

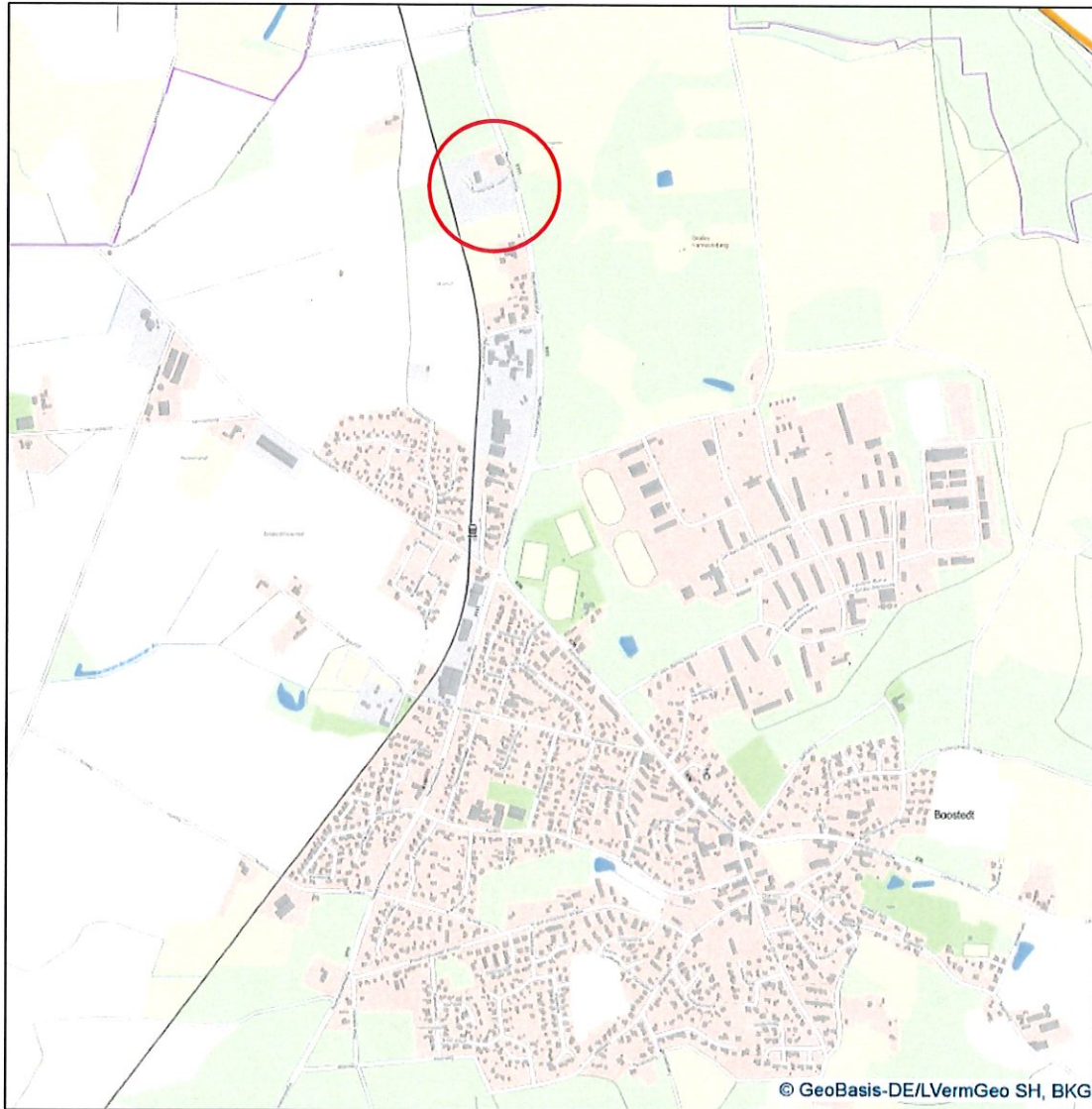
Gemeinde Boostedt

Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 41, 1. Änderung

„Gewerbegebiet Springender Hirsch“

Begründung



Bearbeitung:

