werden als Weide bzw.
Wiese landwirtschaftlich genutzt. Die gewerblich genutzten Flächen sind nahezu
vollständig versiegelt, werden mit Maschinen befahren oder sind als Lagerplatz stetigen
Veränderungen in der Nutzung unterworfen.

Die umgebenden Nutzungen des künftigen Gewerbegebietes sind:

- im Osten Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung jenseits der
Neumünsterstraße,
- im Süden Wohn- bzw. Mischbebauung (im Geltungsbereich des Teils II zum
Bebauungsplan Nr. 23),
- im Westen landwirtschaftliche Flächen ,
- im Nordwesten ein Wohnhaus mit Garten und angrenzender Fichtenschonung und
- im Norden die Bahnhofsanlage mit umgebender Bebauung.

2.3 Vegetation und Lebensräume

2.3.1. Knicks und Gehölzstrukturen

Die Landschaft am Westrand Boostedts im sogenannten Boostedterfeld ist von einem
Knicknetz durchzogen, das mit einzelnen landwirtschaftlichen Anwesen noch als
Grundgerüst vorhanden ist.

Die Artenzusammensetzung der Knicks entspricht der potentiellen natürlichen Vegetation
der Geest, d.h. dem Eichen-Buchen-Wald, wobei Buche und Hainbuche in den Knicks
häufig bestandsbildend sind.

Im B-Plan-Gebiet ist der Knick entlang der Westgrenze des Flurstücks 7/4 streckenweise
nur noch in Resten vorhanden beziehungsweise stark geschädigt.

Dagegen stellen sich die Knicks zwischen den übrigen landwirtschaftlich genutzten
Flächen außerhalb des Plangebiets zum Teil mit Gräben als relativ gut erhalten dar.

Alle Knicks sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz geschützte Landschaftselemente.

Auf der Böschung entlang der Bahnlinie haben sich Gehölzstrukturen aus Arten
entwickelt, die mit der wiederkehrenden Störung durch betriebsbedingte
Unterhaltungsmaßnahmen der Bahn zurechtkommen. Partiiell gibt es Staudenaufwuchs.

2.3.2 Einzelbäume und Alleen

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Neumünsterstraße stehen in relativ
dichtem Abstand straßenbegleitend Stieleichen mit Stammdurchmessern von ca. 0,50 m

und Kronendurchmessern von ca. 10 Metern. An der Straße zum Bauhof stehen Eichen und Rotbuchen zum Teil mehrstämmig mit Stammdurchmessern bis zu 1,20 m. Vergleichbare Stieleichen befinden sich am Stückenredder. Sämtliche Einzelbäume sind erhaltenswert. Schließlich stehen im Bereich des Flurstücks 127/7 noch einzelne Stieleichen und Rotbuchen.

2.3.3 Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt gesehen stellt das Plangebiet einen überwiegend gewerblichen, zum kleineren Teil landwirtschaftlichen Nutzungstyp am Rande der Siedlung dar, der mit naturnahen Elementen spärlich ausgestattet ist.

Der Teilbiotopkomplex aus Grünland beziehungsweise alten Großbäumen besitzt als Rückzugs- und Lebensstätte für wildlebende Pflanzen und Tiere des Siedlungsraums (z.B. Vögel, Insekten) eine relativ geringe Bedeutung.

Im Sinne des o.g. Runderlasses zur E/A-Ermittlung wird das Grünland im Planungsgebiet als „Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

Bei Erhalt der Großbäume können die übrigen Flächen der bestehenden Gewerbebetriebe als „ohne Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft werden.

2.4 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die bestehenden Nutzungen dominiert; die Empfindlichkeit in Bezug auf eine Veränderung des Landschaftsbildes durch eine Überplanung ist ausgesprochen gering. Charakteristisch ist die stark anthropogen überprägte innerörtliche Situation. Daher ist das Landschaftserleben im Plangebiet nur stark eingeschränkt möglich.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

3.1 Zu erhaltende Bäume und Knicks

Der am Westrand vorhandene, zum Teil stark geschädigte Knick wird erhalten beziehungsweise ergänzt. Zusätzlich wird an der Südseite des Grundstückes 7/4 ein neuer Knick als Abgrenzung zur Landschaft festgesetzt.

Bei der Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 2 m, gemessen ab Wallfuß, zum Knick einzuhalten.

Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung wird der vorhandene erhaltenswerte Bestand an Großbäumen, Baumreihen und Knicks als „zu erhalten“ festgesetzt.

3.2 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme für den geringen Eingriff in den Naturhaushalt durch Neuinanspruchnahme von bisher unbelasteten Flächen sowie für den Eingriff in das Landschaftsbild wird eine Ausgleichsfläche entlang der Bahnanlage festgesetzt.

