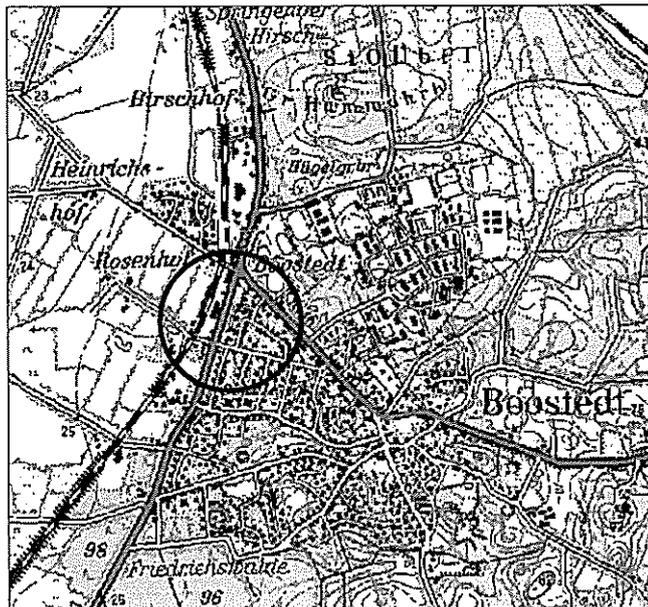


# GEMEINDE BOOSTEDT

## VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „Seniorenpflegeheim“

Für den Bereich der Grundstücke des Pflegeheimes Am Flugsand 31 (Flurstück 2/132), Am Flugsand 33 (Flurstück 2/24), Am Flugsand 35 (Flurstück 2/23) und Feldstraße 24 (Flurstück 2/165) sowie geltend für die Grundstücke Feldstraße 26 (Flurstück 2/81), Feldstraße 28 (Flurstück 2/80), Am Flugsand 34 (Flurstück 2/189), unbebautes Grundstück Am Flugsand 36 (Flurstück 2/186), Am Flugsand 27 (Flurstück 2/187) und Am Flugsand 29 (Flurstück 2/72).



Begründung

März 2006

**AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| <b>Inhalt</b> |  |           |
| <b>1</b>      | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>      | <b>Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis und planerische Zielsetzung</b>        | <b>3</b>  |
| <b>3</b>      | <b>Umweltbericht</b>   | <b>3</b>  |
| 3.1.          | Bestand, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes  |           |
| 3.2.          | Übergeordnete Planungen  |           |
| 3.3.          | Planungsalternativen   |           |
| 3.4.          | Prognose der Umweltauswirkungen  |           |
| 3.5.          | Zusammenfassung  |           |
| <b>4</b>      | <b>Bebauungskonzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhenentwicklung</b> | <b>7</b>  |
| 4.1.          | Art der baulichen Nutzung,   |           |
| 4.2.          | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen   |           |
| 4.3.          | Bauweise   |           |
| 4.4.          | Höhenentwicklung   |           |
| <b>5</b>      | <b>Grünordnung</b>   | <b>9</b>  |
| <b>6</b>      | <b>Verkehr, Erschließung</b>   | <b>9</b>  |
| <b>7</b>      | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>10</b> |
| <b>8</b>      | <b>Gestalterische Festsetzungen</b>  | <b>10</b> |
| 8.1.          | Denkmalschutz  |           |
| <b>9</b>      | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>11</b> |
| 9.1.          | Trinkwasserversorgung  |           |
| 9.2.          | Schmutzwasserentsorgung  |           |
| 9.3.          | Oberflächenentwässerung  |           |
| 9.4.          | Telekommunikation  |           |
| 9.5.          | Brandschutz  |           |
| 9.6.          | Müllentsorgung   |           |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 40 befindet sich in der nordwestlichen Ortslage und umfasst die Grundstücke südlich und westlich der Straße „Am Flugsand“ einschließlich der Flurstücke 2/189 und 2/186, nördlich der Feldstraße 20 und 22 und westlich der Grundstücke Feldstraße 18 und Am Flugsand 25 einschließlich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in dem beschriebenen Bereich.