Verfahrensstand nach BauGB

06.06.2019

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 10



GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	5
4	Allgemeines Planungsziel	5
5	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)	7
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	8
5.4	Landschaftsplan	8
5.5	Bebauungsplan Nr. 41.....	9
6	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	11
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	11
6.2.3	Bauweise und Baugrenzen.....	11
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	11
7	Verkehrerschließung	12
7.1	Individualverkehr-Anbindung	12
7.2	ÖPNV-Anbindung.....	12
8	Immissionen	12
9	Umweltprüfung	16
9.1	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung.....	16
9.2	Artenschutz.....	17
9.3	Wald.....	17
9.4	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	18
10	Ver- und Entsorgung	18
11	Nachrichtliche Übernahme	19
12	Eisenbahninfrastruktur: AKN Eisenbahn AG	19
13	Altlasten, Kampfmittel, Archäologie	19

14 Billigung20

Anlagen:

- Stellungnahme Zauneidechse, erstellt durch das Büro BBS Greuner-Pönicke in Kiel, 30.10.2018
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Springender Hirsch“ der Gemeinde Boostedt, erstellt durch TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Springender Hirsch“ im Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren erfüllt, sind eine frühzeitige Beteiligung sowie die Umweltprüfung nicht erforderlich.

Stand des Verfahrens:

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um dennoch alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wird eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt wurde in der Zeit vom 11.07.2018 bis 17.08.2018 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Am 18.03.2019 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Springender Hirsch“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.04.2019 ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die

Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum 29.04.2019 bis 29.05.2019 abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Boostedt liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Kreises Segeberg an der Kreisgrenze des Kreises Rendsburg-Eckernförde und südöstlich der kreisfreien Stadt Neumünster. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 der Gemeinde Boostedt befindet sich im Norden der Gemeinde und westlich der Neumünsterstraße.

Die Lage des Plangebiets kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet befindet sich westlich der Neumünsterstraße am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Boostedt. Das Plangebiet hat eine Größe von 37.000 m².

Das Plangebiet wird derzeit bereits durch verschiedene Betriebe genutzt, darunter ein Gas- / Wasserinstallateur, eine Autowerkstatt, eine Elektrobetrieb, ein Fliesenleger sowie ein Autohändler.

3 Anlass der Planung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt befindet sich im Norden Boostedts und ist bereits als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Derzeit wird die Fläche durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt. Sowohl seitens der bereits ansässigen Gewerbebetriebe, als auch von Betrieben die sich innerhalb von Boostedt ansiedeln wollen gibt es die Nachfrage nach betriebsbezogenen Wohnungen innerhalb des Gewerbegebiets. Diese sind gemäß den rechtlichen Voraussetzungen derzeit innerhalb des Gebiets nur ausnahmsweise zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Gewerbegebiet Springender Hirsch“ wird das betriebsbezogene Wohnen als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen, sodass die Nachfrage nach Gewerblichen Bauflächen mit der Möglichkeit der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Boostedt gedeckt werden kann.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt an die heutigen Nutzungsanforderungen. Daraus ergeben sich zum Teil Änderungen an den textlichen Festsetzungen, die zum größten Teil aber aus der Ursprungsplanung übernommen werden. Es wird eine textliche Festsetzung ergänzt, welche Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässt.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen

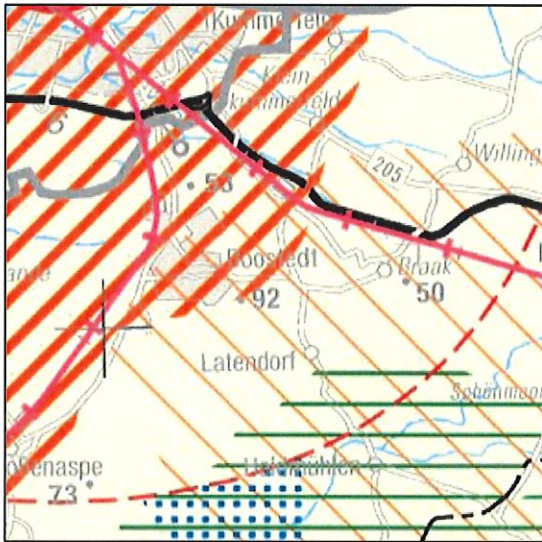
Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3+4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Boostedt die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Gemeinde Boostedt liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Neumünster.
- Nördlich von Boostedt befindet sich eine Bundesstraße
- Eine eingleisige Bahnstrecke quert die Gemeinde Boostedt von Nord nach Süd.
- Die Gemeinde Boostedt liegt innerhalb des Siedlungsachsenschwerpunkts der Stadt Neumünster

Abbildung 1: Ausschnitt LEP 2010, Quelle: schleswig-holstein.de

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden.

[...] Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).