Diese Ausgleichsfläche soll der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Durch die festgesetzte Initialpflanzung einiger Hochstammgehölze sowie Gebüschstrukturen kann die Sukzessionsentwicklung beschleunigt werden. Bei der Pflanzung sind die Gehölze in geeigneter Weise vor Wildverbiß zu schützen.

Hochstammgehölzarten / -qualitäten:

- Spitzahorn [Acer platanoides]
H, 3 x v, m Db, 12-14
- Sandbirke [Betula pendula]
H, 3 x v, m Db, 12-14
- Stieleiche [Quercus robur]
H, 3 x v, m Db, 12-14

Gebüscharten jeweils Stäucher bzw. Solitärs:

- Heckenrose [Rosa canina]
- Wildbrombeere [Rubus fruticosus]
- Schlehe [Prunus spinosa]
- Korbweide [Salix viminalis]
- Schneeball [Viburnum opulus]
- Hartriegel [Cornus alba]
- Salweide [Salix caprea]
- Schwarzer Holunder [Sambucus nigra]

3.3 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Entlang der Neumünsterstraße ist die Baumreihe zu vervollständigen. Die private Stellplatzanlage soll mit einem Baum je fünf Stellplätze durchgrünt werden.

Für die Baumpflanzungen werden hochstämmige und landschaftstypische Gehölze verwendet:

Großkronige Bäume, jeweils H, 4 x v, m Db, 18-20

- Bergahorn [Acer pseudoplatanus]
- Stieleiche [Quercus robur]

Kleinkronige Bäume, jeweils H, 4 x v, m Db, 18-20

- Eberesche [Sorbus aucuparia]
- Schwedische Mehlbeere [Sorbus aucuparia var.edulis]
- Feldahorn [Acer campestre]

Als Vegetationsfläche für die Bäume ist von Versiegelung freizuhalten:

- 9 qm für einen kleinkronigen Baum
- 12 qm für einen großkronigen Baum

Um einen einheitlichen Raumabschluß der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum zu schaffen, können als Einfriedungen geschnittene Hainbuchenhecken in mindestens 80 bis 130 cm Höhe angelegt werden.

3.4 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen und Pkw-Stellplätze

Die Eingriffe in den örtlichen Grundwasserhaushalt sollen minimiert werden. Die Verfügbarkeit von Bodenwasser für die vorhandene und geplante Vegetation - insbesondere für die Knicks und Bäume - soll gewährleistet bleiben.

Allerdings ist eine für das gesamte Plangebiet geltende Festsetzung der Niederschlagsversickerung aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten innerhalb eines Gewerbegebietes nicht möglich, da hier generell mit verschmutztem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Aus diesem Grund kann nur angeregt werden, daß das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den privaten Erschließungsflächen auf den Grundstücken versickert wird. Die angetroffenen sandigen Bodenverhältnisse bieten dafür gute Voraussetzungen. Vorgeschlagen werden offene Mulden und kiesgefüllte Gräben, sofern erforderlich mit Notüberläufen in die Kanalisation oder in Sickerschächte (Mulden-Rigolen-Entwässerung).

4. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

4.1 Flächenmäßige Ermittlung

Durch die Bebauung sind - über die hier aufgeführten Festsetzungen hinaus - jedoch kaum zusätzliche Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetze möglich. Dies betreffend werden die meisten vorhandenen Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt. Die Baumaßnahmen sind darüber hinaus in der Weise durchzuführen und die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind so zu schützen, dass sie nicht geschädigt und auf Dauer erhalten werden können.

Eine flächenmäßige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist aufgrund der vorgefundenen vielfältig differierenden Nutzungen und Flächenversiegelungen in den Gewerbebetrieben, die dazu noch stetigen Veränderungen unterliegen, schwerlich möglich. Schließlich sind die Flächen nahezu vollständig anthropogen überprägt. Daher wurden den Flächen der vorgefundenen Gebäude die zulässigen Überschreitungen der GRZ um 50% hinzugerechnet. Dort, wo die unversiegelten, versiegelten oder bebauten Flächen genau ermittelbar sind, ist dies erfolgt.

