

BEGRÜNDUNG

zur

1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

des

BEBAUUNGSPLANES NR. 39

„Dorfskoppel“

der

GEMEINDE BOOSTEDT
-KREIS SEGEBERG-

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Bauleitplanung	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung, Planverfahren	2
3. Planungsinhalte	3
4. Natur und Landschaft - Eingriffsregelung	4

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dorfskoppel“ der Gemeinde Boostedt

1. Vorhandene Bauleitplanung

Für Boostedt gilt der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1976 vom Innenministerium genehmigt worden ist. Dazu kam für dieses Plangebiet die am 19.07.2002 genehmigte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, die durch Ausweisung von Wohnbauflächen die unmittelbaren Planungsvoraussetzungen geschaffen hat. Die Gemeindevertretung hat aber beschlossen, aus städtebaulichen Planungsüberlegungen heraus eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu veranlassen, die sich jetzt im Aufstellungsverfahren befindet. Die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 entspricht den Vorgaben dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Am 10.10.2002 ist der Bebauungsplan Nr. 39 „Dorfskoppel“ für den gesamten Bereich zwischen Auweg, Pappelweg, Neumünsterstraße und Bahnlinie rechtskräftig geworden. Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung tritt er nach deren Rechtskräftigkeit außer Kraft. Für die übrigen Bereiche bleibt er selbstverständlich verbindlich.

Weitere Städtebauplanungen liegen für das jetzige Plangebiet nicht vor.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung, Planverfahren

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 besteht aus 2 Teilbereichen, deren Lage aus dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden kann und die sich wie folgt ungefähr beschreiben lässt:

Teil A:

Östlich der AKN-Bahnlinie, nördlich des Auweges, von ihm durch eine Bebauungstiefe aber getrennt, westlich der neuen Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 39 und südlich einer geraden Verbindungslinie vom Treffpunkt des Knicks auf die Eisenbahnlinie zur Erschließungsstraße.

Teil B:

Flurstück 110/1 der Flur 15 Gemarkung Boostedt.

Das Plangebiet des Teilgebietes A ist bereits erschlossen und befindet sich zurzeit in der Phase der hochbaulichen Realisierung. Westlich der Eisenbahnstrecke beginnt die freie Landschaft. Im Norden und Osten ist der Wohnbaubereich an die vorhandene Bebauungsstruktur von Boostedt angebunden. Die Teilfläche B wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Da durch diese 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 nur der Wegfall eines Knicks und die dadurch bedingte mögliche Nutzung als Bauland geregelt werden soll, werden die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 39 nicht in Frage gestellt. Auch nach Rücksprache mit der Kreisplanungsabteilung kann deshalb ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB begonnen werden.

3. Planungsinhalte

Auf Grund einer Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde der Knick im südwestlichen Plangeltungsbereich, der von der Eisenbahnlinie nach Süden zum Auweg verläuft, als zu erhalten festgesetzt. Dies entspricht auch den Darstellungen des festgestellten Grünordnungsplanes. In den Darstellungen des Entwurfs des Grünordnungsplanes nach § 6 (2) LNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde noch von dem Wegfall des Knicks ausgegangen.

Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich begonnenen Erschließungs- und Wohnbautätigkeiten im Plangebiet hat die Praxis gezeigt, dass der hier konkret vorgesehene Knickerhalt mit seinem diagonal verlaufenden Verlauf mitten durch die Wohnbebauung nur eine geringe Zweckmäßigkeit aufweist und die damit verbundenen städtebaulichen Nachteile überwiegen.

So können z.B. die jeweils westlich und östlich an den Knick angrenzenden Grundstücke nur sehr ungünstig geschnitten werden und sind daher wohnbautechnisch allenfalls eingeschränkt nutzbar. Für das im Osten des Knickes liegende Grundstück kommt noch hinzu, dass der Knick im Westen des Grundstückes verläuft und daher zumindest in der dunkleren Jahreszeit eine größere Verschattung des Grundstückes hervorrufen wird, was sich durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstückes noch besonders negativ auswirkt.

