

Inhaltsverzeichnis

Stand: 27.01.2006

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

Anlage: Vergleichende Übersicht belastete Baugrundstücke durch Knickschutz (DIN A 3)

Bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Jasminstraße 2, 23795 Bad Segeberg

Aufgestellt durch:
Gemeinde Boostedt - Der Bürgermeister
Twiete 9, 24598 Boostedt

**Begründung zur 2. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dorfskoppel“
der Gemeinde Boostedt**

1. Vorhandene Bauleitplanung / Landschaftsplanung

1.1 Bauleitplanung

Für Boostedt gilt der Flächennutzungsplan, der am 13.05.2005 mit dem Az.: 647-512.111-60.011 vom Innenministerium genehmigt wurde. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 entspricht somit den Vorgaben dieses Flächennutzungsplanes.

Am 10.10.2002 ist der Bebauungsplan Nr. 39 „Dorfskoppel“ für den gesamten Bereich zwischen Auweg, Pappelweg, Neumünsterstraße und Bahnlirechtskräftig geworden. Für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung tritt er nach deren Rechtskräftigkeit außer Kraft. Für die übrigen Bereiche bleibt der Bebauungsplan Nr. 39 selbstverständlich verbindlich.

Weitere Städtebauplanungen liegen für das jetzige Plangebiet nicht vor.

1.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 gibt es einen Grünordnungsplan (GOP). Die vorliegende 2. Änderung weicht von den Darstellungen des GOP ab (insbes. aufgrund der abschnittswisen Reduzierung des festgesetzten Knickschutzstreifens mit den daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, vgl. hierzu Kapitel 3 und insbes. 4).

Eine Änderung des GOP's wird nicht für erforderlich gehalten, da die entsprechenden Inhalte im Rahmen des Bebauungsplanes angemessen und ausreichend berücksichtigt werden. Ein ggf. noch notwendiger förmlicher Antrag nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz bei der unteren Naturschutzbehörde wird bei Bedarf gestellt.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung, Planverfahren

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen (Teil A und B), wobei der Teil A in zwei Teilgebiete aufgeteilt ist, deren Lage aus dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden kann und die sich wie folgt ungefähr beschreiben lässt:

Teil A (Teilgebiet 1)	Östlich der AKN-Bahnlinie, nordwestlich des Erlenweges
Teil A: (Teilgebiet 2)	Südlich des Pappelweges, östlich und nördlich der Dorfskoppel
Teil B:	Flurstück 110/1 der Flur 15 Gemarkung Boostedt

Das Plangebiet des Teilgebietes A ist bereits erschlossen und die Hochbaumaßnahmen sind - von wenigen Ausnahmen abgesehen - abgeschlossen. Westlich der Eisenbahnstrecke beginnt die Feldflur.

Im Norden und Osten ist der Wohnbaubereich an die vorhandene Bebauungsstruktur von Boostedt angebunden.

Das Teilgebiet B wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im Randbereich der Fläche wurden die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Knickneuanlagen als Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführt.

Durch die 2. vereinfachte Änderung kommt es zu folgenden Änderungen:

1. teilweise Aufhebung von Knickschutzstreifen
2. Verschiebung von Baugrenzen

Da durch diese Änderungen die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 39 nicht infrage gestellt werden, kann auch nach Rücksprache mit der Kreisplanungsabteilung ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Planungsinhalte

Teilgebiet 1

Durch die Parzellierung der Grundstücke bildete sich das zu ändernde Eckgrundstück heraus, welches sich durch die Festsetzung der Baugrenzen sehr schlecht bebauen lässt. Um dieses Grundstück noch sinnvoll nutzen zu können, ist eine Verschiebung der Baugrenzen unumgänglich.

Gegenüber dem Ursprungsplan ändert sich nur die überbaubare Fläche, nicht aber die Ausnutzbarkeit des Grundstückes.

Veränderungen in der Aufteilung der Flurstücke während der Veräußerung der Grundstücke implizieren auch eine Anpassung der im Bebauungsplan in Aussicht genommenen Flurstücksgrenzen, die keine Festsetzungen sind.

Da diese Grenzen nicht deckungsgleich mit der nachträglichen Parzellierung sind, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Am Rande des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnstrecke, die von der AKN betrieben wird. Dieses Unternehmen bat im Rahmen der Trägerbeteiligung, eine verbindliche Regelung zur Abzäunung der an die Bahnstrecke angrenzenden Grundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieses ist aufgrund 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 Landesbauordnung getroffen werden, wobei aber ein städtebaulicher oder gestalterischer 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 auf dem Privatrechtsweg selbst durchgesetzt werden.

