

BEGRÜNDUNG

ZUM

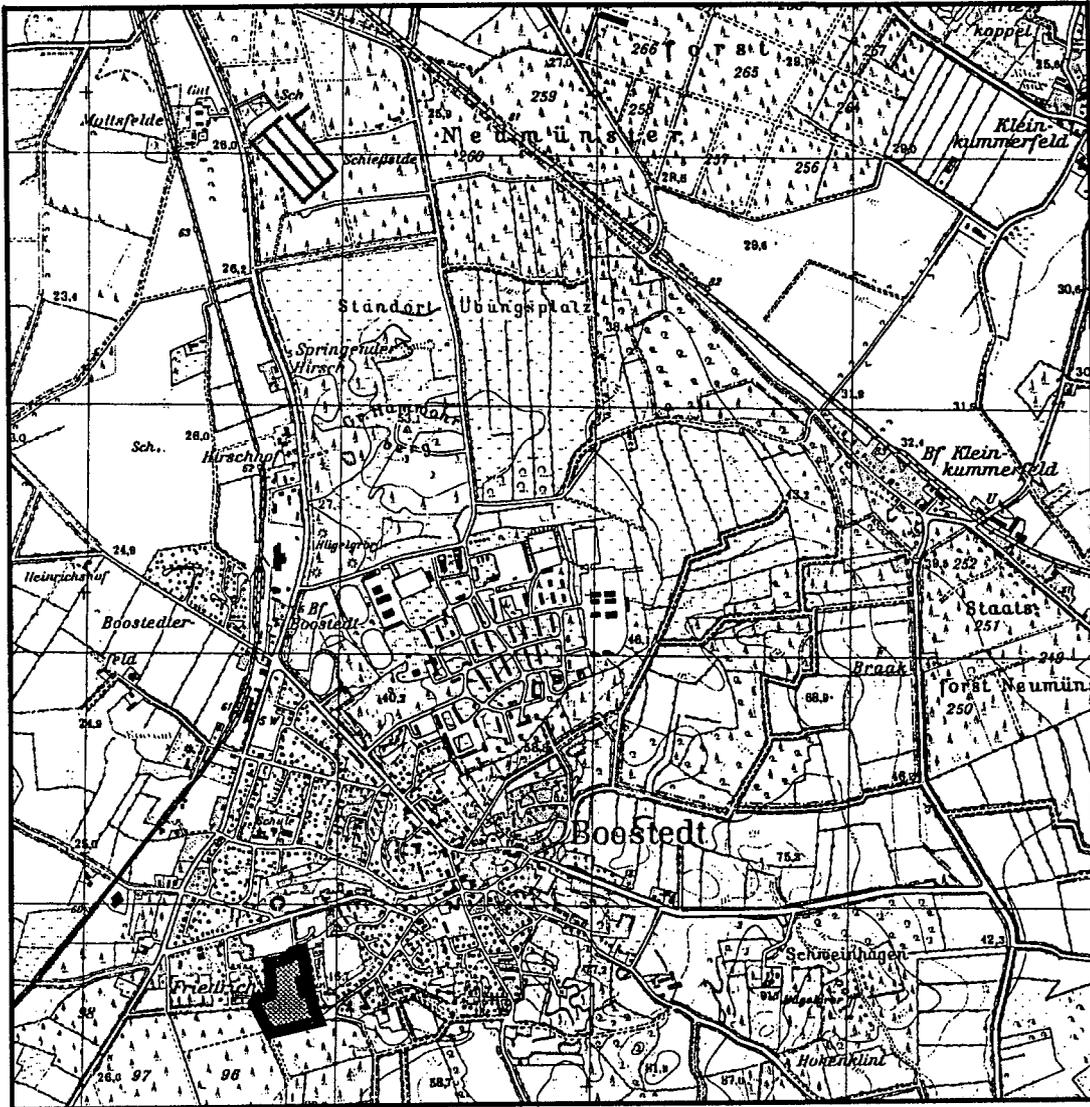
BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„AM STEENKNÜLL“

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

-KREIS SEGEBERG-



GEMEINDE BOOSTEDT
 –KREIS SEGEBERG–

BEBAUUNGSPLAN NR. 33
 "AM STEENKNÜLL"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10