Außerdem muss zur Erschließung des südwestlich des Knickes gelegenen Grundstückes ohnehin ein Knickdurchbruch in Höhe der Eckausrundung der Erschließungsstraße erfolgen, sodass der von diesem Knickdurchbruch nach Norden ausgehende Knickteil ohnehin relativ kurz wäre und die Erhaltung dieses Knickstückes zwischen „Zufahrt durchbruch“ und Eisenbahnlinie wenig sinnvoll erscheint. Der südliche Teil, der außerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung liegt, bleibt auch weiterhin erhalten, da er eine Vernetzung mit dem nördlich des Auweges verlaufenden Knicksystems aufweist und von daher eine wesentlich höhere Wertigkeit für sich in Anspruch nehmen kann.

Als Konsequenz aus der Beseitigung des Knicks kann dann die Baufläche zwischen Eisenbahnlinie und Erschließungsstraße durch die einheitliche Ziehung der Baugrenzen vergrößert werden. Ein besserer Zuschnitt der Wohngrundstücke wird dadurch möglich.

Alle übrigen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Auch an den Aussagen zur Ver- und Entsorgung, zu bodenordnenden Maßnahmen und zur Finanzierung ändert sich gegenüber den Darstellungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 nichts.

Am Rande des Plangebiets verläuft eine Eisenbahnstrecke, die von der AKN betrieben wird. Dieses Unternehmen hat im Rahmen der Trägerbeteiligung, eine verbindliche Regelung zur Abzäunung der an die Bahnstrecke angrenzenden Grundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies ist auf Grund des Verbotes über die Errichtung von Zäunen entlang von Bahnstrecken im § 7 Abs. 2 des Landeseisenbahngesetzes rechtlich nicht möglich. Außerdem können Regelungen über Einfriedigungen in Bebauungsplänen allein auf der Grundlage des § 92 Abs. 3 LBO getroffen werden, wobei aber ein städtebaulicher oder gestaltungsrechtlicher Grund für eine derartige Festsetzung vorliegen muss. Das ist hier nicht der Fall, da die AKN das Zaungebot zur Gefahrenabwehr durchsetzen möchte. Das Verlangen einer Einzäunung auf der Grundlage von Nachbarrechtsgesetzen wiederum ist rein privatrechtlicher Natur und muss deshalb von der AKN im Privatrechtsweg selbst durchgesetzt werden.

4. Natur und Landschaft – Eingriffsregelung

Aufgrund der 1. vereinfachten Änderung ergeben sich für Natur und Landschafts unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung folgende Konsequenzen:

- a) Beseitigung von ca. 70 lfd. m Knick
- b) Zunahme der Wohnbauflächen und damit der Bodenversiegelung

zu a): Knicks

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 70 lfd. m Knick beseitigt. Bei einer Neuanlage eines entsprechenden Knicks ist nach den Vorgabe des sog. Knickerlass ein Verhältnis von 1 : 2 der betroffenen Knicklänge zugrunde zu legen. Hierbei ist die Lage der Knicks zueinander für den ökologischen Wert der Knickfunktionen entscheidend und entsprechend zu berücksichtigen. Danach sind:

- einfache Knicks mit dem Faktor 1,
- Knickverzweigungen bis zu 50 m eines T-Stück-Schenkels mit dem Faktor 2
- Knickabschnitte eines Redders jeweils mit dem Faktor 3 zu bilanzieren

Insgesamt ergibt sich danach aus Tabelle 1 ein zunächst vorläufiger Ausgleichsbedarf von 174 m Knickneuanlage.

Tabelle 1: Kompensationsbedarf durch Knickbeseitigung und Knickverschiebung

Knickfunktion	Länge im Planungsgebiet in m	Faktor	bilanztechnische Länge in m
<u>Knickbeseitigung</u>			
einfache Knicks	53	x 1	53
Knickverzweigungen	17	x 2	34
Knickabschnitte eines Redders	0	x 3	0
		SUMME	87
(bilanztechnische Länge in m) x (Ausgleichsfaktor 1 : 2) = 174 m Kompensationsbedarf Knickneuanlage			
<u>Knickverschiebung</u>			
einfache Knicks	0	x 1	0
Knickverzweigungen	0	x 2	0
Knickabschnitte eines Redders	0	x 3	0
		SUMME	0
(bilanztechnische Länge in m) x (Ausgleichsfaktor 1 : 1) = 0 m Kompensationsbedarf Knickneuanlage			

Für den teilweisen Funktionsverlust des zum Erhalt festgesetzten Knicks aufgrund angrenzender Gartennutzung wurde in dem GOP ein Ausgleichsbedarf von 35 m Knickneuanlage ermittelt und der Ausgleich im B-Plan auch entsprechend festgesetzt (70 m beeinträchtigter Knick mal Ausgleichsfaktor 0,5; vgl. S. 34 GOP). Da dieser teilweise Funktionsverlust aufgrund der nunmehr vorgesehenen Beseitigung (und damit auch der daraus resultierende Ausgleichsbedarf) entfällt, wird die entsprechende o.g. Länge von dem weiter oben ermittelten Ausgleichsbedarf abgezogen (174 m – 35 m = 139 m).

