

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 **„Wischhof“**

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

- KREIS SEGEBERG -



GEMEINDE BOOSTEDT

—KREIS SEGEBERG—

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

"WISCHHOF"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)

§4(1)

§3(2)

§3(3)

§10



Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Planungsvorgaben
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Verkehrserschließung
5. Landschaftspflegerische Ausweisungen
6. Öffentliche Grünfläche „Parkanlagen“, Wald und Waldabstand
7. Altablagerungen
8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
9. Ver- und Entsorgung
10. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Wischhof“
der Gemeinde Boostedt

1. Städtebauliche Planungsvorgaben

Für das gesamte Gemeindegebiet gilt der im Jahre 1976 verabschiedete Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt, für den etliche Änderungen zwischenzeitlich rechtswirksam geworden sind, die das jetzige Bebauungsplan-gebiet aber nicht betreffen. Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte bebaubare Areal Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 29 ist demnach überwiegend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch für die im Norden an der Straße Twiete gelegene vorhandene öffentliche Parkanlage, die als solche im Bebauungsplan auch ausgewiesen worden ist, weist der Flächennutzungsplan noch eine Baugebietsdarstellung aus. Die Gemeinde Boostedt hat aber für diesen Grünzug, der sich durch mehrere Bebauungspläne zieht, schon mehrmals in anderen Bauleitplanverfahren die Erhaltung und Förderung beschlossen und dargelegt. Dieser attraktive Grünzug soll aus grünordnerischen aber auch stadtgestalterischen Gründen unbedingt erhalten werden. Insoweit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Gemeinde Boostedt stellt zurzeit aber einen neuen Flächennutzungsplan auf, der den o.g. Grünzug in seiner gesamten Ausdehnung aufnimmt, so dass die jetzigen Ausweisungen des Bebauungsplanes dann der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Die Gemeinde Boostedt geht davon aus, dass trotz Abweichung auch jetzt schon eine Gesamtentwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, da die Grünflächenausweisung den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht. Im übrigen weist auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13, in dem das Grünareal bis jetzt liegt (siehe nächsten Absatz) hier entgegen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes eine öffentliche Parkanlage aus. Es werden also nur bereits rechtskräftige Festsetzungen wieder übernommen.

Für den westlichen Geltungsbereichsteil, der mit dem Grundstück Friedrichswalder Straße 32 beginnt, handelt es sich um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes und somit um die erste städtebauliche Regelung dieses Areals. Der Bereich östlich davon, also die Grundstücke Friedrichswalder Straße 24 bis 28 und die öffentliche Grünfläche zwischen Friedrichswalder Straße und Twiete, gehören zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Twiete“. Ein Teil dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes ist bereits in einem anderen Bebauungsplan neu überplant worden. Der restliche Bebauungsplan Nr. 13 wurde jetzt hier im Bebauungsplan Nr. 29 mit aufgenommen und, da sich die städtebaulichen Planungsvorstellungen grundlegend geändert haben, neu überplant. Der alte Bebauungsplan Nr. 13 ist durch die zweiteilige Neuüberplanung damit vollständig

außer Kraft gesetzt worden. So bald der Bebauungsplan Nr. 29 rechtskräftig wird, treten die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 13 für den verbliebenen Teilbereich außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis wird auf den alten Bebauungsplan Nr. 13 angebracht werden, um sicher zu stellen, dass die neuen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 29 Berücksichtigung finden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Nördlich der Friedrichswalder Straße, Westgrenze der Grundstücke Friedrichswalder Straße 64 und 72 sowie Auweg 15 und 15a, Auweg, West- und Nordgrenze des Kiesgrubengrundstückes, Nordgrenze der Grundstücke Friedrichswalder Straße 32-48, Ostgrenze der Grundstücke Friedrichswalder Straße 28 und des Flurstückes 34/7 (öffentliche Grünfläche), Twiete, Westgrenze des Flurstückes 34/7 entlang des Wanderweges.