Gemäß LEP können alle Gemeinden [...] unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden (2.6, 1G, LEP 2010).

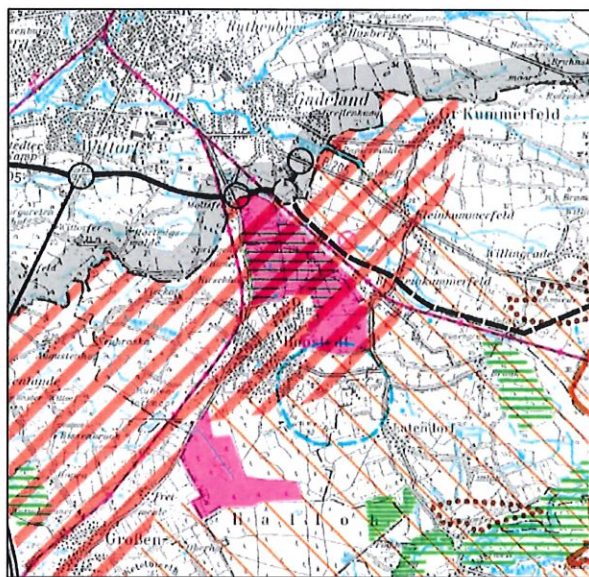
Die Gemeinde Boostedt folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes in dem sie durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 eine bereits planungsrechtlich zulässige gewerbliche

Entwicklung an zeitgemäße Anforderungen anpasst und so das vorhandene Potential für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Boostedt nutzbar macht.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Boostedt die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Gemeinde Boostedt liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Die Gemeinde Boostedt grenzt an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- Die Gemeinde Boostedt grenzt im Norden an ein Sondergebiet Bund, welches zum Teil innerhalb des Gemeindegebietes von Boostedt liegt
- Im Südosten der Gemeinde befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz
- Durch den Norden Boostedts führt eine Bahnstrecke, deren Leistungsfähigkeit zu verbessern ist.

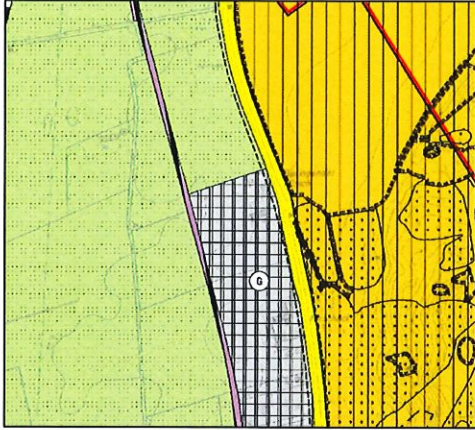
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I, Quelle: schleswig-holstein.de

Die Gemeinde Boostedt hat sich aufgrund ihrer günstigen Lage zum Oberzentrum Neumünster und aufgrund ihrer Funktion als Garnisonsstandort in der Vergangenheit gut entwickelt und verfügt über eine gute Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die weitere Entwicklung Boostedts und der übrigen Gemeinden im Nahbereich ist auf die starken zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Neumünster abzustimmen.

(...) soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Der örtliche Bedarf schließt eine Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit örtlicher Bedeutung sowie für eine angemessene Erweiterung ansässige Betriebe mit ein.

Die Gemeinde Boostedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem sie durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft um betriebsbezogenes Wohnen zuzulassen und damit bereits bestehenden Betrieben sowie zukünftigen Gewerbetreibenden eine zeitgemäße Entwicklung ermöglicht. Eine Abstimmung mit der Stadt Neumünster hat gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt im Jahr 2009 stattgefunden.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



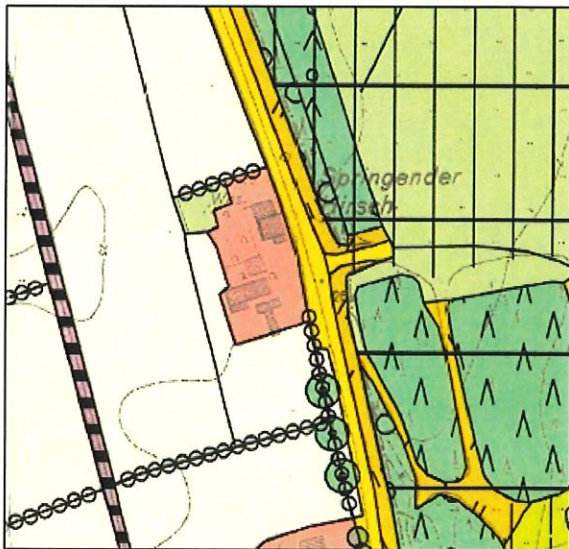
Der derzeit gültige Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boostedt aus dem Jahr 2005 stellt die Fläche des Plangebiets als Gewerbliche Baufläche dar, die sich am nördlichsten Ende eines gewerblichen Bauflächenstreifens westlich der Neumünsterstraße befindet. Im Westen wird das Gewerbegebiet durch Bahnanlagen abgegrenzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt, Quelle: Gemeinde Boostedt

