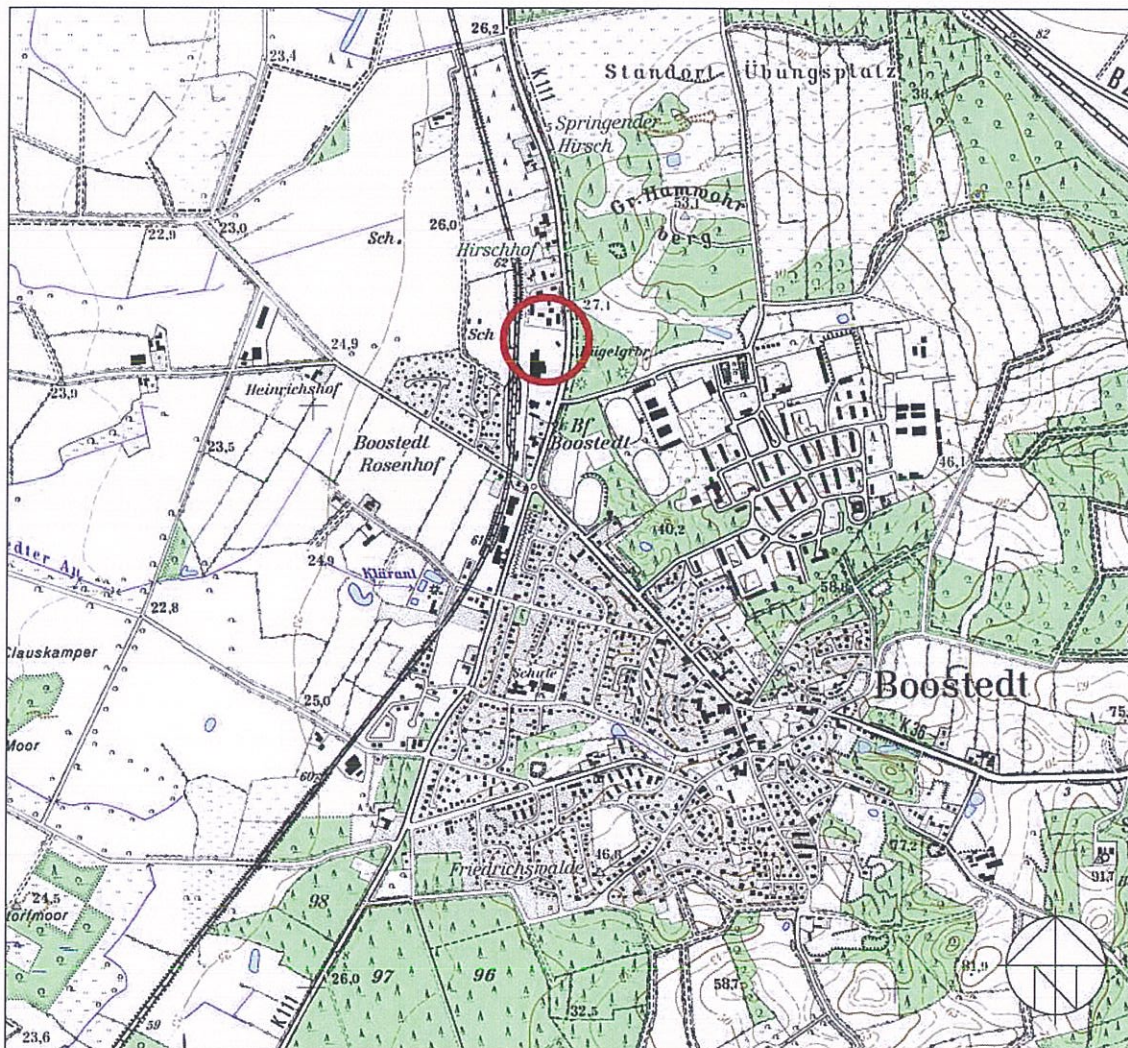


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Boostedt 1. Änderung

Für das Gebiet:  
„südlich der Firma Otten und nördlich der ehemaligen Kunststeinfabrik“