Bestand Mischgebiet:

Vorgefundene Bebauung	
und Flächenversiegelung: $513 \text{ m}^2 + 50 \% =$	770 m ²

Bestand Gewerbegebiet:

Baufeld A:

Vorgefundene Bebauung:	1.151 m ²	
Vorgefundene Flächenbefestigung:	1.705 m ²	
Gesamte Versiegelung Baufeld A:		2.856 m ²

Baufeld B:

Vorgefundene Bebauung:	772 m ²	
Vorgefundene Flächenbefestigung:	3.853 m ²	
Gesamte Versiegelung Baufeld B:		4.625 m ²

Baufeld C:

Vorgefundene Bebauung:	2.329 m ²	
Vorgefundene Flächenbefestigung Lagerplatz 7.042 m ² (teilversiegelt daher multipliziert mit dem Faktor 0,5):	3.521 m ²	
Privathaus mit Garten (121 m ² + 50%):	180 m ²	
Carportausstellung einschl. vollversiegelte Flächen:	800 m ²	
Gesamte Versiegelung Baufeld C:		<u>6.830 m²</u>

Gesamte bestehende Flächenbefestigung: 15.081 m²

Ausgleichsbedarf

Auf Grundlage der Anlage zum „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt“ vom 8. November 1994 sind die Eingriffe in bisher unversiegelte Bereiche auszugleichen.

Durch Überbauung bzw. Flächenbefestigung (private Stellflächen, Zufahrten etc.) können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal folgende Flächen neu versiegelt werden:

Mischgebiet:

$$2.197 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (max. GRZ)} = 1.758 \text{ m}^2$$

Gewerbegebiet:

$$\text{Baufeld A: } 4.335 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (max. GRZ)} = 3.468 \text{ m}^2$$

$$\text{Baufeld B: } 5.729 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (max. GRZ)} = 4.583 \text{ m}^2$$

$$\text{Baufeld C: } 16.635 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (max. GRZ)} = \underline{13.308 \text{ m}^2}$$

Gesamte neue mögliche Flächenbefestigung: 23.117 m²

Dem ist die oben ermittelte, bereits bestehende Flächenbefestigung bzw. bebauung gegenzurechnen:

$$23.117 \text{ m}^2 - 15.081 \text{ m}^2 = 8.036 \text{ m}^2$$

Daraus ergibt sich eine ausgleichspflichtige Neuversiegelung von 8.036 m².

Dies ist erlassgemäß mit dem Faktor 0,3 für den Eingriff in das Schutzgut Boden bei allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt der vorgefundenen Situation auszugleichen:

$$8.036 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,30 \quad = \quad 2.411 \text{ m}^2$$

Das bedeutet, es müssen ca. 2.400 m² bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.

Gesamter Ausgleichsbedarf

2.400 m²

=====

Ausgleich

Als Ausgleichsflächen werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen des Plangebiets angesetzt. Dort wird die landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer unterbleiben, die Fläche wird der spontanen Sukzessionsentwicklung überlassen. Es werden entlang der Bahnlinie Feldgebüsche aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation angelegt. Außerdem werden in diesem Verlauf Spitzhorn-, Sandbirken- und Stieleichenhochstämme gepflanzt.

Zusätzlich ist der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ auszugleichen, der durch die Fernwirkung der geplanten bzw. möglichen neuen Bebauung hervorgerufen wird.

Dazu sind die Fortführung der bestehenden Eichenreihe an der Neumünsterstraße in Richtung Norden und die Hochstammplantagen in der Sukzessionsfläche vorgesehen.

Ausgleichsbedarf

2.400 m²

Ausgleichsflächen

Sukzessionsfläche (Fläche für Maßnahmen)

3.400 m²

Ausgleichsüberschuß

$$3.400 \text{ m}^2 - 2.400 \text{ m}^2 =$$

1.000 m²

Die an dieser Stelle überschüssigen Flächen von 1.000 m² werden im Bebauungsplan Nr. 23 Teil I als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 23 Teil II festgesetzt, da innerhalb dieses Planes nicht in ausreichendem Maße entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden können.

4.2 Zusammenfassung

Als Ergebnis bei der rechnerischen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich verbleibt ein Überschuß an Ausgleichsflächen von ca. 1.000 m². Daher können Defizite an Ausgleichs- oder Ersatzflächen in dieser Größenordnung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 Teil II entstehen, hier gegengerechnet werden.

5. Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

- 5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist auf Dauer der Sukzession zu überlassen.
- 5.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Krautsaum“ sind als extensive Krautsäume zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1,00 m Stammhöhe zu setzen.
- 5.4 Im Plangebiet ist für jeweils 5 Stellplätze auf den Grundstücken im Stellplatzbereich ein Baum gemäß Textziffer 5.3 zu pflanzen.
- 5.5 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB uneingeschränkt zu erhalten. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Bodenversiegelungen in einem Abstand von bis zu 5 m – horizontal gemessen ab Stammmittelpunkt – unzulässig. Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Rahmen notwendiger Pflege- und Unterhaltungsarbeiten zulässig.