## 2. Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis und planerische Zielsetzung

Teile des Plangebietes sind von rechtskräftigen B-Plänen erfasst. Die nördlichen Flächen (Flurstücke 2/72, 2/187 u. 2/132) liegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6, der als Gebietskategorie ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausweist. Der südliche Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 40, mit Ausnahme des Flurstückes 2/165, ist vom B-Plan Nr. 21 einschließlich seiner letzten Änderungen erfasst. Auch hier ist ein WS festgesetzt.

Für das Flurstück 2/165 gilt planungsrechtlich der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Einfügegebot).

Auf den Grundstücken Am Flugsand 31 und 33 (Flurstücke 2/132, 2/24 und 2/165) befindet sich ein Seniorenpflegeheim.

Die Betreiber des Heimes haben vor kurzem das südlich angrenzende Grundstück Am Flugsand 35 (Flurstück 2/23) erworben und planen einen Erweiterungsbau.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen planungsrechtlichen Situation mit zwei für die Grundstücke der Einrichtung geltenden B-Pläne einschließlich der damit verbundenen WS-Ausweisung und einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich liegt eine Gemengelage vor, die die Gemeinde mit dem Vorhaben bezogenen B-Plan Nr. 40 bereinigen und damit geordnete städtebauliche Verhältnisse schaffen möchte.

Die Gemeinde Boostedt steht dem Erweiterungsvorhaben des Pflegeheimes positiv gegenüber. Insoweit sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

Für die Gemeinde wird, auch angesichts sich allgemein ändernder Altersstrukturen, ein Bedarf an weiteren Seniorenpflegeplätzen gesehen. Zudem werden auf diesem Wege neue Arbeitsplätze in Boostedt geschaffen. Die Gemeindevertretung Boostedts hat daher am 19.09.2005 die Aufstellung des B-Planes Nr. 40 beschlossen.

Dessen Geltungsbereich umfasst sowohl das eigentliche Bauvorhaben (den Vorhaben bezogenen Teil) als auch teilweise die Umgebungsbebauung. Für die letztgenannten Grundstücke soll im Zuge des Planverfahrens die bisherige WS-Ausweisung in eine dem tatsächlichen Gebietscharakter entsprechende Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Die Neufassung des Flächennutzungsplanes (FNP) stellt für den Bereich bereits Wohnbauflächen dar.

## 3. Umweltbericht

Durch die Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist für die Belange des

Umweltschutzes für fast alle Bauleitplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss ab dem 01. Juli 2004 eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Hierzu ist ein Umweltbericht nach den Regelungen der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB zu erstellen.

Für den vorliegenden B-Plan gilt diese Regelung, da das Verfahren nach dem 01. Juli 2004 begonnen wurde. Für den Bestand liegt keine Umweltverträglichkeitsprüfung vor und wird im Zuge des neuen Planverfahrens auch nicht notwendig.

Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches in einem Bestandsgebiet, der derzeitigen Darstellung im FNP als Wohnbaufläche sowie der bisherigen baulichen Nutzung der Grundstücke wurde auf die Durchführung eines Scoping-Termines verzichtet. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes erfasst aufgrund der räumlichen Begrenztheit des Erweiterungsvorhabens den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen B-Planes sowie die angrenzende Wohnbebauung.

### 3.1 Bestand, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes

In einem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Ortsbereich der Gemeinde Boostedt befindet sich seit längerem eine Altenpflegeeinrichtung. Bereits in der Vergangenheit wurden bauliche Erweiterungen entsprechend dem gestiegenen Bedarf nach Pflegeplätzen vorgenommen. Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 40 ist die beabsichtigte Errichtung eines weiteren Gebäudetraktes.

Der geplante Neubau schließt an die vorhandenen Gebäude an und übernimmt deren Gestaltungselemente (Material, Dachausbildung, Höhenentwicklung).

Die erforderlichen Stellplätze werden entlang der Straße „Am Flugsand“ vor dem Eingangsbereich, in kleineren Einheiten unterteilt, angeordnet. Die Anzahl der Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher erhöht sich durch die Neuplanung auf 22 Stück.

Verbunden mit der planungsrechtlichen Sicherung des Erweiterungsvorhabens ist eine planungsrechtliche Anpassung der angrenzenden Bauflächen an die bestehende Gebietscharakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes.