Endgültige Planfassung

(Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstedt GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	2
1.4 Lage im Gemeindegebiet und Geltungsbereich .....	3
1.5 Bestand .....	3
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Übergeordnete Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Regionalplanung .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4.4 Grundstücksgröße .....	7
<b>5 Grünordnung und Artenschutz</b> .....	<b>7</b>
5.1 Grünordnung .....	7
5.2 Artenschutz .....	9
<b>6 Verkehr</b> .....	<b>10</b>
6.1 Erschließung .....	10
6.2 Ruhender Verkehr .....	10
6.3 ÖPNV .....	10
<b>7 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
7.1 Wasser .....	11
7.2 Schmutzwasser .....	11
7.3 Oberflächenwasser .....	11
7.4 Strom und Gas .....	12
7.5 Brandschutz .....	12
7.6 Müllbeseitigung .....	12
7.7 Telekommunikation .....	12
<b>8 Immissionen</b> .....	<b>13</b>
<b>9 Altlasten</b> .....	<b>13</b>
<b>10 Sonstige Hinweise</b> .....	<b>14</b>
10.1 Denkmalschutz .....	14
10.2 Kampfmittelverordnung .....	14
<b>11 Kosten</b> .....	<b>14</b>

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung, Juli 2015, GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe

Artenschutzbeitrag, September 2016, Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt

Oberbodenuntersuchung, Juli 2015/September 2016, Hanseatisches Umweltkontor, Lübeck

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat in der Sitzung am 13.05.2013 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, das es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche handelt. Zudem befindet sich der Plangeltungsbereich im Innenbereich. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa einem Hektar.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

## 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum – Schwormstede GbR, Hamburg beauftragt.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe, erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Begleitung erfolgte durch Landschaftsplanung Jacob, Nordstedt.

Eine Altlastenuntersuchung wurde durch das Unternehmen Hanseatisches Umweltkontor, Lübeck erarbeitet.

#### **1.4 Lage im Gemeindegebiet und Geltungsbereich**

##### **Lage in der Gemeinde**

Der Planänderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemeinde Boostedt und liegt in der zusammenhängenden Ortslage.

Das Zentrum der Gemeinde Boostedt liegt ca. 1,3 km entfernt.

##### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kreisstraße K 111 und östlich der AKN-Linie A1. Die Haltestelle Boostedt liegt ca. 350m südwestlich. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,0 ha.

#### **1.5 Bestand**

##### **Derzeitige Nutzung**

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches steht ein Wohngebäude mit einem Vollgeschoss. Das dazugehörige Flurstück ist von einem Heckenbestand eingefasst. Zusätzlich gibt es etwas ältere Bäume auf dem Grundstück.

Im nordwestlichen Geltungsbereich steht ein weiteres Wohngebäude mit ebenfalls einem Vollgeschoss. Dieses hat in einem Anbau in westlicher Richtung einen gewerblich genutzten Arbeitsraum untergebracht. Das übrige Flurstück wird als Garten genutzt.

Die Bestandsgebäude sind über eine gepflasterte Wegeverbindung erreichbar, die von der Neumünsterstraße im Osten auf das Grundstück führt und auch für den Autoverkehr geeignet ist. Zwischen der Neumünsterstraße und der Wegeverbindung gibt es einen straßenbegleitenden Baumbestand aus Eichen, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs wächst.

Im nordöstlichen Geltungsbereichsrand wächst ein Bestand aus Kiefern und Eichen. Nordwestlich befindet sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches eine vermutlich durch Sukzession entstandene Reihe aus Zitterpappeln.

Der westliche Rand des Geltungsbereiches ist durch eine dichte Eingrünung zur Industriestraße und zur AKN-Linie geprägt. Das übrige Grundstück liegt brach.

##### **Umgebung**

Nördlich des Geltungsbereiches gibt es gewerbliche Nutzungen mit angegliederter Wohnnutzung. Östlich der K111 Neumünsterstraße grenzen mit Nadelbäumen bestandene Flächen an. Südlich des Geltungsbereiches liegt die ehemalige Kunststeinfabrik, die heute ungenutzt ist. Das dazugehörige Grundstück als ehemaliges Außenlager ist als solches hinterlassen worden. Zum Teil befinden sich auf den Außenlagerflächen noch Reste aus der Fertigung der Fabrik. Das Fabrikgebäude ist nach wie vor existent. Es besteht aus größeren Hallen, die zum Teil noch mit einer Verkleidung aus Wellblech versehen sind. In einzelnen Teilen des Komplexes wurden die tragenden Stahlstrukturen freigelegt.