5.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan werden im Landschaftsplan bereits abgehandelt; beide Planwerke machen zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.



Der derzeit festgestellte Landschaftsplan (2003) enthält für den Plangeltungsbereich eine Bestandsbeschreibung. Ein Teil der Fläche wird als Siedlungsfläche / Einzelgebäude im Außenbereich dargestellt. Im Norden ist ein Teil der Fläche als Fläche für Dauergrünland (Bestandserhalt) dargestellt. Im Norden sowie im Osten des Plangebiets sind Knicks dargestellt.

Unter Textziffer 5.3.3 wird erläutert, dass die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen K 111 und Bahnlinie in nördliche Richtung aus landschaftsplanerischer Sicht ebenfalls möglich ist.

Abbildung 4: Landschaftsplan Boostedt, Quelle: Amt Boostedt-Rickling

Folgende Ziele sollen bei der Ausweisung neuer Baugebiete berücksichtigt werden:

- Gliederung des gesamten Baugebietes durch Grünzonen mit einem von der Straße getrennten Fußwegenetz. Entwicklung einer Grünzone entlang des derzeitigen Ortsrandes.
- Ausweisung von Bebauung und Anordnung der Gebäude dergestalt, dass der Eingriff in

Boden und Untergrund auf ein Minimum beschränkt bleibt.

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser.
- Zur Gestaltung der Straßenräume Möglichkeiten für Straßenbaumpflanzungen unbedingt in ausreichendem Maße vorsehen.
- Mit Erschließung der Baugebiete gleichzeitig Herstellung der angrenzenden Siedlungsgrünflächen.
- Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Maße vorzusehen, wie dies zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe erforderlich ist (Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich).

5.5 Bebauungsplan Nr. 41

Der Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Boostedt schuf 2011/2012 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung des Gewerbegebiets „Springender Hirsch“. Anlass der Planung war die bauliche Erschöpfung vorhandener Gewerbegebiete innerhalb Boostedts und die damit verbundene Nachfrage nach weiteren Bauflächen für Gewerbebetriebe. Auf der Fläche des Plangebiets an der Neumünsterstraße wurde ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, welches über die Straße „Springender Hirsch“ erschlossen wird.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 41, Quelle: Gemeinde Boostedt

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt sollen die derzeit ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen zugelassen werden.

Hierzu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans aus 2012 werden übernommen und bleiben somit bestehen.

6 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt

Sämtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Gewerbegebiets (GE) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Boostedt übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus technischen – und Sicherheitsgründen kann es für die Betriebe notwendig werden, dass sowohl Aufsichts- und Bereitschaftspersonal als auch Betriebsinhaber, Betriebsleiter und technische Leiter auf dem Plangelände wohnen. Daher ist je Gewerbegebiet eine Wohnung zulässig, so lange diese Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Bebauung einen untergeordneten Charakter aufweist. Die Wohneinheit darf insgesamt nur eine maximale Größenordnung von 40 % der in Anspruch genommenen Grundfläche der gewerblich genutzten Bauflächen des dazu gehörenden Gewerbebetriebes sowie eine maximale Größe von 150 m² erreichen. So kann sichergestellt werden, dass das Betriebsbezogene Wohnen lediglich eine untergeordnete Rolle im Gewerbegebiet einnehmen kann.

Im Plangebiet haben sich bislang vor allem klein- und mittelständische Unternehmen, vor allem örtliche Handwerksbetriebe und regional agierende Gewerbebetriebe, angesiedelt. Aus betrieblichen Gründen kann hier das Betriebsbezogene Wohnen objektiv sinnvoll werden, z.B. wenn Aufsichts- und Betriebspersonal ständige Einsatzbereitschaft zeigen muss.