### 3.2 Übergeordnete Planungen

Der neue FNP der Gemeinde Boostedt stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Dem baurechtlichen Entwicklungsgebot ist damit Genüge getan.

Der Landschaftsplan der Gemeinde enthält keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

### 3.3 Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der jetzigen Planung ergeben sich folgende Umwelt bezogenen Veränderungen:

- Die Erweiterung der bestehenden Einrichtung minimiert die Eingriffe in die Natur und Landschaft durch zusätzli-

che Flächenversiegelung aufgrund der Kompaktheit der Anlage. Eine zweite Einrichtung führt potentiell zu erhöhten Eingriffen.

- Bei einem Neubau an anderer Stelle würden bislang unbeplante Bereiche einer baulichen Nutzung zugeführt.
- Bei Verzicht auf eine Erweiterung am gegenwärtigen Standort und Errichtung einer zweiten Anlage an anderer Stelle entstünden betriebsbedingt zusätzliche Verkehre zwischen den Einrichtungen.

### 3.4 Prognose der Umweltauswirkungen

Laut einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind die Belange von Natur und Landschaft von der beabsichtigten Planung nicht berührt. Eine Aufbereitung im Umweltbericht ist damit entbehrlich.

Die für den Umweltbericht zu untersuchenden wesentlichen Auswirkungen ergeben sich schwerpunktmäßig durch die Zunahme der Verkehrsbewegungen (Mitarbeiter- und Besucherverkehre) im Umfeld der erweiterten Pflegeeinrichtung sowie aufgrund von möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase.

### Baubedingte Umweltauswirkungen

Die Baumaßnahme umfasst nach heutigem Kenntnisstand:

- den Abriss eines vorhandenen Gebäudes,
- eine teilweise Beseitigung der vorhandenen Vegetation,
- Bodenarbeiten,
- den Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen,
- die Hochbaumaßnahme und
- landschaftsgärtnerische Arbeiten.

Für die Baumaßnahme sind nach aktuellen Informationen keine technisch außergewöhnlichen Bauverfahren notwendig oder vorgesehen.

Für die Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub und für Arbeitsflächen müssen keine über das Baugrundstück hinausgehenden Flächen beansprucht werden. Baustraßen sind nicht anzulegen.

Der geplante Neubau wird unterkellert. Dabei wird das natürliche Gefälle des Grundstückes ausgenutzt.

Die Menge des anfallenden Bodenaushubs wird dadurch minimiert, dass überschüssiges Material wieder weitgehend auf dem Grundstück zu Geländemodulation verwendet werden soll.

Dadurch entfällt ein deutlicher Anteil des erforderlichen Baustellenverkehrs sowie der anderenfalls evtl. notwendig werdende Bedarf an Deponiefläche.

Der Abriss vorhandener Altbausubstanz wird von einer Fachfirma durchgeführt. Maßnahmen zur Minderung der Lärm- und Staubentstehung werden - so weit möglich - ergriffen. Das Material aus dem Abriss kann - soweit geeignet - recycelt werden. Ungeeignetes Material wird der geordneten Deponierung zugeführt.

Insgesamt sind durch die Baumaßnahmen nur die Schutzgüter „Mensch“ und „Klima und Luft“ in geringem Ausmaß betroffen.