Direkt südlich an die ehemalige Kunststeinfabrik grenzen ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkediscounter an.

## **Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flurstücke befinden sich im Privatbesitz.

## **2 Anlass und Ziele**

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch des Flächeneigentümers die überwiegend brachliegenden Teile seiner Flurstücke baulich zu entwickeln. Im Hinblick auf die nördlich angrenzende Nutzung und die bereits im nordwestlichen Geltungsbereich etablierte Wohn- und Kleingewerbenutzung ist eine Festsetzung als Mischgebiet beabsichtigt, so dass hier weitere Gebäude mit einer Mischnutzung entstehen können.

Ziele der 1. Änderung sind:

- Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes
- Festsetzungen eines Mischgebietes und entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen.
- Festsetzung der Zufahrt an ihrer derzeitigen Stelle sowie der Erschließung der hinteren Flurstückteile

## **3 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **3.1 Regionalplanung**

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I liegt Boostedt in einem Stadt-Umlandbereich eines ländlichen Raumes. Der östlich der K111 an den Geltungsbereich angrenzende Bereich ist als Sondergebiet Bund dargestellt und hat ebenfalls eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Auf Grund der günstigen Lage zum nördlich liegenden Oberzentrum Neumünster hat sich die Gemeinde Boostedt in der Vergangenheit gut entwickelt. Die zukünftige Entwicklung ist auf die Funktionen des Oberzentrums Neumünster abzustimmen. Die Stadt-Umlandbereiche sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte weiterentwickelt werden.



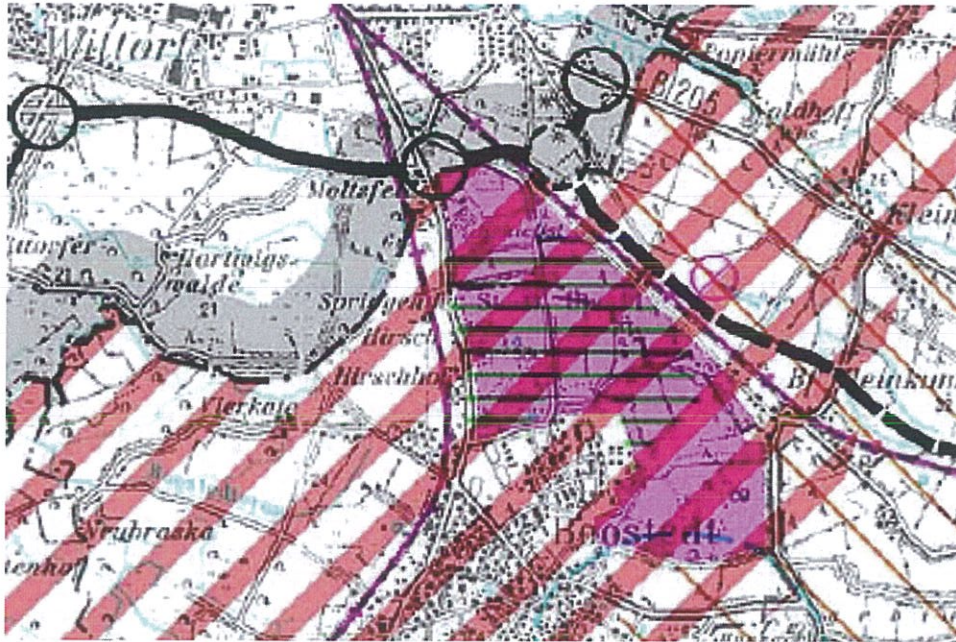


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt (wirksam seit 2005) als Gewerbegebiet dargestellt. Vorgesehen ist eine Festsetzung im Bebauungsplan als Mischgebiet MI.

Diese Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Durch die beabsichtigte Nutzung der derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche als Mischgebiet, das sich in die umliegende Bebauung einfügt, ist dies nicht der Fall. Somit kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Die notwendige Berichtigung ist in Abbildung 3 erkennbar.