Für die Beseitigung des Knicks ist ein Befreiungsantrag nach § 54 LNatSchG notwendig. Ein entsprechender Antrag wurde von dem Erschließungsträger parallel zu dem B-Planverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) eingereicht und mit dem Schreiben der UNB vom 14.10.2003 genehmigt.

Zusammenfassend ergibt sich somit ein endgültiger Ausgleichsbedarf von 139 m Knickneuanlage für die o.g. Knickbeseitigung. Aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Versiegelung (s.u.) erhöhen sich die notwendigen **Knickneuanlagen** jedoch auf insgesamt **156 m**.

zu b): zusätzliche Versiegelung

Bei einer Regelbreite von 3,0 m ergeben sich zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 210 m². Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 und unter Berücksichtigung der Versiegelungsklausel ergeben sich zusätzlich mögliche Versiegelungsflächen von rund 95 m². Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 ergäbe sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 50 m².

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Knickneuanlage auf einer Länge von 17 lfd. m vorgesehen (17,0 m Länge x 3,0 m Breite entsprechen ca. 50 m²). Die Maßnahme erfolgt im Zusammenhang mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen für die Knickbeseitigung (s.o.).

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Knickneuanlagen erfolgen im westlichen Gemeindegebiet in der Gemarkung Boostedt (Flur 15, Flurstücks-Nr. 110/1). Die Lage und Abgrenzung des Flurstückes ergibt sich aus Abbildung 1 und 2. Der betroffene Bereich gehört nach Darstellung des Landschaftsplanes zu der Nebenverbundachse der Boostedter Au mit seinen angrenzenden Gräben zur Anbindung von Kuhlentorfmoor und Clauskamper Moor. Desweiteren gehört er gem. Landschaftsplan zu dem räumlichen Schwerpunktbereich für Knickneuanlagen.

Das Flurstück wird intensiv als Gründland genutzt und durch einen tlw. mit Gehölzen bestandenen Graben durchzogen. Dieser mündet nördlich der angrenzenden Gemeindestraße in die Boostedter Au. Bei den südlich, östlich und westlich angrenzenden Bereichen handelt es sich um Ackerflächen.

Die Anlage des Knickwalls erfolgt mit einem Regelquerschnitt von 3,0 m Breite und ca. 1,0 m Höhe.

Gegenüber dem Flurstück 6/1 (Flur 15, Gemarkung Boostedt) wird aufgrund der Stellungnahme durch Herrn Paul Pingel vom 09.10.2003 zwischen Knickneuanlage (Knickfuß) und Flurstücksgrenze ein Abstand von 3,0 m eingehalten.

Gegenüber dem Gewässer H38 innerhalb des Flurstücks 98/4 wird aufgrund der Stellungnahme durch den Kreis Segeberg vom 17.10.2003 zwischen Knickneuanlage (Knickfuß) und Böschungsoberkante ein Abstand von jeweils 5,0 m eingehalten.

Die Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen, z.B.:

Gehölzarten
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Populus tremula (Zitterpappel)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix capraea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Die Pflanzung erfolgt dreireihig in folgender Mindestpflanzqualität und –dichte:
v. Sträucher/Heister, o.B., 60-100 (oder gleichwertig),
Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m

Innerhalb des Knicks werden insgesamt **4 standortheimische Überhälter** gepflanzt (z.B. 2x Quercus robur – Stieleiche und 2x Betula pendula – Sandbirke). Die Mindestpflanzqualität beträgt: Stammbusch, 3xv, mDb, 10-12 cm Stammumfang (oder gleichwertig).

Die Knickpflanzung soll durch einen Schutzzaun gegenüber Wildverbiß geschützt werden. Pflanzung und Pflege erfolgen unter Berücksichtigung der DIN 18916 und 18919 (Vegetationstechnik - Pflanzen und Pflanzarbeiten bzw. Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen).