- Das Schutzgut „Mensch“ ist durch Baulärm sowie Lärm und Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr betroffen. Diese erhöhte Immissionsbelastung tritt aber nur vorübergehend im Rahmen der Bauarbeiten auf.
- Anlagenbedingte Umweltauswirkungen  
Auswirkungen auf schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Dieses bestätigt auch eine entsprechende Stellungnahme von der Denkmalschutzbehörde.  
Sonstige anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da sich das Erweiterungsvorhaben architektonisch/gestalterisch dem bestehenden Baukörper anpasst. Durch die Gliederung in einzelne Gebäudetrakte wird eine Reduzierung der Baumasse und eine bessere Einfügung in die bauliche Umgebung erreicht.
- Betriebsbedingte Umweltauswirkungen  
Die bei der Energieversorgung entstehenden Luftschadstoffe werden durch moderne Bau- und Energieerzeugungsmethoden nach dem Stand der Technik gegenüber einem Altbau minimiert.  
Zusätzlicher Abfall und zusätzliches Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) in erheblichem Umfang sind nicht zu erwarten.  
Abfallstoffe werden auf die übliche Art und Weise behandelt und bringen im gesamtgemeindlichen Zusammenhang keine erheblichen Auswirkungen mit sich.
- Verkehr  
Durch das Neubauvorhaben erhöht sich die Anzahl der Bewohner von 57 auf 95 Personen. Die Anzahl der Mitarbeiter steigt von 37 auf voraussichtlich 46 Personen an.  
Das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Pflegeheimes nimmt dadurch nur geringfügig zu.  
Nach Angaben des Heimbetreibers werden in der Spitze neun PKW gegenüber bislang sieben PKW an dem Grundstück eintreffen, jedoch aufgrund des Schichtdienstes nicht alle zum selben Zeitpunkt.  
Dieser geringe Anstieg des Mitarbeiterverkehrs erklärt sich auch damit, dass der überwiegende Teil der Belegschaft in Boostedt wohnt und alternative Verkehrsmittel nutzt bzw. zu Fuß erscheint.  
Durch die Erhöhung der Pflegeplatzanzahl wird auch der Besucherverkehr zunehmen. Der Zuwachs wird aber eher geringfügig ausfallen, da vor allem Einwohner Boostedts in der Einrichtung untergebracht sind und die Besucher, vor allem Angehörige, oft ebenfalls in der Gemeinde wohnen. Insofern können auch diese Personen alternative Verkehrsmittel nutzen.  
Eine Lärmbelästigung für die Nachbarschaft des Pflegeheimes, deutlich über das schon heute bestehende Maß hinaus, ist demzufolge nicht zu erwarten.  
Im Ergebnis wird die Verkehrsfrequenz aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich bzw. für die Anwohner als zumutbar bewertet. Die Zunahme gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand liegt schallschutzfachlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

### 3.5 Zusammenfassung

Die mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 angestrebten Nutzungen ziehen überwiegend keine bis nur geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter nach sich.

I.B.a. die Grüngestaltung des Geländes der Pflegeeinrichtung wird eine Verbesserung der Bestandssituation durch die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Freibereiche erreicht.

Hier soll auch ein s.g. „Erlebnisgarten“ entstehen, der nach neuesten Erkenntnissen einen wichtigen Bestandteil der Betreuung aus medizinischer Sicht darstellt.

Die lärmtechnischen Auswirkungen durch eine geringfügige Zunahme der Verkehre liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und sind im Allgemeinen subjektiv kaum wahrnehmbar.

## 4. Bebauungskonzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhenentwicklung

Das Bebauungskonzept für die Grundstücke des Pflegeheimes basiert auf dem Planungsstand der im Entwurf vorliegenden Objektplanung, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Der geplante Neubau schließt als Erweiterungsbau im Süden an die vorhandenen, in Ostwest-Richtung orientierten Gebäude an. Durch die Anpassung des Neubautraktes an die existierenden Gestaltungselemente entsteht auch optisch ein einheitliches Erscheinungsbild.

Lediglich das ebenfalls zu dem Pflegeheimbetrieb gehörende Gebäude auf dem Grundstück Am Flugsand 31 bleibt als Einzelhaus erhalten.

Die Anzahl der Stellplätze erhöht sich auf 22 Stück. Sie werden auf den Pflegeheimgrundstücken an der Front entlang der Straße „Am Flugsand“ angeordnet.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 wird, entsprechend der heutigen Gebietscharakteristik, ein WA festgesetzt.

Die z.T. sehr alten, noch geltenden Ortssatzungen in diesem Bereich wurden in der Vergangenheit mehrfach geändert. Hierbei wurde stets auf eine WA -Festsetzung zurückgegriffen, weil diese den tatsächlichen Siedlungsstrukturen - bereits damals - entsprach.

An dieser Entwicklung bzw. an den heutigen Gegebenheiten hat sich nichts geändert.

Der betreffende Ortsbereich ist vorwiegend durch eine wohnbaulichen Nutzung geprägt.

In den umliegenden B-Plangeltungsbereichen gilt aufgrund der Änderungsverfahren flächenhaft überwiegend schon eine WA-Festsetzung.