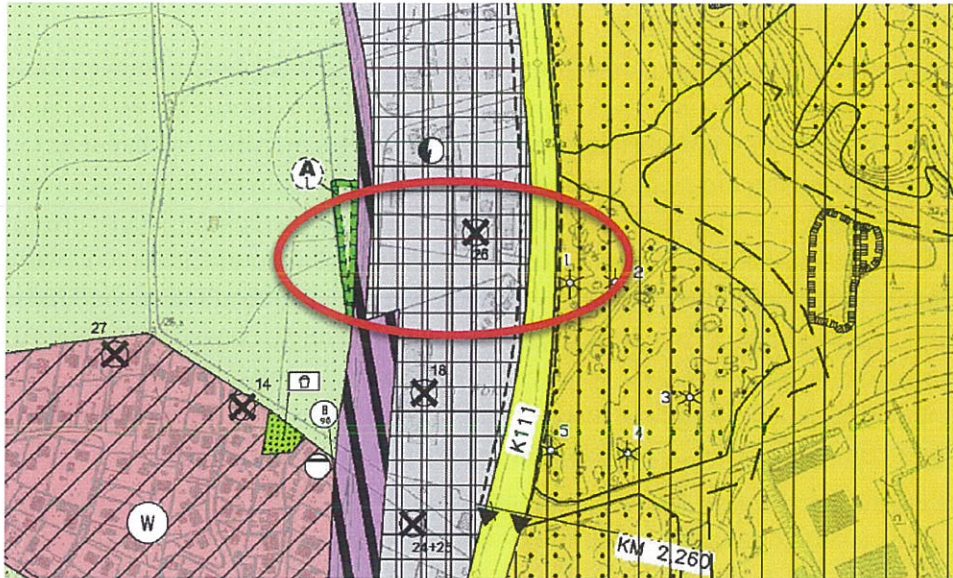


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

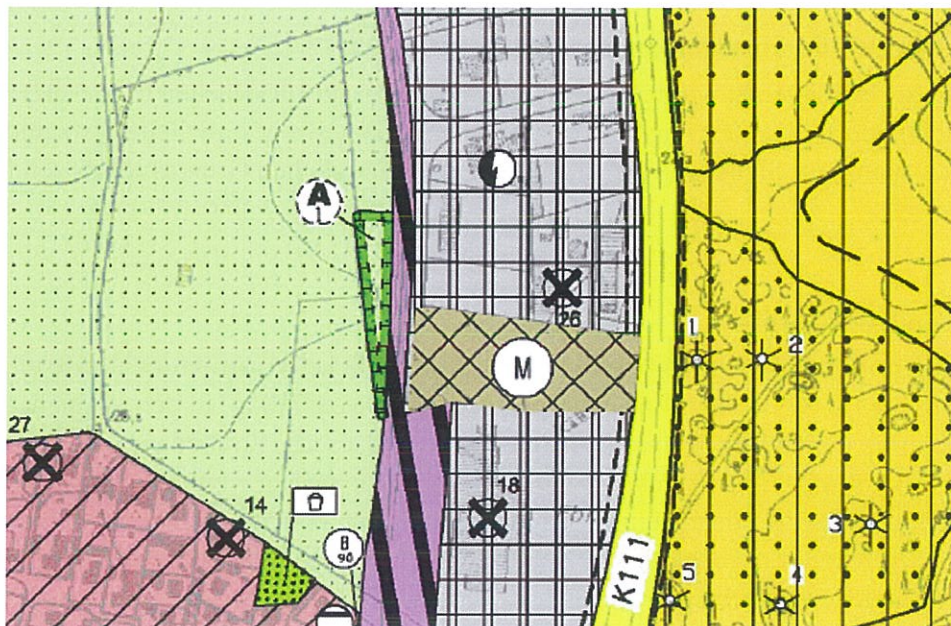


Abbildung 3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### 3.3 Landschaftsplanung

Angesichts der vorangegangenen gewerblichen Nutzungen und der Einbindung in die planungsrechtlich bereits zulässigen baulichen Nutzungen sind aus der Sicht der örtlichen Landschaftsplanung für das Plangebiet keine Zielsetzungen und Maßnahmen ableitbar.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Plangeltungsbereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der zukünftig beabsichtigten Nutzung