6. Ergänzung

In der Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 11. Februar 2000 war von der unteren Naturschutzbehörde angeregt worden, eine flächenmäßig exakte Ermittlung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in das Schutzgut Boden durchzuführen.

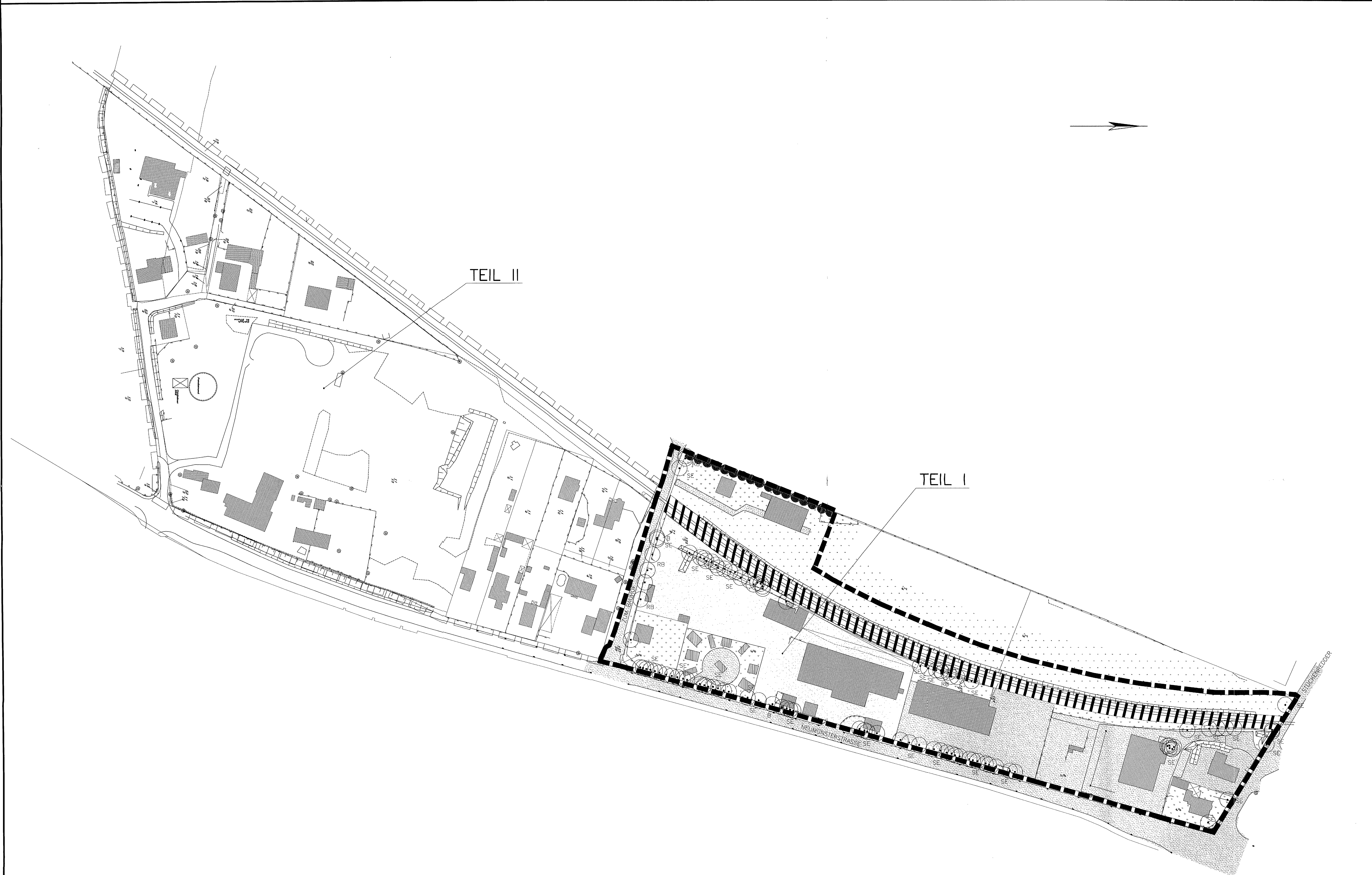
Durch diese nun in einer mit der zuständigen Bearbeiterin abgestimmten Form erfolgte Nachrechnung der bisher geschätzten Flächen verringert sich der Ausgleichsbedarf in geringem Maße. Daher ergibt sich aufgrund der festgesetzten Ausgleichsflächen weiterhin ein Überschuß.