Auch aus diesem Grunde wurden die Grundstücke aus den B-Plänen Nr. 6 und Nr. 21 in den B-Plan Nr. 40 aufgenommen, für die noch eine WS-Festsetzung gilt. Sachgerecht und folgerichtig soll für diese Flächen künftig eine WA-Ausweisung gelten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

(Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Flächenbedarfes und der Betriebsart würden sich derartige Nutzungen nicht in die vorhandene Gebietsstruktur einfügen. Zudem würde das Wohnen in diesem Bereich nachhaltig durch Emissionen (Lärm, Licht, Geruch) aus dem Betrieb solcher Anlagen beeinträchtigt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit der Baumasse und dem Nutzungsumfang in die Gebietscharakteristik einfügen. Den städtebaulichen Maßstab bilden hier die in der Mehrheit vorhandenen Wohngebäude.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Seniorenpflegeheim“, der nur die von dem Pflegeheimbetrieb betroffenen Grundstücke erfasst, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die übrigen Grundstücke im B-Plangeltungsbereich wird die festgesetzte GRZ aus den B-Plänen Nr. 6 und Nr. 21 von 0,2 bzw. 0,25 beibehalten, da dort eine flächenhafte bauliche Nachverdichtung nicht dem Planungsziel der Gemeinde entspricht.

Die GRZ-Ausweitung für die Grundstücke des Seniorenheimes dient allein der langfristigen Bestandssicherung einer für die Infrastrukturausstattung der Gemeinde Boostedt wichtigen sozialen Einrichtung.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Begrenzung auf eine eingeschossige Bauweise planerisch hinreichend bestimmt ist.

Die ausgewiesenen Baugrenzen folgen im Bereich des vorhandenen Pflegeheimes dem Bestand. Für den Neubau wurde ein geringfügiger planerischer Spielraum gelassen, dessen Ausweitung in Richtung Süden aus Grenzabstandsgründen ggf. per Baulasteintragung auf den Grundstücken Feldstraße 26 und 28 im Zuge des im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Bauordnungsrechtes zu sichern ist.

Im Baublock 3 folgt die Baugrenze dem tatsächlichen Bestand, der noch nicht Bestandteil des Katasters ist.

Die in den übrigen Baublöcken ausgewiesenen Baugrenzen sind aus den hier noch geltenden B-Plänen Nr. 6 und Nr. 21 einschließlich deren letzten Änderungen übernommen worden.

#### 4.3 Bauweise

Die baulich miteinander verbundenen Bestandsgebäude des Pflegeheimes erreichen zusammen eine Länge von 74 m. Dementsprechend wurde in Abweichung zu den übrigen Flächen im Geltungsbereich des B-Planes keine Bauweise festgesetzt. Diese ist über den VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag planungsrechtlich hinreichend bestimmt.

#### 4.4 Höhenentwicklung

Für den Bereich des VEP's wird die bauliche Höhenentwicklung zusätzlich zur Festsetzung einer Geschossigkeit über eine Trauf- und Firsthöhe auf der Basis der Objektplanung gesteuert.

Die Höhenentwicklung des Neubaus nimmt dabei die Höhe der vorhandenen Pflegeheimgebäude auf. Ein Höhenversatz zwischen Alt- und Neubau würde ansonsten nicht den Anforderungen einer behindertengerechten Nutzbarkeit einer Pflegeeinrichtung entsprechen.

#### 5. Grünordnung

Das Plangebiet definiert sich planungsrechtlich nach einer Innenbereichslage und ist bereits baulich genutzt.

Auch auf dem für die bauliche Erweiterung des Pflegeheimes vorgesehenen Grundstück befindet sich ein Wohngebäude, welches zur Realisierung des Vorhabens noch zu beseitigen sein wird.

Die verbleibende Grundstücksfläche wird gärtnerisch genutzt. Nahe der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Carport.

Es wird davon ausgegangen, dass nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden kann.

Da laut Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde Belange von Natur und Landschaft durch das Vorhaben nicht berührt sind, bewirkt das Erweiterungsvorhaben nur einen vernachlässigbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleichserfordernis besteht somit nicht.

Der Planentwurf für die Erweiterung des Pflegeheimes sieht vor, die östlich gelegenen Grundstücksbereiche gärtnerisch anzulegen. Durch das Anpflanzen heimischer Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen wird das Grundstück ökologisch aufgewertet.