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung orientiert sich hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den Anforderungen, die durch die anvisierte Nutzung gestellt werden. Zusätzlich wurde bei der Festsetzung auch die nördlich vorhandene Gewerbenutzung betrachtet, die zum Teil ebenfalls mit Wohnnutzungen durchzogen ist. Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Nutzung und räumt gleichermaßen eine gewünschte städtebauliche Flexibilität ein. Des Weiteren werden städtebaulich sowie landschaftsplanerisch übermäßige Versiegelungen auf den Flurstücken ausgeschlossen. Als Firsthöhe wird eine Maximalhöhe von 9,5 m festgesetzt, die mit der zulässigen Zweigeschossigkeit zu einer angemessenen Flexibilität in Bezug auf verschiedene Anforderungen von mischgebietsverträglichen Gewerbenutzungen führen.

Gestaffelte Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse werden auf Grund einer möglichen dreigeschossigen Wirkung innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen ausgeschlossen, da diese sich im Plangeltungsbereich nicht in das umgebende Ortsbild einpassen. Geneigte Dächer mit Giebelwänden sind hiervon ausgeschlossen.

## 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese orientieren sich an der Lage des vorhandenen Pflasterweges im Geltungsbereich, der auch später zur Sicherung der Erschließung der möglichen Grundstückszuschnitte dienen soll.

## 4.4 Grundstücksgröße

Um eine mit der Umgebung städtebaulich verträgliche Baustruktur zu erzielen, wird gem. § 9 (1) Nr. 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> in der nördlichen und 800 m<sup>2</sup> in der südlichen überbaubaren Fläche festgesetzt. So wird sichergestellt, dass die zukünftigen Grundstückszuschnitte nicht zu kleinteilig werden und sich in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig wird auf die unterschiedliche Tiefe der überbaubaren Flächen reagiert, da die südliche deutlich tiefer ist, sind hier größere Mindestgrößen für Grundstücke vertretbar.

# 5 Grünordnung und Artenschutz

## 5.1 Grünordnung

### Ausgangssituation

Die tatsächliche Bestandssituation ist durch die gewerblichen Vornutzungen geprägt. Lediglich im nordwestlichen und südöstlichen Bereich sind zwei Wohnhäuser mit umgebenden Ziergärten vorhanden. Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes ist eine Gewerbebrache mit nur geringem Anteil an Vegetationsstrukturen, zumeist Ruderalfluren, vereinzelt Sukzessionsgebüsche. Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand ist das Gebiet abschnittsweise durch Gehölzstrukturen eingerahmt, welche überwiegend auf den angrenzenden Flurstücken oder im Grenzbereich stocken: am Nordrand ein Abschnitt mit einer Reihe aus Zitterpappeln, weiter östlich eine Baumreihe aus Eichen und Kiefern (Stammdurchmesser 20-30 cm), am Westrand der Gehölzbewuchs entlang der



AKN-Bahnlinie, am Ostrand eine Eichenreihe (Stammdurchmesser ca. 40 cm) zwischen der Kreisstraße und der parallel verlaufenden Zufahrt zum dortigen Wohnhaus. Die genannten Baumbestände übernehmen neben Lebensraumfunktionen auch Gliederungs- und Einbindungsfunktion innerhalb des Gewerbeareals. Die bezeichneten Baumbestände am Nordrand des Gebietes sind allerdings nicht als landschaftsbestimmender Baumbestand einzustufen und unterliegen keinem besonderen Schutzanspruch. Auch sind die Bestände im geltenden B-Plan nicht als zu erhalten festgesetzt, was wahrscheinlich aber auf das Alter des B-Plans und den zwischenzeitlichen Zuwachs der Bäume zurückzuführen ist. Bedeutsam für das Ortsbild ist allerdings der Bestand entlang der Kreisstraße (angrenzend an das Plangebiet).