STAND: 10.04.2000

BEARBEITUNG: BRÖHOFNER

GOSCH – SCHREYER – PARTNER
 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Am Steenküll“ der Gemeinde Boostedt

1. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 werden aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt entwickelt, der vom Innenministerium am 23.07.1979 unter dem Aktenzeichen AZ: IV 810a-512.111-60.11 genehmigt worden ist und zu dem zwischenzeitlich einige Änderungen rechtswirksam geworden sind. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet aus.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich fast überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut und stellt sich in der Örtlichkeit tatsächlich als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung dar. Es sind keine einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung entsprechende Nutzungsarten, z.B. landwirtschaftliche Nutzgärten und Nebenerwerbsstellen, errichtet worden. Viele höchst-richterliche Entscheidungen haben aber darauf abgehoben, dass ein Bebauungsplan, der überwiegend bebaut ist, keine Festsetzungen treffen kann, die dem vorhandenen Bauungscharakter entgegen stehen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan Nr. 33 für das fragliche Gebiet ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausweisen muss, da dies den örtlichen Gegebenheiten voll entspricht.

Darüber hinaus kommt hinzu, dass die Gemeinde Boostedt zur Zeit eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet, in der das Bebauungsplangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung dargestellt werden wird. Dies entspricht dann wieder dem tatsächlichen Bestand vor Ort. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird notwendig, da der alte Flächennutzungsplan bereits aus dem Jahre 1979 stammt und demzufolge über 20 Jahre alt ist. Wie im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 zu erkennen, entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in vielen Bereichen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten der Gemeinde Boostedt. 1979 war Boostedt noch dörflich geprägt und es konnte angenommen werden, dass sich Kleinsiedlungsgebiete entwickeln würden. Dies ist tatsächlich aber nicht der Fall gewesen. Boostedt hat eine andere Entwicklung genommen, in der Kleinsiedlungsgebiete nicht mehr typisch sind und auch nicht errichtet worden sind.

Aus den beiden oben dargelegten Gründen wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen, auch wenn der Flächennutzungsplan zur Zeit noch ein Kleinsiedlungsgebiet vorsieht. Da aber auch die Kleinsiedlungsgebiete unter die Wohnbauflächen des § 1 Absatz 1 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung fallen und heutige Flächennutzungspläne nur noch diese Gebietstypen ausweisen und damit Platz für alle Wohngebiete einräumen, geht die Gemeinde Boostedt davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Auch in einem Kleinsiedlungsgebiet ist die Nutzungsart Wohnen vorrangig, was ja tatsächlich in der Örtlichkeit auch so anzutreffen ist und durch die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ nicht verändert wird. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird dann diese Überlegungen nachvollziehen.

Weitere städtebauliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es handelt sich um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Im Norden begrenzt durch die Grundstücke „Am Steenknüll 2-8“, im Westen begrenzt durch die Grundstücke „Am Steenknüll 14-26“, im Süden begrenzt durch den Waldweg und im Osten begrenzt durch das Baugebiet „Vossbarg“.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Boostedt nördlich des Waldes an den Straßen „Waldweg“ und „Steenknüll“ und ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile, insbesondere zwischen Steenknüll und Waldweg, aber auch im rückwärtigen Bereich des Steenknülls selber, sind noch unbebaut und werden hausgärtnerisch genutzt.

Das Plangebiet ist auch von Wohnbebauung umgeben, die sich hauptsächlich in Einfamilien- bzw. Doppelhausform präsentiert.

3. Planungsziel

Das Plangebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut, die insbesondere im nördlichen Teil des Steenknülls aber auch zwischen Steenknüll und Waldweg auf sehr großen Grundstücken errichtet sind. Eine rückwärtige Bebauung dieser Grundstücke ist ohne eine städtebauliche Ordnung, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewährleistet wird, nicht möglich. Da die sehr großen Grundstücke innerhalb des Bebauungszusammenhanges der Gemeinde Boostedt liegen, soll jetzt die rückwärtige Bebauung ermöglicht werden, wobei der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand zu dem südlich des Waldweges gelegenen Wald eingehalten werden muss.