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Im westlichen Teil herrscht Einfamilienhausbebauung vor, wobei das Grundstück Friedrichswalder Straße 56 bis 58 und die Grundstücke Auweg 5 bis 11 mit zweigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut sind. Im mittleren Teilgebiet liegen zwei Einfamilienhäuser weit auseinander. Zwischen beiden ist noch Platz für weitere Bebauung. Außerdem ist auf dem Grundstück Friedrichswalder Straße 36 ein landwirtschaftlicher Resthof mit entsprechenden Nebengebäuden vorhanden. Landwirtschaft wird auf dieser alten Hofstelle im nennenswerten Umfang nicht mehr betrieben. Die ausgewiesene Parkanlage zwischen Twiete und Friedrichswalder Straße im Osten des Plangebietes ist als solche bereits in der Örtlichkeit vorhanden.

Im Norden des Plangebietes grenzt eine größere Grünfläche auf gemeindeeigenen Grundstücken an, die zur im Landschaftsplan vorgesehenen innerörtlichen Grünzäsur und zu der o.g. Grünfläche gehört. Westlich, südlich und östlich ist das Plangebiet in aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit einigen zwischengestreuten Geschosswohnungsbauten eingebettet. Im Nordosten grenzt die Gemeindeverwaltung an das ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstück an. Der Planbereich liegt relativ zentral in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte von Boostedt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung wird der bebaubare Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei zur Erhaltung und Steigerung der Lebens- und Wohnqualität die ausnahmsweisen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden, weil sie dem typischen Bebauungscharakter in diesem Teil der Gemeinde Boostedt nicht entsprechen würden. Z. B. werden für Gartenbaubetriebe und Tankstellen erhebliche Flächen benötigt, die außerdem im Falle der Tankstellen auch noch recht störende Nutzungsarten beherbergen.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes greift auch die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort wieder auf. Die Grundstücke an der Friedrichswalder Straße und dem Auweg sind überwiegend bereits bebaut, wobei Einfamilienhausbebauung vorherrscht. Diese Wohnbauform entspricht der Bauungs- und Nutzungstypik des Ortes Boostedt, weshalb sowohl die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet als auch das Maß der Nutzung mit überwiegender Eingeschossigkeit in Einzel- oder Doppelhäusern entsprechende Aufnahme in den Bebauungsplan Nr. 29 gefunden hat. Die Gemeinde Boostedt möchte diese Art der aufgelockerten Bebauung besonders für diesen Teil der Gemeinde städtebaulich festschreiben. Die wenigen noch unbebauten Grundstücke an der Friedrichswalder Straße erhalten deshalb entsprechende Festsetzungen. Für die übrigen Grundstücke ist der tatsächliche Bestand baurechtlich abgesichert. Erweiterungsmöglichkeiten werden dabei eingeräumt. Eine grundlegende Veränderung der Bebauung auf den Grundstücken ist allerdings nicht mehr möglich.

Für die Grundstücke Friedrichswalder Straße 56 bis 58 und Auweg 5 bis 11, auf denen zweigeschossige Geschosswohnungsbauten vorhanden sind, wird die tatsächliche Bauform festgeschrieben. Erweiterungen sind hier nicht mehr möglich. Zur Deckung des Wohnbedarfes waren diese Geschosswohnungsbauten in Boostedt seinerzeit von Nöten. Die Nachfrage nach Mietwohnraum hat sich in Boostedt aber stabilisiert. Da sie über das ortsübliche Bebauungsmaß, z.B. durch die Zweigeschossigkeit, hinausragen, möchte die Gemeinde Boostedt die Errichtung weiterer dichter Geschosswohnungsbauung auf diesen Grundstücken in Zukunft verhindern. Die Grundflächenzahl wurde gegenüber den angrenzenden Bereichen für Einfamilienhausbebauung noch nicht einmal erhöht.

Die Grundstücke Friedrichswalder Straße 24 bis 32, die im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 13 liegen, sind dort noch als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Sie liegen aber in der Ortsmitte von Boostedt und grenzen an dortige mischgebietstypische oder als Mischgebiet ausgewiesene Bebauung an. Da auch die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie der nördlich und südlich angrenzenden Baubereiche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, wird nunmehr aufgrund dieser beiden städtebaulichen Überlegungen auch für die Grundstücke Friedrichswalder Straße 24 bis 32 die allgemeine Wohngebietsausweisung vorgenommen. Sie passen sich damit städtebaulich in die umgebende Bebauung ein und leiten ebenfalls in die Ortsmitte über.