Die Fläche für die Knickneuanlage befindet sich in Privateigentum. Die planungsrechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine bauleitplanerische Festsetzung in Teil B des Bebauungsplanes. Die Gemeinde Boostedt wird durch die Ergänzung des bestehenden Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB mit dem Investor dafür Sorge tragen, dass die genannten Ausgleichsmaßnahmen in dem nötigen Umfang auf den entsprechenden Flächen realisiert werden. Der Erschließungsvertrag wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

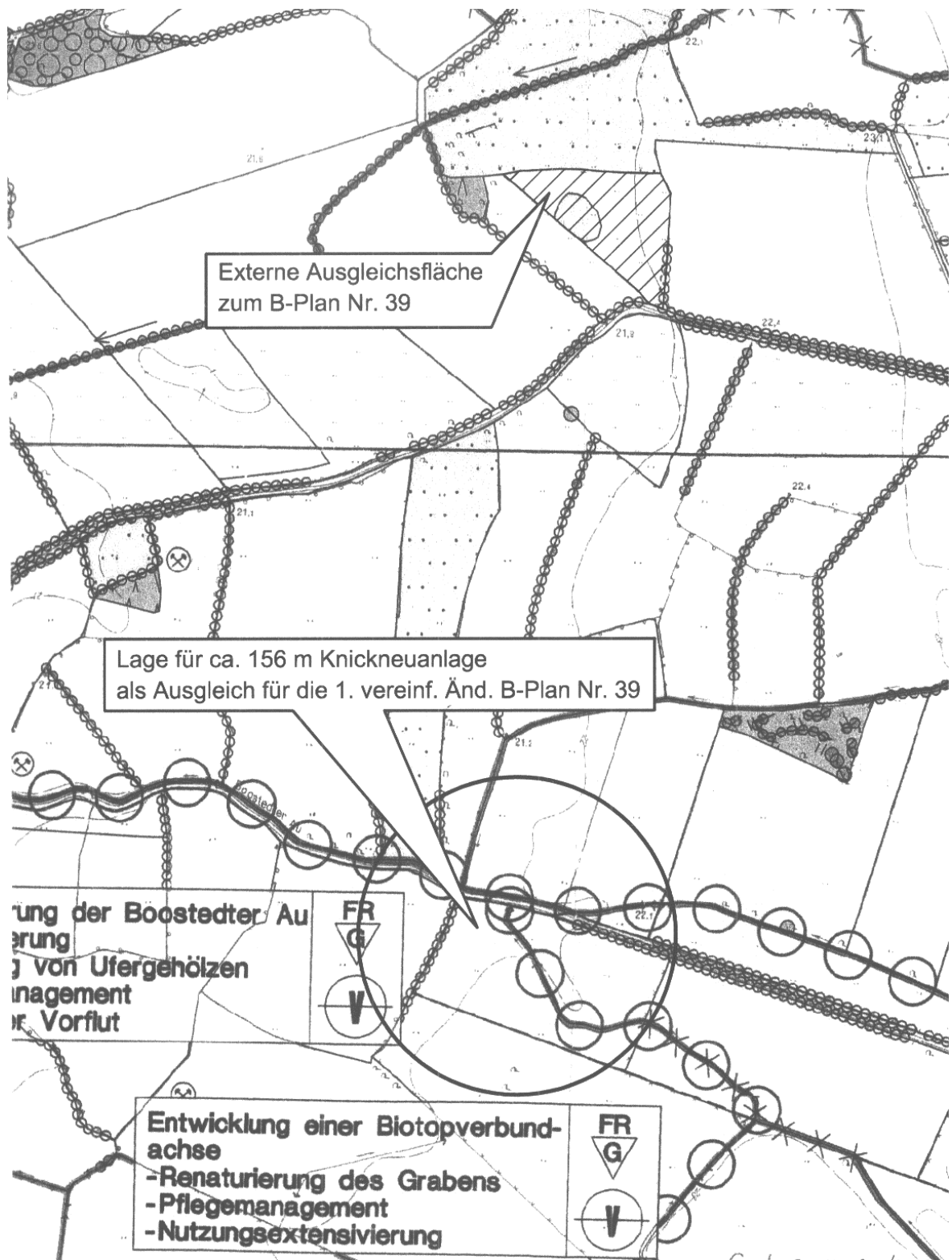


Abbildung 1: Lage des Flurstücks für die Knickneuanlage
 Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Boostedt