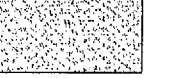
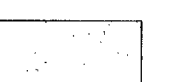


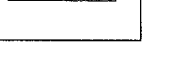

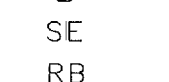

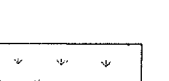
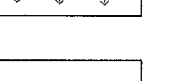
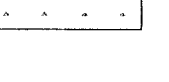
Daher wird dieser zur Minderung des Ausgleichsdefizits im Teil II zum Bebauungsplan Nr. 23 gegengerechnet und im vorliegenden Teil I entsprechend festgesetzt.

GRÜNORDNERISCHER BEITRAG ZUM B-PLAN NR. 23 "GEWERBEGEBIET SÜD" -TEIL I- DER GEMEINDE BOOSTEDT

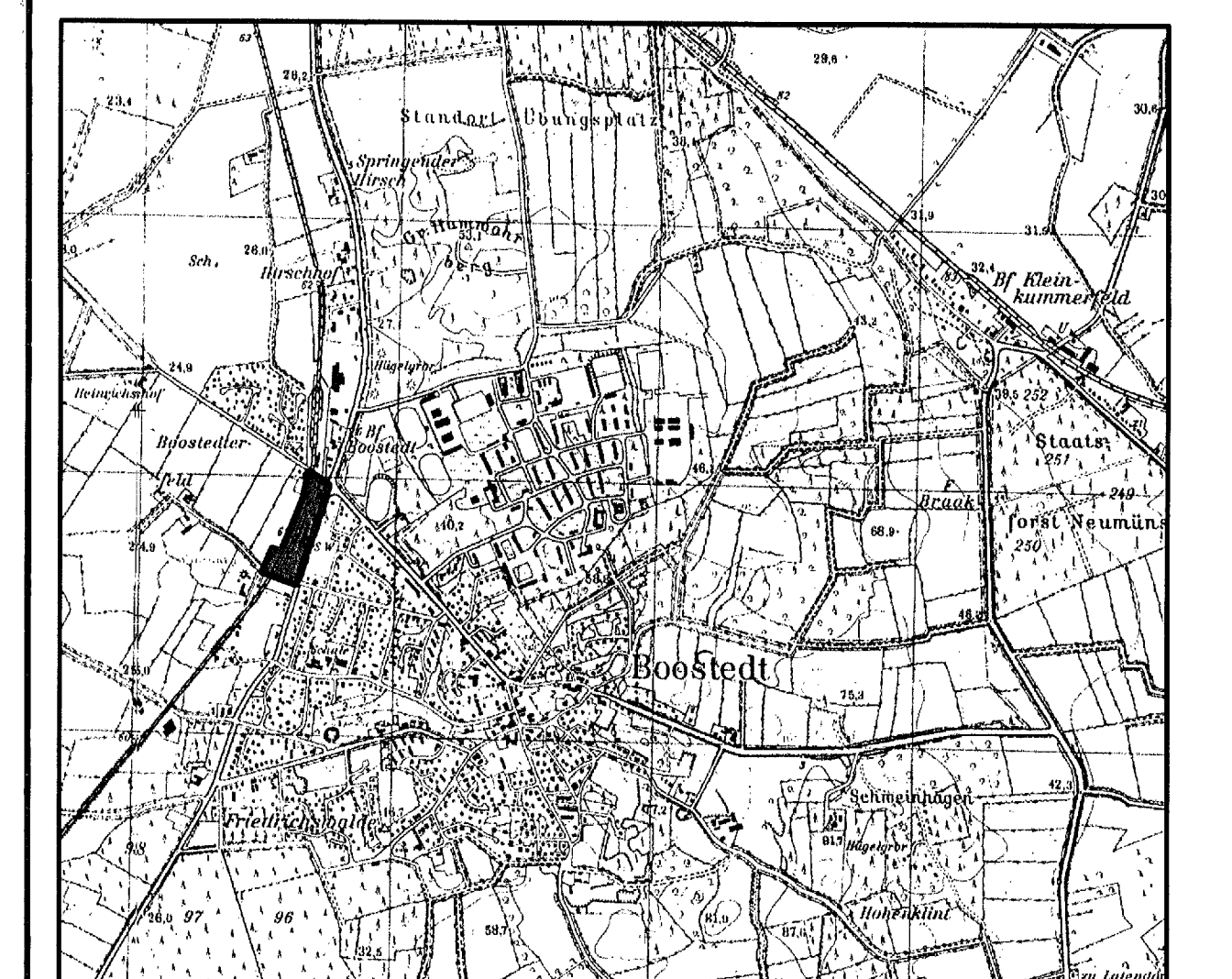
PLANZEICHUNG

M.1:1000

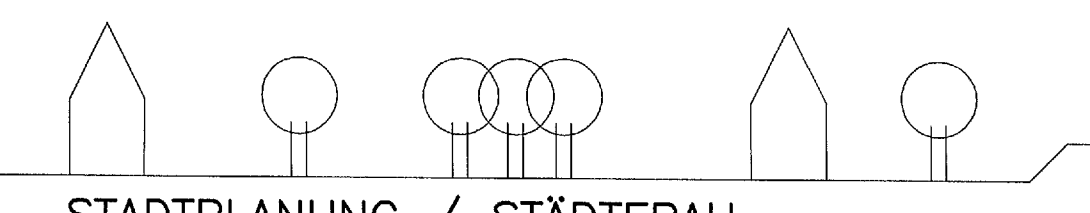


-  VERKEHRSFLÄCHE ASPHALTIERT BZW. GEPFLASTERT
-  LAGERPLATZ, Z.T. VERSIEGELT (BAUSTOFFE, HOLZ, BODEN)
-  GEBÄUDE, VORHANDEN