Deshalb wurde auch die damals vorgesehene dichte Bebauung dieser Grundstücke jetzt verändert. Es war eine hohe Geschossigkeit mit sehr verdichteter Bebauung für Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Diese Bebauungstypik entspricht nicht mehr dem städtebaulich gewollten Charakter und den tatsächlichen Gegebenheiten in Boostedt. Aus diesem Grunde wird auch die Neuüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch Einbeziehung in dieses Bebauungsplangebiet Nr. 29 mit vorgenommen. Jetzt ist in Anlehnung an die oben genannten Bereiche im Osten des Plangebietes hier eine offene Zweigeschossigkeit mit relativ geringer Grundflächenzahl vorgesehen, so dass eventuell doch noch Geschosswohnungsbauten, aber in kleinerer, nicht verdichteter Bauweise errichtet werden können. Vorzugsweise ist aber eher an Reihenhausbauten oder Doppelhäuser und Ähnliches gedacht, da diese Bauweisen dem tatsächlichen Bedarf in Boostedt näher kommen.

Die Geschossigkeit im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 war wesentlich höher und ist auf eine Zweigeschossigkeit herabgezont worden. So können z.B. auch familiengerechte Reihenhäuser errichtet werden, bei denen das Dachgeschoss meistens als Vollgeschoss ausgebaut wird, um genügend Wohnraum zu erhalten. Da durch die relativ geringe Grundflächenzahl gewährleistet ist, dass keine überdimensionalen Gebäude entstehen können, konnte an dieser Zweigeschossigkeit festgehalten werden. Es sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass die Grundstücke der Gemeinde Boostedt selbst gehören und deshalb wegen der Herabzonung keine Entschädigungsansprüche zu erwarten sein werden.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,25 für den bebauten und 0,20 für die noch unbebauten Bereiche so festgesetzt, dass die Neubauten in ihrer Dimensionierung den vorhandenen Gebäuden angepaßt werden. Für die bereits bebauten Bereiche ist eine untergeordnete Erweiterung der Wohngebäude durch eine etwas höhere Grundflächenzahl von 0,25 noch möglich. Für die aus dem Bebauungsplan Nr. 13 übernommenen Bereiche ist ebenfalls hauptsächlich eine Grundflächenzahl von 0,25 vorgesehen. Für die kleineren Grundstücke Friedrichswalder Straße 24 und 32 musste diese, um eine den übrigen Bereichen angepasste Bebauung zu ermöglichen, auf 0,3 erhöht werden. Dies ist auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 so vorgesehen und sollte deshalb für diese beiden privaten Grundstücke auch nicht herabgezont werden, um möglichen Entschädigungsansprüchen aus dem Wege zu gehen.

Um die aufgelockerte Bebauung beibehalten zu können, mußte selbstverständlich die offene Bauweise ausgewiesen werden, damit entsprechende Grenzabstände eingehalten werden und keine zu großen Gebäudelängen entstehen können.

Um in den eingeschossigen Baubereichen auch wirklich die Errichtung von Geschosswohnungsbauten zu verhindern, ist durch textliche Festsetzung vorgeschrieben, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. So können Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung und in jeder Doppelhaushälfte ebenfalls noch einmal eine kleine Einliegerwohnung errichtet werden.

Der Bau von Geschosswohnungsbauten mit einer darüber hinausgehenden Anzahl von Wohneinheiten wird damit verhindert.