Gesetzlich geschützte Biotop- oder flächige Schutzansprüche gemäß BNatSchG liegen nicht vor.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die Flächen im Ursprungs-B-Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet eingestuft. Entlang der Kreisstraße ist auf gesamter Länge die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

#### Eingriffssituation

Mit der Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache werden die noch bestehenden Vegetationsstrukturen beseitigt und die Flächen erneut überbaut und versiegelt. Aufgrund der planungsrechtlich bereits zulässigen gewerblichen Nutzung handelt es sich hierbei nicht um einen erstmaligen Eingriff. Die festgesetzte GRZ von 0,35 zzgl. zulässiger Überschreitung bleibt zudem erheblich unter der baulichen Ausnutzung des bisher geltenden Gewerbegebietes (GRZ 0,8) zurück. Infolgedessen verbleiben entsprechend mehr Flächen unversiegelt und als Freiflächen. Dies wirkt gleichermaßen positiv auf den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt.

Aufgrund der Verfahrensbesonderheit des Plans zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB würden weitergehende Versiegelungen aber ohnehin nicht der Ausgleichspflicht unterliegen.

Der Gehölzbestand an der Nordgrenze ist nicht als zu erhalten festgesetzt, um die überbaubaren Flächen nicht einzuschränken. Infolge der Überlagerung der Baumkronen am Nordrand mit den überbaubaren Flächen sind Beeinträchtigungen der Gehölze (Kronen- und Wurzelbereiche) durch Bautätigkeiten nicht auszuschließen. Bei Bauvorhaben sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz von Bäumen einzuhalten:

- DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)
- ZTV-Baumpfleger – Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger.

Die Baumreihe entlang der Kreisstraße außerhalb des Geltungsbereiches erfährt durch die Festsetzung des GFL-Rechtes keine erstmaligen Beeinträchtigungen, da hier bereits eine gepflasterte Zufahrt besteht und der Gehölzbestand innerhalb eines Grünstreifens steht. Beim Ausbau der Zufahrt ist allerdings auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen (Wurzelbereich, Lichtraumprofil).

Der Gehölzbestand entlang der AKN ist nicht durch heranrückende Bebauung betroffen, hier ist noch eine bestehende Zuwegung vorgelagert.

Die Anpflanzung eines Gehölzstreifens entlang der Kreisstraße wie im Ursprungsplan wird in der Planänderung nicht festgesetzt, da die ausgewachsene Baumreihe mittlerweile diese Funktion (Ortsbildgestaltung, Einbindung) übernommen hat. Erhebliche negative Auswirkungen sind durch den Fortfall der Anpflanzung daher nicht zu konstatieren.

Die Belange der Erholung in Natur und Landschaft sind durch die B-Plan-Änderung angesichts der umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht betroffen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Beschränkung der zulässigen Bebauung durch die GRZ, die bei einer zulässigen Überschreitung zu einer maximal 52 %igen Versiegelung der Grundstücke führt, werden die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt begrenzt. Es verbleiben vegetationsbestimmte unversiegelte Flächen. Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf 9,5 m ermöglicht eine Einbindung in das Ortsbild. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Wegen der besonderen Verfahrensvorschriften entfällt eine Ausgleichspflicht. Weitergehende Eingriffe als nach dem bisherigen Plan zulässig sind ohnehin nicht festzustellen.

## **5.2 Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Im beigefügten Artenschutzbeitrag wurden die potenziellen sowie nachgewiesenen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Die Ermittlung der relevanten Arten wurde durch einen Abgleich vorliegender Verbreitungsdaten von streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten mit den Biotopstrukturen des Plangebietes (Potenzialanalyse) vorgenommen. Hierzu erfolgte eine Ortsbegehung am 14. September 2016. Eigenständige faunistische Kartierungen wurden für das Vorhaben aufgrund der innerörtlichen Lage, der Merkmale des Vorhabens sowie der Habitatstrukturen nicht durchgeführt. Im Ergebnis der Relevanzprüfung besteht eine artenschutzrechtliche Betroffenheit lediglich für Brutvögel, d.h. für gehölz- und gebüschbrütende Arten, Gehölznischen- und -höhlenbrüter sowie Gebäudebrüter. Die potenziell vorkommenden Arten sind überwiegend anspruchslos, störungsunempfindlich, ungefährdet und nicht obligatorisch auf einen Brutplatz angewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG werden als „Tötungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1), „Störungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und Verbot des Beschädigens der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) zusammengefasst.