-  ZAUN, VORHANDEN
-  BÄUME VORHANDEN, ERHALTENSWERT
- B BIRKE [BETULA PENDULA]
- SE STIELEICHE [QUERCUS ROBUR]
- RB ROTBUCHEN [FAGUS SYLVATICA]
-  KNICK, VORHANDEN (GESCHÜTZT GEM. § 15B LNTSCHG)
-  GARTEN
-  WIESE
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GRÜNORDNUNGSPLANS, TEIL I
-  GRENZE DER RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES, TEIL II
-  ANLAGEN AKN EISENBH. AG

ÜBERSICHTSKARTE M.1:25000



GRÜNORDNERISCHER BEITRAG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.23 TEIL I
"GEWERBEGEBIET SÜD"
GEMEINDE BOOSTEDT
-KREIS SEGEBERG-
BESTAND



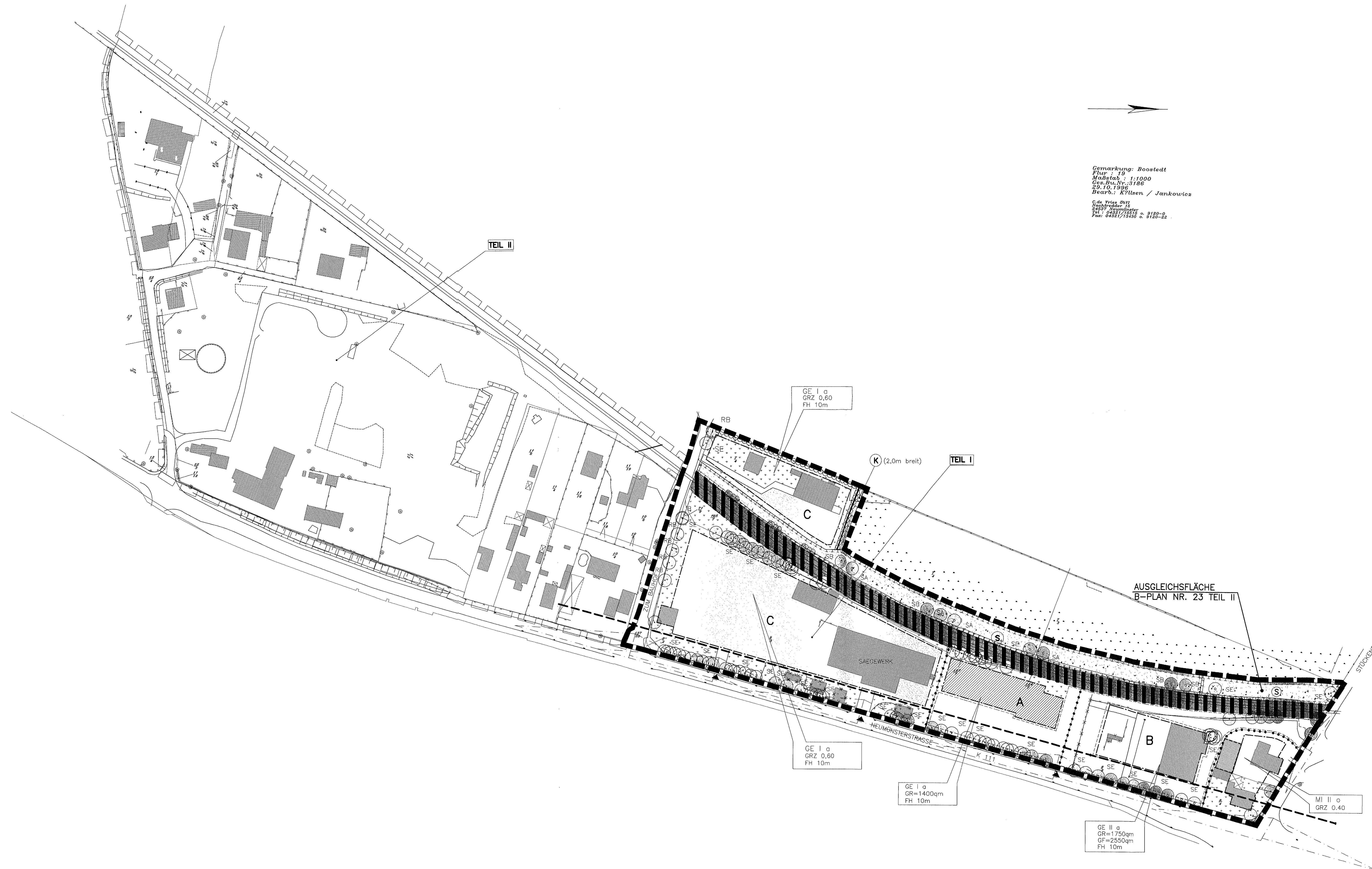
STADTPLANUNG / STÄDTEBAU
GOSCH - SCHREYER - PARTNER
JASMINSTRASSE 2
23795 BAD SEGEBERG
TEL. 04551-92094
FAX. 04551-92095
E-MAIL: gsch_schreier@stpa.de