Zu guter Letzt sei noch auf den ebenfalls - wegen der tatsächlichen Bebauungshöhe - zweigeschossig ausgewiesenen Plangebietsteil auf dem Grundstück Friedrichswalder Straße 36 verwiesen. Die Gebäude der alten Hofstelle sind entsprechend den seinerzeitigen dörflichen Bebauungstypen für Bauerngehöfte zum Teil zweigeschossig errichtet worden. Um hier den Gebäudebestand abzusichern zu können, ist eine Zweigeschossigkeit wiederum im Bebauungsplan vorgesehen worden. Diese Lösung ist städtebaulich deshalb vertretbar, weil dieses Grundstück unmittelbar an den Ortskernbereich von Boostedt angrenzt, in dem bereits verdichtete und zweigeschossige Bebauung vorhanden ist. Das Grundstück Friedrichswalder Straße 36 leitet also von der etwas dichter bebauten Ortsmitte in die eingeschossigen Wohnbaubereiche der Gemeinde Boostedt über. Das Grundstück selbst stellt eben auch kein Einfamilienhausgebiet dar.

4. Verkehrerschließung

Alle bebauten und in Zukunft bebaubaren Bereiche werden über die Friedrichswalder Straße oder den Auweg ausreichend erschlossen. Die Verkehrsflächen sind verkehrstechnisch einwandfrei ausgebaut vorhanden.

Für den Auweg muß darauf hingewiesen werden, dass die gesamte Grundstücksbreite als Verkehrsfläche dargestellt wurde. In der Örtlichkeit ist tatsächlich nur die aus dem Straßenprofil ersichtliche Fahrbahnbreite von 5,50 m vorhanden, weil sich daran der ebenfalls ausgewiesene 10,00 m breite Grünstreifen mit Straßenbäumen anschließt. An diesen tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort soll nichts verändert werden. Die Bäume sollen natürlich auch erhalten bleiben. Da aber das gesamte Grundstück im Eigentum der Gemeinde steht und der 10 m breite Grünstreifen mit Bäumen als Straßenbegleitgrün angesehen wird, wurde es insgesamt als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Eine differenzierte Ausweisung ist wegen der direkten Zugriffsmöglichkeit durch die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

Die Grundstücke im Plangebiet sind groß genug, um die vorgeschriebenen privaten Stellplätze auf eigenem Grundstück unterbringen zu können. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist deshalb zur Erhaltung der Planungsfreiheit für die Grundstückseigentümer nicht notwendig. Nur die im alten Bebauungsplan Nr. 13 bereits festgesetzten Stellplatzanlagen für die Grundstücke Friedrichswalder Straße 26 bis 30 sind entsprechend so wieder übernommen worden, was auch sinnvoll ist, da hier größere Wohneinheitenzahlen pro Gebäude und damit erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen. So kann verhindert werden, dass eine Erschließung in die Tiefe dieser Grundstücke notwendig wird. Liegen die Stellplätze vorn an der Friedrichswalder Straße, muss im rückwärtigen Bereich keine Fahrerschließung mehr stattfinden. Somit wird dem Umweltschutzgedanken mehr Rechnung getragen.

5. Landschaftspflegerische Ausweisungen

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes verursacht werden, adäquat ausgeglichen werden. Der größte Teil des Plangebietes ist aber bereits bebaut. Die nicht bebauten Bereiche werden hausgärtnerisch genutzt. Lediglich eine größere Fläche zwischen den Grundstücken Friedrichswalder Straße 38 und 48 ist unbebaut, wird als hofnahe Weide intensiv landwirtschaftlich genutzt und kann in Zukunft mit Einzel- oder Doppelhäusern neu bebaut werden. Insbesondere für diesen Bereich müssen aufgrund der landschaftspflegerischen Rechtsvorgaben Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen erfolgen, deren Ergebnis als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen Eingang in die Bauleitplanung findet.

Dabei muss aber bedacht werden, dass der Bebauungsplan Nr. 29 überwiegend Flächen beplant, die bislang nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen waren bzw. im östlichen Bereich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 gehören. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein landschaftspflegerischer Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies bedeutet für die Überplanung von Bestandsgebieten im Sinne von § 34 BauGB oder von bisherigen Plangebieten (wie im Bebauungsplan Nr. 13), dass eine gegenüberstellende Bilanzierung des bisher und des künftig zulässigen Eingriffsumfangs erfolgen muss und nur zusätzliche Eingriffe auszugleichen sind. Diese rechtlichen Überlegungen werden in der nachfolgenden Bilanzierung berücksichtigt.