Aus der in der artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführten Konfliktanalyse in Bezug auf die Zugriffsverbote ergeben sich unter Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine schwerwiegenden Konflikte oder Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen:

- Entfernung von im Baufeld befindlichen Gebüsch und Bäumen gem. § 39 (5) Zif. 2 BNatSchG nur vom 1.10. bis 28. bzw. 29.2.
- Abrissarbeiten von Gebäuden zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 31.7. eines Jahres bzw. nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Brut- und Aufzuchtaktivitäten innerhalb dieses Zeitraumes

- Baufeldräumung der vegetationsbewachsenen Bodenmieten und Ruderalfluren nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 31.7. eines Jahres zur Vermeidung von Tötungen von Vögeln in der Brut- und Aufzuchtzeit.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **6 Verkehr**

### **6.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird bereits über eine vorhandene Zufahrt von der K 111 Neumünsterstraße erschlossen. Die Erschließung der später möglichen Grundstücke und der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Zufahrt zu den Flächen des ehemaligen Kunststeinwerks ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sichergestellt. Im westlichen Geltungsbereich ist eine Kehre mit einem Radius von 10m vorgesehen.

Der Straßenbaulastträger genehmigt die Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße unter der Auflage, dass Wasser, geklärt oder ungeklärt, dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden darf. Baustoffe dürfen nicht, auch nicht vorübergehend, auf dem Straßengebiet gelagert werden. Die Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt zu erfolgen. Eine Genehmigung weiterer Zufahrten wird durch den Straßenbaulastträger nicht in Aussicht gestellt.

Ferner weist der Straßenbaulastträger darauf hin, dass aus der unmittelbaren Lage eines Anbaues an der Kreisstraße keine Ansprüche auf Ersatz durch Schäden hergeleitet werden können, die durch Verkehr oder durch Baumaßnahmen auf der K 111 entstehen können.

Es dürfen gem. § 29 Abs. 1 StrWG Schleswig-Holstein keine baulichen Anlagen innerhalb von 15 m vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße entstehen.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Anlagen wie Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### **6.3 ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch die AKN-Station Boostedt erschlossen, die in etwa 350m Entfernung liegt. Des Weiteren verkehren südlich des Geltungsbereiches die Buslinien 7920 und 7921.

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Es sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten, um den Eisenbahnverkehr nicht zu gefährden oder zu beeinträchtigen.



Die Landeseisenbahnaufsicht weist darauf hin, dass folgende Aspekte für einen ordnungsgemäßen Bahnbetrieb Berücksichtigung finden müssen.

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.

Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.

Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasser**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Gemeinde Boostedt.

### **7.2 Schmutzwasser**

Das Grundstück ist bereits an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Boostedt angeschlossen.

### **7.3 Oberflächenwasser**

Die Abwassersatzung der Gemeinde Boostedt schreibt die Versickerung des Oberflächenwassers vor. Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei der Versickerung ist das DWA-Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz durch die untere Wasserbehörde. Die notwendigen Antragsdokumente sind bei der unteren Wasserbehörde des Kreises einzureichen.

Flächenhafte Versickerung (Sickermulden / Sickerflächen) über die belebte Bodenzone ist der unterirdischen Versickerung (Schacht- oder Rigolenversickerung) vorzuziehen. Dabei ist zu beachten, dass der Abstand von Unterkante Versickerungseinrichtung zum höchstmöglichen Grundwasserstand 1,0 m nicht unterschreiten darf. Verkehrsflächen

sowie Niederschlags-wasser von kupfer- und zinkgedeckten Dachflächen sind grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

#### **7.4 Strom und Gas**

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig Holstein Netz AG.

Der Anschluss erfolgt an das Gasnetz der Schleswig Holstein Netz AG.

Die Stadtwerke Neumünster weisen darauf hin, dass innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts Niederspannungsleitungen verlaufen. Westlich des Geltungsbereiches verlaufen Mittelspannungsleitungen. Sämtliche Leitungen sind bei Bauausführungen zu schützen. Eine Überbauung oder Verringerung der vorhandenen Deckung ist unzulässig.

#### **7.5 Brandschutz**

Gemäß § 2 des Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz).

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5 ) und den Vorgaben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

#### **7.6 Müllbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Der Wegezweckverband weist darauf hin, dass beim Abschluss von Erschließungsverträgen darauf zu achten ist, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrwegen erfolgen kann.