REVISIONSZEIT: NÖTIGFALLS/MONTAG
DATUM: FEBRUAR 2000

GRÜNORDNERISCHER BEITRAG ZUM B-PLAN NR. 23 "GEWERBEGEBIET SÜD" -TEIL I- DER GEMEINDE BOOSTEDT

PLANZEICHNUNG

M.1:1000

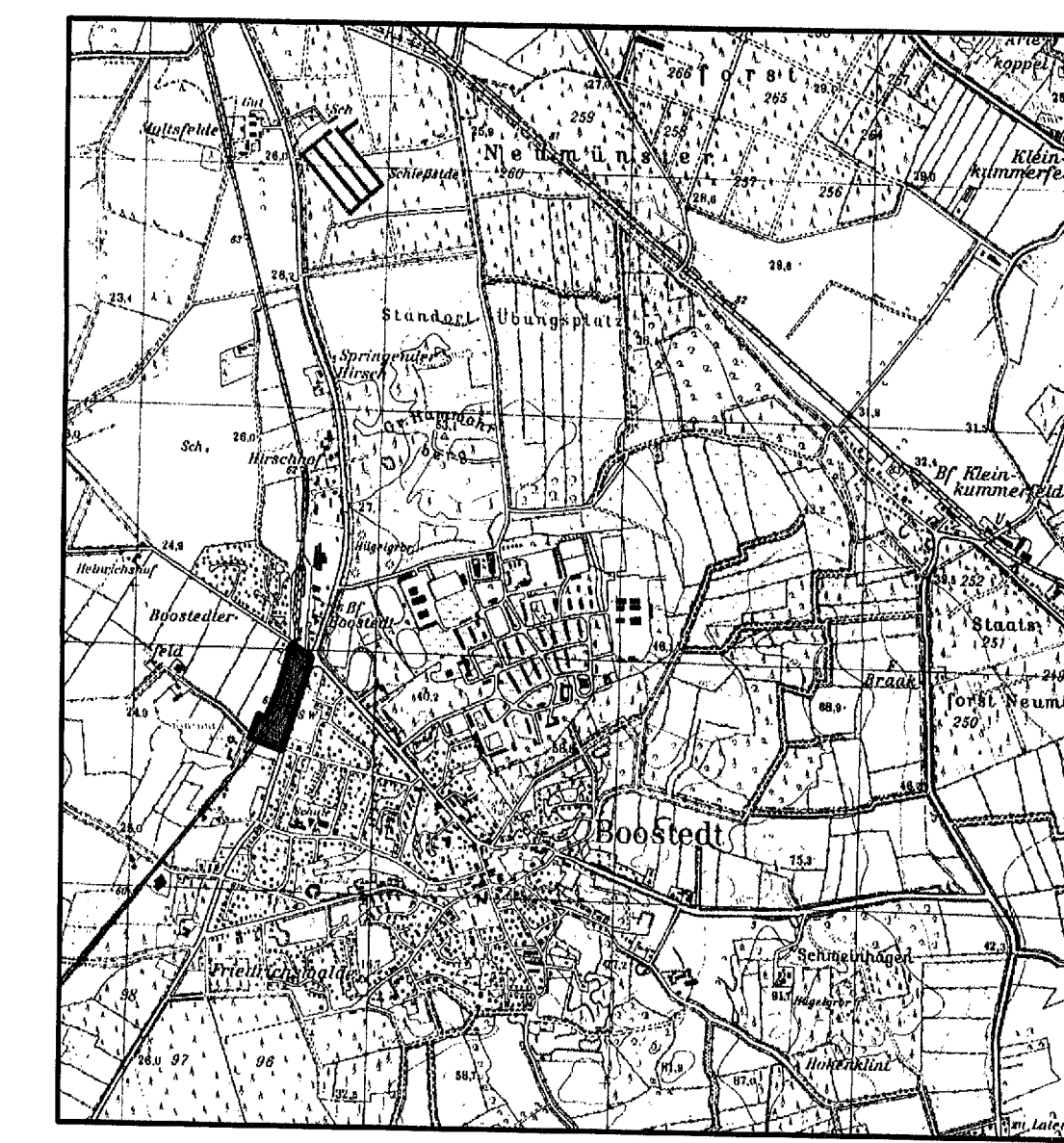


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- VERKEHRSFLÄCHE, ASPHALTIERT BZW. GEPFLASTERT
- PFLASTER, STELLPLÄTZE BZW. LAGERPLATZ (TEILVERSIEGELT)
- VERKEHRSFLÄCHE, SAND
- BAUGRENZE
- MI** MISCHGEBIETE
- GE** GEWERBEGEBIETE
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- GR** GRUNDFLÄCHE
- GF** GESCHOSSFLÄCHE
- FH** FIRSHÖHE
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE
- b** OFFENE BAUWEISE
- GEBÄUDE, VORHANDEN
- GEBÄUDE, GEPLANT
- ZAUN, VORHANDEN
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- SUKZESSIONSFLÄCHEN
- KNICK, VORHANDEN
- KNICK ANLEGEN
- KRAUTSAUM
- GARTEN BZW. STRASSENBEGLEITGRÜN
- WIESE
- GEBÜSCH, INITIALPFLANZUNG
 - HECKENROSE [ROSA CANINA]
 - WILDBROMBEERE [RUBUS FRUTICOSA]
 - SCHLEHE [PRUNUS SPINOSA]
 - KORBWEIDE [SALIX VIMINALIS]
 - SCHNEEBALL [VIBURNUM OPULUS]
 - HARTRIEGEL [CORNUS ALBA]
 - SALWEIDE [SALIX CAPREA]
 - SCHWARZER HOLLUNDER [SAMBUCUS NIGRA]
- BÄUME VORHANDEN, ERHALTENSWERT
 - B BIRKE [BETULA PENDULA]