Im Nachfolgenden ist die entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden, die dazu geführt hat, dass der Bereich der angrenzend an die Bebauung am Auweg bereits vorhandenen ehemaligen Kiesgrube als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde. Die Steilhänge innerhalb des Geländes stellen sich in der Örtlichkeit als mit Jungwald bestocktes Gebiet dar und können deshalb unproblematisch auch weiterhin der Sukzession überlassen werden. Andere Teile sind bereits Hochwald. Diese Flächen werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen nachrichtlich als Wald und als Biotop dargestellt.

Lediglich der „innere“ Teilbereich ist regelmäßig gemähtes Dauergrünland. Diese Fläche soll für Ausgleichszwecke ebenfalls der Sukzession überlassen werden. Dafür ist diese Fläche gut geeignet. Hier werden sich die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Weiden- und Erlengebüsche kurzfristig ausbreiten und die bestehende hochwertige Lebensraumsituation aus verbuschten Steilhängen mit angeschlossenem Wald und Teich weiter verbessern.

Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 und betrifft lediglich den mittleren Geltungsbereichsteil (Flurstücke 26/17 teilweise u. 26/18), da auf den übrigen Flächen durch die Festsetzungen nicht mit neuen Eingriffen zu rechnen ist. Da der Bebauungsplan Nr. 29 überwiegend Flächen beplant, die bislang nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen waren bzw. im östlichen Bereich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 gehören.

Bestehende Flächenversiegelung

Flurstück 26/18:

$$\text{Grundstücksfläche } 1.780 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ (GRZ + 50 \%)} = 534 \text{ m}^2$$

Flurstück 26/17:

Grundstücksfläche		
Haus-Nr. 38	$1.000 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ (GRZ + 50 \%)}$	= 300 m ²
Haus-Nr. 36	$6.100 \text{ m}^2 \times 0,375 \text{ (GRZ + 50 \%)}$	= <u>2.288 m²</u>
Gesamt		3.122 m²

Mögliche neue Flächenversiegelung

(Gemäß Bebauungsplanfestsetzungen)

Flurstück 26/17:

$$\begin{array}{l} \text{Bisher unbebaute Grundstücksfläche (zw. Haus-Nr. 48 u.38)} \\ 4.040 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ (GRZ + 50 \%)} \end{array} = 1.212 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf

Die durch die Festsetzungen ermöglichte Flächenversiegelung ist gemäß o.a. Runderlaß bei intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche mit dem Faktor 0,5 auszugleichen.

$$1.212 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{\underline{606 \text{ m}^2}}$$

Ausgleich

Diesem Ausgleichsflächenbedarf steht eine Teilfläche des ehemaligen Kiesgrubengeländes wie oben beschrieben von ca. 878 m² gegenüber.

Bilanz

$$878 \text{ m}^2 \quad - \quad 606 \text{ m}^2 \quad = \quad 272 \text{ m}^2$$

Die Bilanz ergibt eine Überkompensation und durch die Festsetzungen eine Sicherung der entsprechenden Maßnahmen. Daher ist der ermöglichte Eingriff durch Neubebauung und Neuversiegelung als ausgeglichen anzusehen.

6. Öffentliche Grünfläche „Parkanlagen“, Wald und Waldabstand

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage südlich der Straße Twiete mit der Flurstücksbezeichnung Wischhof gehört zu einer sich östlich und westlich fortsetzenden, das gesamte Gemeindegebiet durchziehenden öffentlichen Grünzäsur in Boostedt, die auch im neuen Flächennutzungsplan und in den angrenzenden Bebauungsplänen als solche verankert ist und deshalb für den fraglichen Teilbereich auch hier im Bebauungsplan entsprechende Aufnahme findet. Solche öffentlichen Grünanlagen gehören zu den bevorzugten Erlebnisbereichen innerhalb der Ortschaften. Ihre Erhaltung ist städtebaulich wichtig, weil sie auch raumbildenden Charakter haben. Aus diesem Grunde ist dieser Teil der Grünanlage rechtlich hier im Bebauungsplan entsprechend verankert worden. Eine Veränderung der Grünanlage gegenüber den tatsächlichen Gegebenheiten ist nicht vorgesehen.