Durch die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, wie er im § 1a Abs. 1 des BauGB niedergelegt ist, Rechnung getragen. So kann eine Bedarfsdeckung für Einfamilienhausgrundstücke vorgenommen werden, ohne größere Neubaubereiche in die freie Landschaft hinein neu erschließen zu müssen.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen, wie dies für die umgebenden Wohngrundstücke im Südwesten der Gemeinde Boostedt bereits allgemein der Fall ist. Außerdem ist die vorhandene Bebauung im Plangelungsbereich durch überwiegende Wohnnutzung geprägt, an die sich die zusätzliche Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken anpassen soll.

Da die in einem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ zulässigen Nutzungsarten hier städtebaulich insofern wünschenswert sind, um eine typisch dörfliche Gemengelage für Boostedt zu fördern und zu behalten, wird ein ‚Allgemeines‘ und kein ‚Reines Wohngebiet‘ festgesetzt. Um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden sonstige Gewerbe- sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese sich dem Charakter des Wohngebietes nicht anpassen und die umgebende Nutzung stören würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass die möglichen neuen Gebäude sowohl mit den vorhandenen Gebäudegrößen auf den vorderen Teilen der Grundstücke als auch mit den umgebenden Grundstücken harmonieren. Deshalb wurde eine eingeschossige, offene Bauweise festgelegt und auch die Grundflächenzahl mit 0,25 nicht allzu hoch festgesetzt. So kann eine typische Einfamilienhausbebauung entstehen, deren Charakter noch dadurch gefördert wird, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden.

Da es im Südwesten der Gemeinde Boostedt kaum größere Gebäude gibt und die typische Bebauung sich in Einzelhausform darstellt, soll dies auch auf den neu bebaubaren rückwärtigen Grundstücksteilen so beibehalten werden. Eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten, wie sie ohne Regelung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auch bei einer Einzelhausfestsetzung möglich wäre, würde die Bebauungscharakteristik sprengen und eine überdimensionale, rückwärtige Bebauung zulassen, die sowohl die vordere Bebauung als auch die Wohnnutzung auf den umgebenden Grundstücken erheblich beeinträchtigen würde. Es muss deshalb sichergestellt werden, dass tatsächlich nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden, so dass nicht schleichend auch Doppelhäuser oder Reihenhausbauten entstehen können.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für die Baugrundstücke 1-5 wird mit einer Wohneinheit geringer festgesetzt als für die übrigen Bereiche, weil diese Grundstücke am Ende der privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegen und nur über diese erschlossen werden (siehe Pkt. 4.2). Da es sich um schmale Privatstichstraßen handelt, ist hier jeder zusätzliche PKW ein Störfaktor, insbesondere für die anderen angrenzenden Grundstücke. Um qualitätsvolle Wohngrundstücke mit hoher Wohnruhe zu erhalten, muß dafür gesorgt werden, daß auf den hinteren Grundstücken möglichst wenig Fahrzeuge anzutreffen sind. Dies wird mit der Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen erreicht. Denn ließe man mehr als eine Wohneinheit zu, würde dies auch gleich wieder die Anzahl der Kraftfahrzeuge steigern.

4.2 Verkehrerschließung

Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Straßen Steenknüll und Waldweg ausreichend erschlossen. Insbesondere die neue rückwärtige Bebauung der Grundstücke Steenknüll 23 - 33 ist über den südlich angrenzenden Waldweg erschlossen. Hier musste nur eine Regelung darüber gefunden werden, dass der dort vorhandene Knick durch die Zufahrten möglichst wenig beeinträchtigt wird (siehe unter Pkt. 4.3). Für eine rückwärtige Bebauung der im nördlichen Teil des Steenknülls gelegenen Grundstücke werden private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, da nur insgesamt vier neue rückwärtige Grundstücke zu erschließen sind, für die die Anlegung einer öffentlichen Erschließungsringstraße finanztechnisch für die Gemeinde viel zu aufwendig ist. Die Erschließung über ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht steigert außerdem die Wohnruhe dieser hinteren Grundstücke, da dann nur der tatsächliche Anliegerverkehr hier stattfinden wird (siehe Pkt. 4.1).

Die Grundstücke sind groß genug, um die vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können.

Die öffentlichen Parkplätze sind in Form von Längsparkmöglichkeiten auf den Straßen Steenknüll und Waldweg bereits in ausreichender Anzahl vorhanden.