Zusätzliche Verbesserungen der Ökobilanz werden durch eine Gestaltung der Stellplätze mit Wasser durchlässigen Oberflächenbelägen (Grand, Öko- oder Drainpflaster) erreicht.

Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen sorgen für ein „grünes“ Erscheinungsbild der neu gestalteten Außenanlagen des Pflegeheimes.

In den B-Plan Nr. 40 sind bestehende Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher aus dem B-Plan Nr. 21 im Bereich der Grundstücke Am Flugsand 34 sowie Feldstraße 28 und 30 als grünordnerische Festsetzungen übernommen worden. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind gleichartige Nachpflanzungen mit heimischen Gehölzen vorzunehmen. Deren Mindestqualität ist über eine textliche Festsetzung abgesichert, sodass der Charakter der Vegetation grundsätzlich auch zukünftig erhalten bleibt.

Weitergehende derartige Festsetzungen sind auch aufgrund der oben beschriebenen Freianlagenplanung auf dem Grundstück des Pflegeheimes entbehrlich.

#### 6. Verkehr, Erschließung

Die Erschließung des Pflegeheimes erfolgt wie bisher über die Straße „Am Flugsand“.

Die Stellplätze werden zu dieser Straße, jeweils zusammen-

gefasst zu kleineren Einheiten von je 8 bzw. 6 Plätzen mit kurzer Fahrgasse, angeordnet. Insgesamt sind vor dem südlichen Gebäudeensemble 22 Stellplätze geplant.

Damit stehen wesentlich mehr Stellflächen für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen zur Verfügung, als es nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein unter Zugrundelegung der Bettenanzahl von insgesamt ca. 60 Stück, erforderlich wäre.

In dem Pflegeheim werden zukünftig 46 Mitarbeiter beschäftigt, 10 davon in der Verwaltung und in der Küche, die anderen im Pflegeschichtbetrieb. Hierbei handelt es sich um zwei Tagschichten mit je fünf Mitarbeitern/innen. Die Nachtschicht ist mit je zwei Personen besetzt.

Die Anzahl von 22 Stellplätzen ist auch angesichts dieser Arbeitsorganisation völlig ausreichend und bietet zusätzliche Kapazitäten.

Eine Konfliktsituation mit dem ruhenden und sonstigen Ziel- und Quellverkehr in der Erschließungsstraße ist daher nicht anzunehmen.

## 7. Immissionsschutz

Eine Lärmbelästigung für die Nachbarschaft des Pflegeheimes ist über das schon heute bestehende Maß hinaus nicht zu erwarten.

Der Schichtwechsel und der jeweilige Arbeitsbeginn der Mitarbeiter/innen erfolgt zu normalen Tageszeiten zwischen 7.00 und 21.00 Uhr.

Die Anlieferung von Waren erfolgt, wie schon jetzt, tagsüber ein Mal wöchentlich.

Die Wäsche der Heimbewohner/innen wird im Hause gereinigt, sodass dbzgl. kein Verkehr entsteht.

Wie bereits im Umweltbericht unter dem Punkt „Verkehr“ dargestellt, liegt dessen schallbezogener Anstieg gegenüber dem Ist-Zustand unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Es ist somit davon auszugehen, dass Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erweiterungsvorhaben entbehrlich sind.

## 8. Gestalterische Festsetzungen

Der geplante Erweiterungsbau wird sich in der Architektur und im Material an den Bestand anpassen.

Die Objektgestaltung wird über den VEP, der aus bereits bauantragsreifen Unterlagen besteht, Bestandteil des B-Planes und des dazu gehörigen Durchführungsvertrages. Weitergehende gestalterische Festsetzungen im B-Plan sind somit nicht erforderlich.

Derartig Maßgaben aus den B-Plänen Nr. 6 und Nr. 21 einschließlich ihrer jeweiligen Änderungen werden soweit übernommen, wie es zur Absicherung der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen aus heutiger Sicht noch erforderlich ist.

### Dachgestaltung

Im Geltungsbereich B-Planes Nr. 40 sind für Wohngebäude nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Wohngebäude müssen eine Dachneigung von 25° bis 40° haben. Diese Dachneigung gilt bei gegliederten Baukörpern für das Hauptdach. Nebendächer sind auch mit einer flache-

ren Neigung oder als Flachdächer zulässig.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um das in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 6 und Nr. 21 angestrebte einheitliche Erscheinungsbild in der Dachlandschaft auch weiterhin sicher zu stellen.