In der Parkanlage liegt ein Regenrückhaltebecken, das durch einen offenen Graben entwässert wird. Die Gemeinde Boostedt wird bei der Pflege der Parkanlagen und der Gewässer dafür sorgen, dass sich die Nutzung und die Gestalt der Parkanlage um das Regenrückhaltebecken herum nicht verändert.

Neben der öffentlichen Grünanlage weist der Bebauungsplan auf dem ehemaligen Kiesgrubengelände die dort vorhandenen Jungwaldbestände an den Steilhängen entsprechend den gesetzlichen Regelungen als Waldfläche aus. Das hier vorhandene geschützte Biotop wird ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

Im Norden außerhalb des Plangebietes zwischen der ehemaligen Kiesgrubenfläche und der im Plan dargestellten öffentlichen Grünanlage befindet sich ebenfalls ein größeres Waldareal, zu dem nach den rechtlichen Bestimmungen ein entsprechender Waldabstandsbereich eingehalten werden muss. Die Baumgrenzen auf den Grundstücken Friedrichswalder Straße 32 bis 48 werden von der Waldgrenze so weit abgesetzt, dass ein 25,00 m breiter Waldschutzstreifen entsteht. Damit werden die Waldflächen optimal geschützt und es verbleibt genügend bebaubarer Raum auf den Grundstücken, um die städtebaulich angedachten Planungen verwirklichen zu können.

7. Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich zwei vom Kreis Segeberg – Wasserbehörde – bereits kartierte und im dortigen Altlastenverzeichnis aufgenommene Altablagerungen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kenntlich gemacht worden. Es handelt sich dabei um

- die Altablagerung 6-3 „Friedrichswalder Straße“, laufende Nr. 86-236, Aktenzeichen IV 4b/1-4.41-

Hier wurden von 1945 ca. 1.000 m³ Hausmüll, Bauschutt, pflanzliche und sonstige Abfälle abgelagert. Die Altablagerung hat die Bewertungszahl 32 und die Priorität II.

- die Altablagerung 6-4 „Auweg/Lindemann“, laufende Nr. 86-165, Aktenzeichen IV 4b/1-4.41-

Hier wurden bis 1986 ca. 2.000 m³ Bauschutt, Bodenaushub und sonstige Abfälle abgelagert. Die Altablagerung hat die Bewertungszahl 42 und die Priorität II. Sie wurde bereits orientiert untersucht. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wurde nicht festgestellt. Zurzeit wird die 0,1 ha große Fläche als Grube und Lagerplatz für Bauschutt und Bodenaushub genutzt.

Sollten bei Baumaßnahmen auf beiden Altablagerungsflächen Abfälle freigelegt werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Planung von Baumaßnahmen ist die Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beteiligen. Eine Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Einer Bebauung der Flächen steht also nichts entgegen.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Hier kann auf privatrechtliche Eigentumsregelungen im Rahmen von Grundstückskäufen verwiesen werden. Der Erwerb von Straßenverkehrsflächen ist nicht notwendig, weshalb auch keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Boostedt zukommen.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Friedrichswalder Straße und dem Auweg ausreichend ver- und entsorgt. Die Neubaugrundstücke können an dieses Ver- und Entsorgungssystem ohne Probleme angeschlossen werden. Die zukünftigen Bauherren werden sich vor Baubeginn an die Ver- und Entsorgungsträger wenden.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasser-

versorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 – IV-334-166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Für von den öffentlichen Verkehrswegen abgelegene Baugrundstücke ist die verkehrstechnische Erschließung für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nach DIN 14090 öffentlich rechtlich sicherzustellen.