Teilgebiet 2

Aus den u.g. Gründen soll für die Erschließung des Teilgebietes der festgesetzte Knickschutzstreifen in zwei Teilabschnitten aufgehoben werden und die Baugrenze grundsätzlich bis an die festgesetzten Knickschutzstreifen erweitert werden.

Die Erschließung der geplanten zwei Baugrundstücke soll bzw. kann über die Dorfskoppel unmittelbar südlich des Knicks am Pappelweg bzw. entlang des Knicks an der östlichen Teilgebietsgrenze erfolgen. Bei dieser Vorgehensweise können die Baukörper sowie die Erschließung und Zufahrt möglichst nah an der nördlichen bzw. östlichen Grundstückshälfte entstehen, wodurch sich in der südlichen und westlichen Grundstückshälfte entsprechend besonnte Freiflächen ergeben.

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.

Der vergleichsweise sehr hohe Anteil der das Teilgebiet bzw. das Grundstück umgebenden Knicks sowie der hohe Anteil an festgesetzten Knickschutzstreifen auf dem Grundstück schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten und Nutzung des Baugrundstückes sehr stark ein.

Allein 60 % des Grundstückes sind von Knicks umgeben und 36 % des Grundstückes sind durch Knicks bzw. Knickschutzstreifen ‚belastet‘ und diese schränken das Grundstück in seiner Nutzung ein.

Derart stark ist ansonsten kein Baugrundstück durch gleichartige Festsetzungen betroffen. In der Regel wird immer nur eine Grundstücksseite von Knicks umgeben (meistens die Kopfseite und somit ca. nur 20 % der Grundstücksgrenze).

Aber selbst bei den Einzelfällen mit zweiseitiger Begrenzung liegt der Anteil der Belastung bei maximal 52 %. Ebenso verhält es sich bei den entsprechend belasteten Grundstücksflächen. Sofern Knicks vorhanden sind, so sind es i.d.R. ca. 22 % der Grundstücksfläche, lediglich in einem Einzelfall auch (nur) 31 %. Einen vergleichenden Überblick hinsichtlich der ‚Belastungssituation‘ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 ergibt sich aus einer Plan-darstellung, die als Anlage dieser Begründung beiliegt.

Für das betroffene Baugrundstück ist nur eine Erschließung über die Dorfskoppel möglich und nach den bisherigen Festsetzungen erscheint auch nur eine zur Dorfskoppel orientierte bzw. mittig auf der Wohnbaufläche liegende Bebauung möglich. Hierdurch ergibt sich insgesamt ein vergleichsweise sehr hoher Anteil an verschatteter Gartenfläche im rückwärtigen, nördlich und östlich gelegenen Bereich der Wohnbaufläche zum Knick am Pappelweg bzw. zu dem Nachbargrundstück.

Hierdurch erscheint z.B. die Entwicklung von möglichst ungestörten, besonnten Gartenbereichen nicht realisierbar. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen stellte sich für die Gemeinde die Frage nach der

Verhältnismäßigkeit der hier getroffenen Festsetzungen.

Insgesamt führen die o.g. Punkte erfahrungsgemäß zu einer äußerst geringen Akzeptanz bei den Anwohnern mit den zu erwartenden negativen Folgen für den Knick.

Im Rahmen der weitgehend abgeschlossenen Grundstücksvermarktung hat sich auch gezeigt, dass eine Veräußerung der Wohnbaufläche nur bei Entwicklung von zwei Grundstücken bzw. bei einer Doppelhausbebauung möglich erscheint. Aufgrund der Festsetzungen ist eine Doppelhausbebauung zwar *theoretisch* möglich, bei den derzeitigen Rahmenbedingungen (Knickschutzstreifen und Abgrenzung Baufenster) erscheint eine solche Bebauung jedoch *praktisch* nicht umsetzbar - insbes. auch unter den o.g. Rahmenbedingungen.

Aus diesem Grund erscheinen auch überwiegende Gründe des Wohles der Allgemeinheit eine Änderung zu erfordern bzw. zu rechtfertigen, damit erschlossenes Bauland nicht dauerhaft brach liegt und so z.B. der Druck auf die weitere Erschließung von Bauland abnimmt und damit unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle vermieden bzw. doch zumindest minimiert werden können. Darüber hinaus entspricht die Realisierung einer Doppelhausbebauung gegenüber einer Einzelhausbebauung einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) Baugesetzbuch, wodurch sich indirekt positive Auswirkungen für den Naturschutz ergeben.