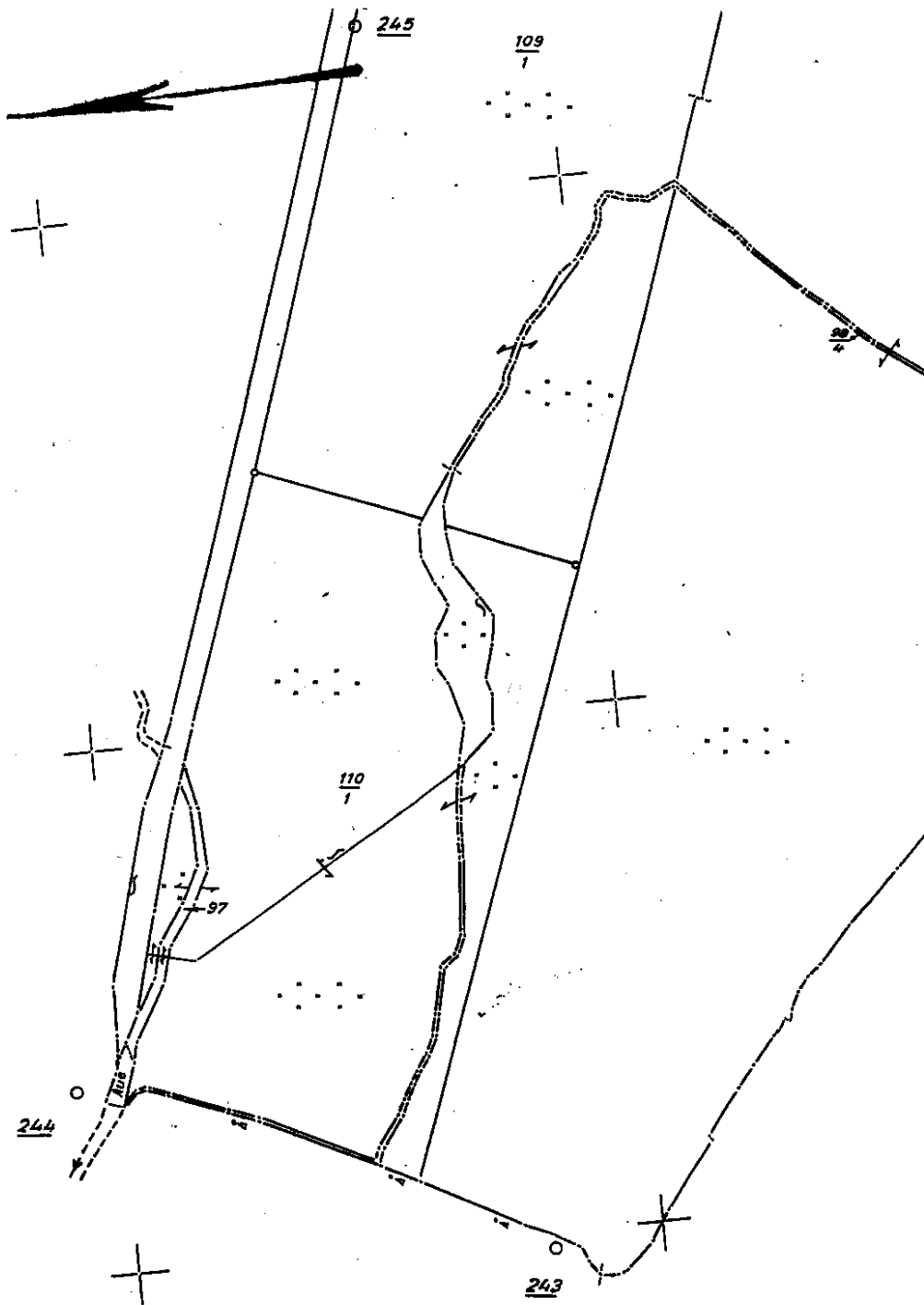


Abbildung 2: Abgrenzung des Flurstücks 110/1 für die Knickneuanlage

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

Boostedt, den

.....
Bürgermeister