10. Art der Flächen und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird größenmäßig wie folgt genutzt:

<u>Nettobauflächen</u>		
Allgemeines Wohngebiet	42.180 m ²	4,22 ha
<u>Verkehrsfläche</u>		
Straßenverkehrsfläche	4.680 m ²	0,47 ha
<u>Wald</u>	4.210 m ²	0,42 ha
<u>Grünflächen</u>		
Öffentliche Parkanlage	16.440 m ²	1,64 ha
<u>Wasserflächen</u>		
Regenrückhaltebecken	1.760 m ²	0,18 ha
Kleingewässer	220 m ²	0,02 ha
<u>Ausgleichsfläche</u>		
Sukzessionsfläche	880 m ²	0,09 ha
Größe des Plangebietes insgesamt	70.370 m²	7,04 ha

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung am 16.07.2001 gebilligt.

Boostedt, den 13. Sep. 2002



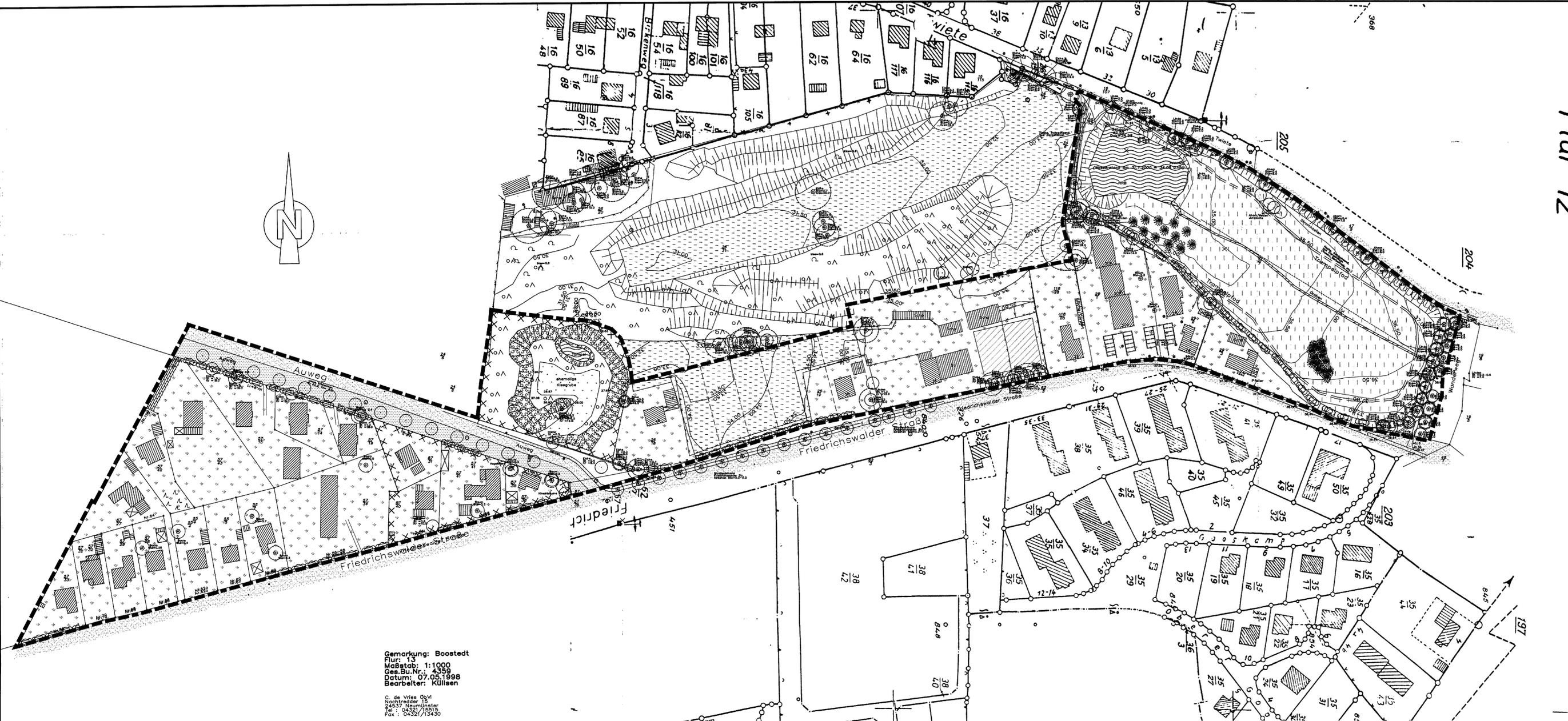
[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