In der Gemeinde Boostedt gibt es für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 41 eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen mit der Möglichkeit der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Andere freie Gewerbeflächen gibt es innerhalb der Gemeinde derzeit nicht, die planungsrechtliche Vorbereitung weiterer Flächen ist zwar geplant, lässt sich aber kurzfristig nicht umsetzen. Um die Nachfrage innerhalb der Gemeinde zu decken, wird das Betriebsbezogene Wohnen innerhalb des Plangebiets allgemein zugelassen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und den bereits bestehenden Betrieben wird das Betriebsbezogene Wohnen nicht nur für Teilbereiche, sondern für das gesamte Plangebiet zugelassen. Der besondere Zweck von betriebsbezogenem Wohnen erfordert und rechtfertigt höhere Störungsgrade durch Gewerbebetriebe als eine normale Wohnnutzung, dennoch dürfen ungesunde Wohnverhältnisse nicht entstehen. Daher wurde das Plangebiet in Teilbereiche aufgeteilt und für diese Lärmkontingente ausgewiesen, sodass sich hier weiterhin vor allem Handwerksbetriebe und regional agierende Gewerbebetriebe ansiedeln können. Bei der Kontingentierung wurden die Bestandsbetriebe berücksichtigt. Der Gebietscharakter des Gewerbegebiets wird durch die generelle Unzulässigkeit des allgemeinen Wohnens gewahrt, da lediglich das betriebsbezogene Wohnen in untergeordneter Form zugelassen wird.

Aufgrund der Lage abseits des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Boostedt, ist der Geltungsbereich nicht für Ansiedlungen von zentrenrelevanten Geschäftsstrukturen geeignet. Diese könnten die innerörtlichen Geschäftsbereiche schwächen und eine Verlagerung der Einkaufseinrichtungen in das Gewerbegebiet zur Folge haben. Zum Schutz der innerörtlichen Geschäftsstrukturen wird daher der Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Um auch im Weiteren die Funktionen des Ortszentrums nicht zu schwächen, werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 sind Tankstellen im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. So wird sichergestellt, dass das durch seine räumliche Lage größtenbeschränkte Plangebiet vorrangig der gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Boostedt übernommen.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Baukörpers, begrenzt. In Verbindung mit der Festsetzung von maximal drei (3) Vollgeschossen kann so sichergestellt werden, dass sowohl Gewerbebauten als auch maximal 3-geschossige Bürobauten errichtet werden können. Höhere Bauten sollen zur Schonung des Landschaftsbildes vermieden werden. Auf einem Teilstück des Plangebiets im Südosten wird zum Schutz des angrenzenden Knicks die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m festgesetzt.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird für das Gewerbegebiet (GE) entsprechend des Bestandsplans eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Diese bleibt unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze der GRZ von 0,8. Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 ermöglicht die Errichtung von kleinen und mittleren Betrieben und sichert eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen des Gewerbegebietes.

6.2.3 Bauweise und Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen des Gewerbegebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Nach den Maßgaben der offenen Bauweise werden Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m errichtet. Durch diese Festsetzung wird eine zu massive Bebauung vermieden. Eine lockere, offene Bebauung passt sich durch ihre Eigenart besser an die offene Landschaft an, von der das Plangebiet umgeben ist.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Um die umliegenden Grünflächen zu schützen und die Fernwirkung des Gewerbegebietes zu minimieren, wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 41 Anpflanzgebote in Form von Knickneuanlagen und Baumpflanzungen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 zum größten Teil übernommen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die gemäß Pflanzgebot zu setzenden Bäume müssen mindestens 14 – 16 cm Stammumfang in 3 x verschulter Baumschulqualität aufweisen. Es sind nur Bäume standortheimischer Laubgehölzarten zu verwenden. Parallel des Bahnkörpers der AKN sind nur standortheimische, kleinkronige und tiefwurzelnde Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden, um den Anforderungen des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein gerecht zu werden. Die Gehölze sind fachgerecht gemäß DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) zu pflanzen. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume können parallel zu den Knicks bzw. parallel zur Straßenbegrenzungslinie nach örtlichen Erfordernissen verschoben werden.

Der Knickwall ist mit einer Höhe von 1 m, einer Wallsohlbreite von 3 m und einer Wallkopfbreite von 1 m aufzusetzen. Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Feldahorn (*Acer campestre*) in 23 x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 – 80 cm, 2 – reihig, Reihenabstand 0,8 m, Pflanzabstand 1 m zu verwenden. Die Pflanzung und Entwicklung von Überhältern im Knick parallel des Bahnkörpers der AKN ist unzulässig, um den Anforderungen des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein gerecht zu werden. Der Knick ist zudem gegenüber der Flächen der AKN mit einem Zaun einzufrieden.