 - SE STIELEICHE [QUERCUS ROBUR]
 - RB ROTBUCHE [FAGUS SYLVATICA]
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 - SA SPITZAHORN [ACER PLATANOIDES]: H, 4 x v, m, Db, 18-20
 - SB SANDBIRKE [BETULA PENDULA]: H, 4 x v, m, Db, 18-20
 - SE STIELEICHE [QUERCUS ROBUR]: H, 4 x v, m, Db, 18-20
 - SE STIELEICHE [QUERCUS ROBUR]: H, 4 x v, m, Db, 18-20
- ALTERNATIV:
 - BERGAHORN [ACER PSEUDOPLATANUS]
 - EBERESCHE [SORBUS AUCUPARIA]
 - SCHWEDISCHE MEHLBEERE [SORBUS AUCUPARIA VAR. EDULIS]
 - FELDAHORN [ACER CAMPESTRE]
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GRÜNDUNGSPLANS, TEIL I
- GRENZE DER RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS, TEIL II
- ANLAGEN AKN EISENBAHN AG
- GRENZE ENTFÄLLT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- KÜNFTIG ENTFALLENDES GEBÄUDE
- EIN -UND AUSFAHRT
- ANBAUVERBOTSZONE

ÜBERSICHTSKARTE

M.1:25000



GRÜNORDNERISCHER BEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.23 TEIL I "GEWERBEGEBIET SÜD" GEMEINDE BOOSTEDT -KREIS SEGEBERG- ENTWICKLUNG

STADTPLANUNG / STÄDTEBAU
GOSCH - SCHREYER - PARTNER

JASMINSTRASSE 2
23795 SEGEBERG
TEL: 04521-92066
FAX: 04521-92068
E-MAIL: gsch@schreyer-partner.de

EGANBEREIT: NOSTLICHKEIT/BRÜNNCHEN
DATUM: 02.07.2009