GRÜNORDNERISCHER BEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "WISCHHOF" DER GEMEINDE BOOSTEDT

M.1:1000

Flur 12



PLANZEICHENERKLÄRUNG

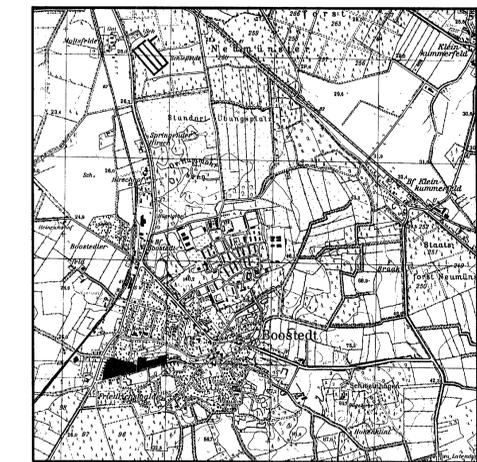
-  VERKEHRSFLÄCHE, ASPHALTIERT, GEPFLASTERT
-  STICHWEG, GEPFLASTERT
-  REITPLATZ
-  KLEINGEWÄSSER
- GES. GESCHÜTZTES BIOTOP GEMÄSS § 15A LNATSGH-SH (VORLÄUFIGE EINSTUFUNG)
-  WEIHER (FUNKTION REGENRÜCKHALTEBECKEN)
- GES. GESCHÜTZTES BIOTOP GEMÄSS § 15A LNATSGH-SH (VORLÄUFIGE EINSTUFUNG)
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(z.T. mit Parkflächen, geschottert)
-  GARTEN
-  GRÜNLAND (WEIDE)
-  DAUERGRÜNLAND
-  ALTHOLZBESTAND AUS EICHEN MIT EINZELNEN KIEFERN
(=WALD= LAUT FORSTAMT SEGEBERG)
-  JUNGWALD (WEIDEN, ERLEN, HASEL UND BIRKEN); SANDIGER STEILHANG
- GES. GESCHÜTZTES BIOTOP GEMÄSS § 15A LNATSGH-SH (VORLÄUFIGE EINSTUFUNG)
-  STRAUCH-/BAUMWEIDEN
-  SUKZESSIONSFLÄCHE (HOCHSTAUDENFLUR)
-  KNICK, VORHANDEN
-  HECKE, VORHANDEN (ZIERGEBÖLZ)
-  BAUM VORHANDEN, ERHALTENSWEIT, MIT KRONENDURCHMESSER
-  BÖSCHUNG
-  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  VORH. GEBÄUDE
-  STELLPLATZANLAGE
-  TRAMPELPFAD
-  FUSSWEG (keine Zufahrten)
-  HÖHENLINIEN

Gemarkung: Boostedt
Flur: 12
Maßstab: 1:1000
Ges.Bu.Nr.: 4359
Datum: 07.05.1998
Bearbeiter: Küllsen

C. de Vries GbV
Wachrieden 15
24537 Neumünster
Tel.: 04321/13430
Fax: 04321/13430

ÜBERSICHTSKARTE

M.1:25000



GRÜNORDNERISCHER BEITRAG
ZUM B-PLAN NR. 29
"WISCHHOF"
GEMEINDE BOOSTEDT
-KREIS SEGEBERG-
BESTAND

STADTPLANUNG / STÄDTEBAU
GOSCH - SCHREYER - PARTNER
JASMINSTRASSE 2
23795 BAD SEGEBERG
TEL.: 04551 92066
FAX: 04551 92058
E-MAIL: gsp_se@t-online.de

BEARBEITUNG: Noethliche
ZEICHNUNG: Brühfner/Mo./Str
STAND: 12.02.2001