#### **7.7 Telekommunikation**

Der Anschluss erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH oder einen anderen konzessionierten Anbieter.

Die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH weist darauf hin, dass sämtliche Telekommunikationsanlagen bei Bauausführungen zu schützen, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei erforderlichen Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen wird ein Vorlauf von mindestens drei Monaten ab Beauftragung benötigt.

## 8 Immissionen

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch die Ingenieurgesellschaft GSP, Bad Oldesloe, eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis.

Der Lärmeintrag in das B-Plangebiet aus Verkehrslärm wird dominiert von der K 111 Neumünsterstraße sowie - besonders auch nachts - von der AKN Bahnstrecke Boostedt - Neumünster.

Tags und nachts können die Schalltechnischen Orientierungswerte für MI-Gebiet 60 / 50 dB(A) im Plangebiet nicht überall eingehalten werden. Besonders im Nahbereich zur K 111 Neumünsterstraße ergeben sich Überschreitungen bis zu ca. 6 dB(A) tags und bis zu ca. 7 dB(A) nachts.

An den Baugrenzen im Nahbereich der AKN-Bahnstrecke sind in Teilbereichen nachts ebenfalls Überschreitungen bis zu 7 dB(A) zu verzeichnen (vgl. Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung).

Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwand oder -wall stehen auf Grund der geringen Anzahl zu schützender Objekte, sowie durch die erforderlichen Überstandslängen solcher Einrichtungen, in keinem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Zur Lärmkonfliktlösung werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Schutzwürdige Räume in den Wohnungen sollten an den nicht direkt den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer werden in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte schallgedämmte Lüftungselemente erforderlich.

Die AKN weist darauf hin, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Die Landeseisenbahnaufsicht weist darauf hin, dass Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der zuvor genannten Personen nicht möglich und damit auszuschließen sind.

## 9 Altlasten

Auf Grund eines Altlastenverdachts für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch den Kreis Segeberg eine historische sowie eine orientierende Recherche durchgeführt. Hierbei wurde der Altlastenverdacht in Teilbereichen bestätigt, weswegen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB durch eine entsprechende Bodenuntersuchung nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden.

Um den Altlastenverdacht auf den betroffenen Flächen auszuräumen wurden im August 2015 und September 2016 Oberbodenuntersuchungen durchgeführt und gemäß den



Vorgaben der BBodSchV im Hinblick auf eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) bewertet.

Hierfür wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben Probenentnahmen durchgeführt, bei denen keine sensorischen Auffälligkeiten festgestellt wurden. Die Schadstoffgehalte wurden im Labor auf die Parameter PAK, PCB, Schwermetalle und Arsen analysiert.

Es wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte in den chemischen Analysen nachgewiesen. In allen geprüften Bereichen ist der Boden für eine Nutzung als Kinderspielplatzfläche geeignet. Der Prüfwertvorschlag gem. des Altlastenerlasses Schleswig-Holstein vom 11.06.2015 für Benzo(a)pyren wird in allen Proben deutlich unterschritten.

Die chemische Beschaffenheit des Oberbodens zeigt keine Schadstoffanreicherungen und ist somit ohne baurechtliche Festsetzungen für die geplante Nutzung geeignet. Für weitere Details wird auf die Gutachten vom 31.07.2015 und 6.10.2016 verwiesen.

## **10 Sonstige Hinweise**

### **10.1 Denkmalschutz**

Im überplanten Bereich sind drei archäologische Denkmäler erfasst, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Bedingt durch umfassende Erdbewegungen sind die Grabhügel voraussichtlich zerstört. Dennoch sind archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im näheren Umfeld der überplanten Fläche sind fünf Grabhügel bekannt, die als Denkmale von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch eingetragen sind. Durch die räumlichen Vorbelastungen werden diese jedoch nicht erheblich durch die vorliegende Planung beeinträchtigt.

### **10.2 Kampfmittelverordnung**

Auf die Berücksichtigung der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

## **11 Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Boostedt keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten erfolgt.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Boostedt am 13.03.2017 gebilligt.

Boostedt, den 24.08.2017



  
.....  
(Der Bürgermeister)