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen auszuführen.

Flachere Nebendächer bis 15° Neigung sind mit einer ökologischen Bepflanzung aus Moos, Sedum und Kräutern zu versehen.

Mit der Übernahme der Festsetzungen der im Rahmen des B-Planes Nr. 40 teilweise aufgehobenen Satzungsgebiete der B-Pläne Nr. 6 und Nr. 21 wird sichergestellt, dass auch bei künftigen Bauvorhaben ein einheitliches Ortsrecht besteht und sich die Gebäude im Erscheinungsbild in die vorhandene Umgebung einfügen.

#### Sockelhöhe

Mit Ausnahme des Pflegeheimes gilt für alle Gebäude eine Begrenzung der zulässigen Sockelhöhe auf maximal 0,60 m als Übernahme aus den bislang rechtsgültigen B-Plänen.

Die Ausnahme für die Gebäude des Pflegeheimes ist notwendig, da der Neubau aus Gründen einer behindertengerechten Nutzung höhengleich an den Altbau angebunden werden soll.

Die Sockelhöhenabweichung ist städtebaulich vertretbar, weil alle Gebäudeteile einen Abstand von mindestens 12 m zu der Erschließungsstraße aufweisen und die etwas erhöhte Lage durch eine Geländemodulation gestalterisch aufgefangen wird. Die von der Straße „Am Flugsand“ sichtbare Sockelzone liegt dann deutlich unter 0,60 m.

#### Verbindungsgang

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 21 enthält für den zwischen den bestehenden Gebäuden des Pflegeheimes existenten Verbindungsgang die Festsetzung, dass dessen Fassadengestaltung ausschließlich in Glas zu erfolgen hat. Dieses Gestaltungselement wird in den B-Plan Nr. 40 übernommen.

#### 8.1 Denkmalschutz

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes befindet sich auf dem Grundstück Feldstraße 32 ein einfaches Kulturdenkmal. Dieses wird durch die Neuplanung jedoch nicht beeinträchtigt.

### 9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Versorgung mit elektrischer Energie sind in den umgebenden öffentlichen Straßen vorhanden.

#### 9.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Wasserwerk. Eine etwaige Aufweitung der Durchflussdimensionierung des Hausanschlusses müsste bei Bedarf entsprechend erfolgen. Das Verfahren hierzu ist detailliert im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 9.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden, wobei der Schmutzwasserrevisionsschacht auf dem Baugrundstück nicht mehr dem heutigen technischen Standard entspricht. Eine etwaige Aufweitung der Durchflussdimensionierung des Hausanschlusses müsste bei Bedarf entsprechend

erfolgen. Näheres hierzu ist detailliert im Durchführungsvertrag geregelt.  
Das anfallende Schmutzwasser wird dem gemeindeeigenen Klärwerk zugeführt.

### 9.3 Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Boostedt verpflichtet die Grundstückseigentümer per Satzungsrecht zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser direkt auf den Grundstücken. Bei Bedarf sind vom Grundstückseigentümer entsprechende technische Einrichtungen herzustellen (Sickerschacht o.ä.). Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ zu orientieren. Die Einleitung in den Regenwasserkanal in der Straße ist jedenfalls unzulässig.

### 9.4 Telekommunikation

Im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.  
Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn Informationen über die genaue Lage sowie die Kabelschutzanweisungen einzuholen und ggf. erforderliche Umliegungen frühzeitig abzustimmen.

### 9.5 Brandschutz

Der Brandschutz ist durch die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Boostedt sichergestellt. Die geforderte Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h kann aus dem bestehenden Netz der öffentlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.  
Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der Landesbauordnung 2000 § 5 (4) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090: 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.  
Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und gemäß Punkt A 6 zu 4.4.1 der o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) des Kreises Segeberg abzustimmen.

### 9.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung in der Gemeinde Boostedt übernimmt der Wegezweckverband im Kreis Segeberg (WZV).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung am 13.03.2006 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Boostedt, den 28.04.2006



  
Rüdiger Steffensen  
- Bürgermeister -