4. Natur und Landschaft - Eingriffsregelung

Aufgrund der 2. vereinfachten Änderung ergeben sich in Teilgebiet 2 für Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung folgende Konsequenzen mit erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Knicks (Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bzw. angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion):

- a) Verzicht auf die Festsetzung eines Knickschutzstreifens in 2 Teilabschnitten auf einer Gesamtlänge von ca. 21 m,
- b) auf einer Länge von ca. 52 m Heranrücken der Baugrenze von bisher 6 m auf 3 m an den vorhandenen Knickfuß

Erhebliche Beeinträchtigungen auf andere Schutzgüter sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Begründung für diese Änderungen wird auf Kapitel 3 verwiesen.

Aufgrund der Veränderungen in Teilgebiet 1 (punktuell Heranrücken der Baugrenze an das Leitungsrecht zug. der Versorgungsträger und damit auch an den angrenzenden Knick) sind für Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung keine erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar.

zu a und b): Knicks

Der ‚ökologische‘ Wert der betroffenen Knickabschnitte wurde bereits durch den ehemals vorhandenen und angrenzenden Pferdezuchtbetrieb gemindert (vgl. GOP zum Bebauungsplan Nr. 39 und hier den Bestandsplan). Diese Funktionsminderung

setzt sich durch die bisher festgesetzte Wohnbauflächen fort. Aufgrund des nunmehr teilweisen Verzicht auf bisher festgesetzte Knickschutzstreifen sowie des Heranrückens der Wohnbebauung an den Knickfuß sind weitere Funktionsverluste und damit erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten (z.B. unmittelbar an den Knick angrenzende vollversegelte Stellplatzzufahrten bzw. Carports).

Als Ausgleichsbedarf wird in dem konkreten Fall ein pauschales Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 der Gesamtlänge der betroffenen Knicklänge als angemessen und erforderlich angesehen.

$(\text{betroffen Knicklänge in m}) \times (\text{Ausgleichsfaktor } 1 : 0,5) = \text{Kompensationsbedarf Knickneuanlage in m}$ $69 \text{ m} \times 1 : 0,5 = \mathbf{35 \text{ m Knickneuanlage}}$
--

Zusammenfassend ergibt sich ein endgültiger Ausgleichsbedarf von

35 m Knickneuanlage.

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die o.g. notwendigen Knickneuanlagen erfolgen im westlichen Gemeindegebiet in der Gemarkung Boostedt (Flur 15, Flurstück 110/1). Auf dieser Fläche wurden auch die notwendigen Knickneuanlagen im Zusammenhang mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 erbracht. Der betroffene Bereich gehört nach Darstellung des Landschaftsplanes zu der Nebenverbundachse der Boostedter Au und mit seinen angrenzenden Gräben zur Anbindung des Kuhlentorfmoores und des Clauskamper Moores. Des Weiteren gehört er gem. Landschaftsplan zu dem räumlichen Schwerpunktbereich für Knickneuanlagen.

Das Flurstück wird intensiv als Grünland 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 Knickwalles 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 einer Stellungnahme zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 zwischen Knickneuanlage (Knickfuß) und Flurstücksgrenze ein Abstand von 3,0 m eingehalten.

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

Gehölzarten
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pyrus pyraister (Wildbirne)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix capraea (Salweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wolliger Schneeball)

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

Auf die Pflanzung von Überhältern wird aufgrund einer angrenzenden Freileitung verzichtet.

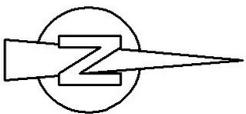
Die Knickpflanzung soll durch einen Schutzzaun gegenüber Wildverbiss geschützt werden. Pflanzung und Pflege erfolgen unter Berücksichtigung der DIN 18916 und 18919 (Vegetationstechnik - Pflanzen und Pflanzarbeiten bzw. Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen).

Die Fläche für die Knickneuanlage befindet sich in Privateigentum. Die planungsrechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine verbindliche Festsetzung in Teil B des Bebauungsplanes. Die Gemeinde Boostedt wird über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Investor dafür Sorge tragen, dass die genannten Ausgleichsmaßnahmen in dem nötigen Umfang auf der festgesetzten Fläche realisiert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung am 12.06.2006 gebilligt.

Boostedt, den

Rüdiger Steffensen
- Bürgermeister -



ohne Maßstab

32% des Grundstücks sind durch Knick, Gebüschstreifen und Knickschutzstreifen "belastet"
20% des Grundstücks sind von Knick umgeben