4.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 Bebauungsplan Nr. 33 enthält deshalb zahlreiche landschaftspflegerische Festsetzungen, die im nachfolgenden noch näher erläutert werden. Durch sie wird ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen. Da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist, müssen nur für die Neubaubereiche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt liegt im Entwurf vor und wurde vom Büro für Landschaftsarchitektur Trüper, Gondesen & Partner / Lübeck erarbeitet (Stand: August/September 1999).

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

Knicks

Selbstverständlich ist der entlang des Waldweges vorhandene Knick als zu erhalten festgesetzt. Die Knicks stehen unter dem Schutz des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und sind nach den dortigen gesetzlichen Bestimmungen des § 15b LNatSchG zu unterhalten und zu pflegen. Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für die Erschließung der rückwärtigen Bebauung werden entsprechende Zufahrten so festgesetzt, dass möglichst wenig Knickdurchbrüche notwendig werden. Die Festsetzung von Knickneuanlagen gleichen die unvermeidbaren Knickdurchbrüche aus.

Zum einen erfordert die Darstellung eines Sichtdreiecks an der Einmündung der Straße „Steenknüll“ in den „Waldweg“ Durchbrüche auf einer Gesamtlänge von ca. 40 m, zum anderen werden für die neuen Grundstücke Zufahrten notwendig, so dass dafür Knicks auf einer Länge von 10 m unterbrochen werden. Diese Maßnahmen sind gemäß Knickerlass (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30. August 1996) nach Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März durchzuführen und wie folgt auszugleichen:

Für insgesamt entfallende Knicks auf einer Länge von 46 m sind an anderer Stelle 92 m (Ausgleichsverhältnis 1:2) neu anzulegen.

Durch die gesamte Neuanlage von Knicks auf ca. 95 m Länge entlang des westlichen Teils des Waldwegs wird im Zuge der Erschließung der Grundstücke durch einen einzigen Erschließer eine kleinräumig typische Gliederung und ökologische Vernetzung zwischen bestehenden Strukturen und eine Aufwertung der beschriebenen Situation erreicht werden. Außerdem werden dadurch die erforderlichen Knickdurchbrüche ausgeglichen.

$$95 \text{ m (Knickneuanlage)} - 92 \text{ m (Ausgleichsbedarf)} = 3 \text{ m}$$

Somit kann der Eingriff in das Knicknetz nach Genehmigung und Durchführung der geplanten Neuanlage gemäß Knickerlass als ausgeglichen betrachtet werden. Der bestehende Knick entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze bleibt wie bisher bestehen.

Waldabstand

Südlich des Waldweges ist Waldbestand vorhanden, zu dem entsprechend der gesetzlichen Regelung grundsätzlich ein Waldabstand von 30 m eingehalten werden müsste. Ausnahmsweise kann dieser auf 25 m reduziert werden, wie im Bebauungsplan für die beiden nordwestlichen Grundstücke am Waldweg dargestellt. Dies entspricht § 32 (5) Landeswaldgesetz und den diesbezüglich geführten Gesprächen. Die Baugrenze für die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Steenknüll 23 bis 33 ist deshalb so weit wie möglich nach Norden verschoben worden, damit der größtmögliche Waldabstand von 25 m eingehalten wird.

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass zur Erfüllung der Pflanzgebote und im Rahmen der Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen heimische, standortgerechte Pflanzen zu setzen sind, um die landschaftstypische Natur der Umgebung von Bostedt zu erhalten und zu fördern.

Bilanzierung gemäß Runderlass

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

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.

Die Planung hat eine Neuinanspruchnahme von ca. 14.420 m² Gartenfläche zur Folge. Diese ist gemäß der Anlage zum o. g. Runderlass als mit „allgemeiner Bedeutung“ für den Naturschutz einzustufen, da es sich hierbei um von Menschenhand mehrfach überformtes und überwiegend als Hausgarten intensiv genutztes Gelände handelt.

Durch Überbauung bzw. Flächenbefestigung (private Stellflächen, Zufahrten etc.) können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal

Neubebauung: Gartenfläche 14.420 m ² x 0,375 (GRZ + 50%) ≙	5.410 m ²
GFL-Recht auf bisheriger Intensivnutzung (Garten):	<u>500 m²</u>
	5.910 m²

neu versiegelt werden.