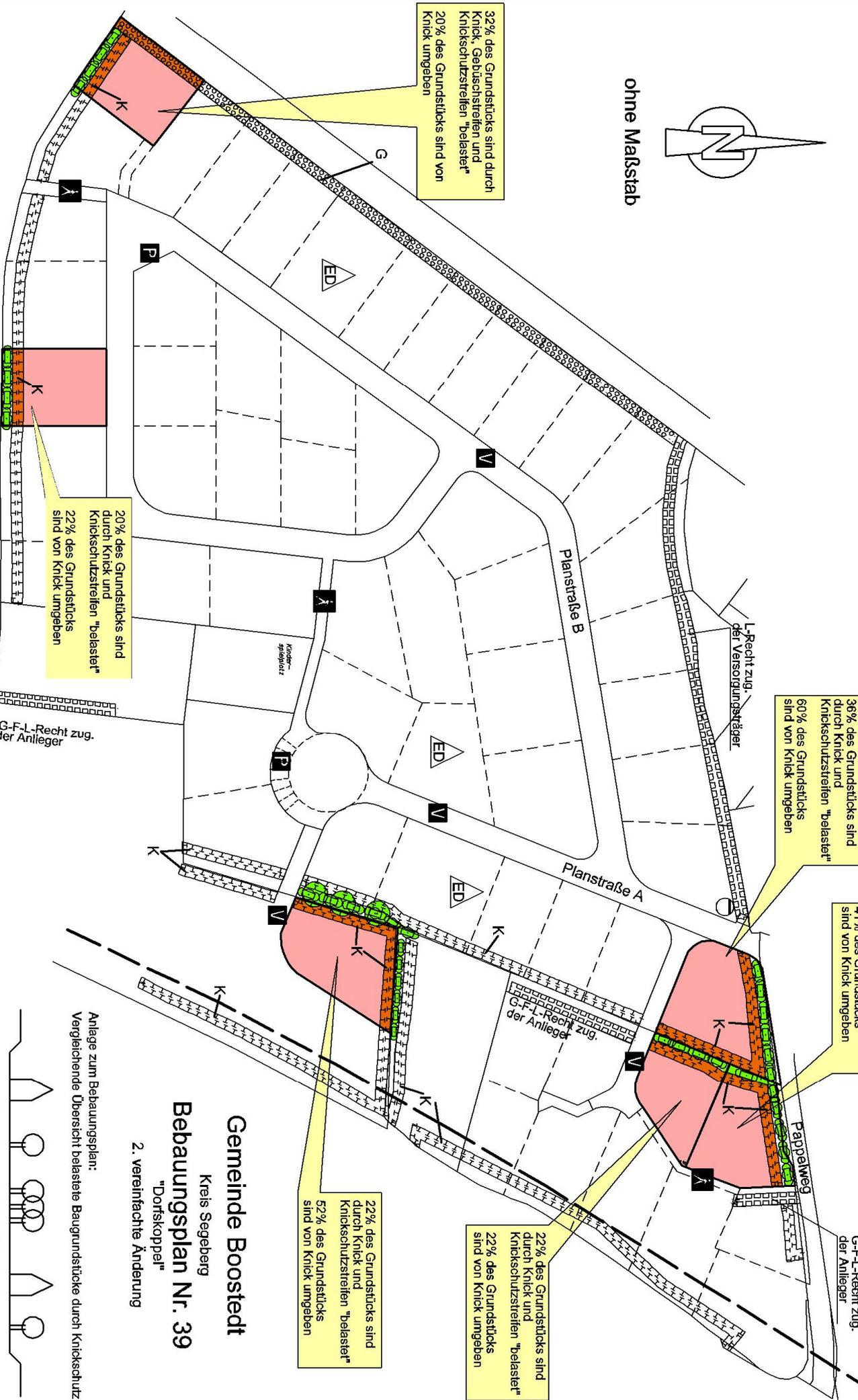
20% des Grundstücks sind durch Knick und Knickschutzstreifen "belastet"
22% des Grundstücks sind von Knick umgeben

36% des Grundstücks sind durch Knick und Knickschutzstreifen "belastet"
60% des Grundstücks sind von Knick umgeben

31% des Grundstücks sind durch Knick und Knickschutzstreifen "belastet"
41% des Grundstücks sind von Knick umgeben

22% des Grundstücks sind durch Knick und Knickschutzstreifen "belastet"
22% des Grundstücks sind von Knick umgeben

22% des Grundstücks sind durch Knick und Knickschutzstreifen "belastet"
52% des Grundstücks sind von Knick umgeben



Gemeinde Boostedt

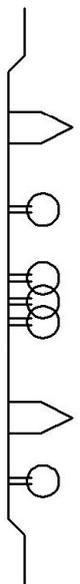
Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 39

"Dorfskoppel"

2. vereinfachte Änderung

Anlage zum Bebauungsplan:
Vergleichende Übersicht belastete Baugrundstücke durch Knickerschutz



STADTPLANUNG / STÄDTEBAU

GOSCH - SCHREYER - PARTNER

JASMINSTRASSE 2

23795 BAD SEGEBERG

E-MAIL: segeberg@gspp-bade

TEL: 04551 9595-30

FAX: 04551 9595-80

23.01.2006