Dieser Eingriff ist gemäß o. a. Runderlass mit dem Faktor 0,30 auszugleichen:

5.910 m ² x 0,30 =	1.773 m²
-------------------------------	----------------------------

Das bedeutet, es müssen ca. 1.800 m² bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.

Aufgrund der Vorschäden durch die bestehende Ziergartennutzung einschl. der Versiegelung wird durch die Planung die bereits beeinträchtigte Grundwasserneubildung kaum verschlechtert und das örtliche Kleinklima nur leicht verändert. Die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch die Festsetzungen des B-Planes möglich werden, sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen relativ gering. Da weiterhin im Zuge der Planung auf den Baumbestand weitestgehend Rücksicht genommen worden ist und eine ökologisch-orientierte Versickerungsart des anfallenden Oberflächenwassers nach dem Minimierungsgebot festgesetzt wurde, ist nicht mit einer wesentlichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung von Naturhaushalt oder Landschaftsbild gemäß § 8 BNatSchG zu rechnen.

Dennoch verbleibt gemäß o. a. Berechnungsformel ein Ausgleichsdefizit von ca. 1.800 m², das an anderer Stelle im Gemeindegebiet nachzuweisen ist.

Dazu wird das Flurstück 50/1 der Flur 15 (siehe Karte i. d. Anlage), das sich im Gemeindebesitz befindet, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewidmet. Der Bestand auf dieser Fläche ist wie folgt zu beschreiben (gemäß Landschaftsplanentwurf, Stand 09/1999):

Westlich des den Weg begleitenden Knicks besteht „mesophiles Grünland“, daran schließt sich westlich eine „Hochstaudenflur“ an. Weiter westlich folgt schließlich ein „Moorbirkenwald (MB 17)“, der laut Landschaftsplan den Charakter eines Geschützten Biotops gem. §15 a (1) Nr. 4 LNatSchG besitzt.

Auf diesem Flurstück werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die bereits im Landschaftsplanentwurf beschrieben wurden:

- Aufhebung der Nutzung
- Entwicklung von Feuchtvegetation / Hochstaudenfluren
- Verbesserung des Wasserhaushaltes zur Entwicklung ökologisch wertvoller Extremstandorte durch Unterbrechung von Drainageleitungen bzw. -gräben
- Erhalt seltener Bodentypen (Niedermoorstandorte)
- Keine (weitere) Erschließung für die Erholungsnutzung

Da ein Teil des Flurstücks bereits als geschütztes Biotop eingestuft wurde bzw. als Hochstaudenflur relativ gut ausgestattet ist, eignet sich dieses nur bedingt zur Eingriffskompensation. Daher kann nur die verbleibende Restfläche zum Ausgleich herangezogen werden. Es handelt sich dabei um ca. 2.640 m². Aufgrund der bestehenden Situation wird diese Fläche insgesamt für die Kompensation des Eingriffs, der mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, zur Verfügung gestellt und damit der Ausgleich erreicht.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland	33.940	m ²	3,394 ha
<u>Verkehrsflächen</u>			
-Waldweg	3.780	m ²	0,378 ha
-Steenknüll	4.780	m ²	0,478 ha
-Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	500	m ²	0,050 ha
	<hr/>		
	9.060	m ²	0,906 ha

Größe des Plangebietes insgesamt:

43.000	m²	4,300 ha
=====		

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist geregelt. Die vorhandene Bebauung wird ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die in den Straßen Steenknüll und Waldweg vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend dimensioniert, um die mögliche Neubebauung ordnungsgemäß mit zu ver- und entsorgen.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht notwendig, da die öffentlichen Verkehrserschließungswege bereits vollständig ausgebaut sind. Aus diesem Grund kommen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes auch keine zusätzlichen Finanzierungskosten auf die Gemeinde Boostedt zu.

Im übrigen behält sich die Gemeinde Boostedt zur Deckung von eventuellen Aufwendungen die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung am 29.05.2000 gebilligt.

Boostedt, den 03.08.2000.....



.....
Der Bürgermeister

Kuhlen-Torf-Moor

Boostedt II
12/1925

Moorweg

Feldweg

Beller - Wisch - Moor

moor

- Wisch