7 Verkehrserschließung

7.1 Individualverkehr-Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Springender Hirsch“. Das Gewerbegebiet wird im Osten über die „Neumünsterstraße“ erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren des Plangebiets durch die für ein Gewerbegebiet üblichen Fahrzeuge ungehindert zu ermöglichen. Es besteht außerdem eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Entlang der Straße „Springender Hirsch“ befindet sich ein einseitiger Fußweg.

7.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Sie kann dadurch gesamtörtlich die Lärm- und Schadstoffbelastung verringern und so zu gesünderen Lebensbedingungen beitragen. Darüber hinaus kann durch Verkehrsreduzierungen im Bereich der Gewerbetriebe die Aufenthaltsqualität verbessert und durch die Betriebe Erschließungskosten gesenkt werden. Daher spielt eine gute ÖPNV-Anbindung auch für den Berufsverkehr zwischen Wohn- und Gewerbegebieten eine wichtige Rolle für die nachhaltige Raumentwicklung. Der Bahnhof „Boostedt“ befindet sich in etwa 1 km Entfernung zum Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Springender Hirsch“. Der Bahnhof wird durch die AKN bedient und bietet somit eine Anbindung an Hamburg und Neumünster.

8 Immissionen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt ist durch den TÜV Nord eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Bezüglich der Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen und dem Gewerbelärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung

überprüft, ob eine schalltechnische Gliederung des Gewerbegebietes in Teilflächen mit erhöhten zulässigen Schallemissionen (die einen mit Geräuschen verbundenen Nachtbetrieb zulassen) und Teilflächen mit niedrigen zulässigen Schallemissionen für typische Gewerbe- /Handwerksbetriebe, die nachts nicht arbeiten, notwendig ist.

Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Die Gemeinde Boostedt plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41. Mit der 1. Änderung des B-Planes soll die Möglichkeit geschaffen werden im Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen explizit zuzulassen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 41 weist hier ein Gewerbegebiet aus, für dessen Flächen Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691/9/ festgesetzt sind. Im Gewerbegebiet haben sich klein- und mittelständige Unternehmen (Handwerksbetriebe) angesiedelt.

Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Neumünster Straße (K 111) und der AKN-Bahnstrecke (Hamburg Eidelstedt – Neumünster) ein.

Die Gemeinde Boostedt beauftragte TÜV NORD Umweltschutz mit einer schalltechnischen Untersuchung. Es sollen die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche aktualisiert und auf Grundlage der gültigen Normen und Richtlinien bewertet werden. Weiterhin sind die Schallemissionskontingente des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 41 prüfen und gegebenenfalls auf die vorhandene gewerbliche Entwicklung im Plangebiet anzupassen. Es erfolgt für bereits angesiedelte Betriebe im Plangebiet eine Prüfung ob die Anpassung der Emissionskontingente verträglich mit den bereits vorhandenen Nutzungen ist und ob die Betriebe nicht eingeschränkt werden.

Ergebnisse Verkehr

Die Verkehrsgeräuschimmissionen in Summe (Straße, Schiene) rufen Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Springender Hirsch“ von bis zu 66 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 58 dB(A) im Nachtzeitraum hervor (vgl. Anhang 3.5/3.6).

Am östlichen Rand der Baugrenzen des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel mit 66 dB(A) tags und 58 (A) am bestehenden Wohnhaus Neumünster Straße 167 am höchsten. Am westlichen Rand des Plangebietes in der Nähe der AKN-Bahnstrecke werden Beurteilungspegel im Bereich der Baugrenzen von tags/nachts 59/58 dB(A) erreicht.

Der Orientierungswert der DIN 18005 (vgl. Tabelle 1) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird allein am östlichen Rand (Neumünster Str. 167) um bis zu 1 dB überschritten und sonst überall im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im Wesentlichen am westlichen Rand im Bereich der Baugrenzen um etwa 3 dB überschritten. Für die nordöstlich gelegene Bestandsbebauung (Neumünster Str. 167) wird der Orientierungswert nachts um bis zu 3 dB überschritten und darüber hinaus entlang der hier gelegenen Baugrenzen weitestgehend eingehalten.

Der als mögliche Obergrenze heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) tags/nachts wird eingehalten.

Ergebnisse Emissionskontigentierung /Gewerbe

Die bisher auf Grundlage der DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente von 65/55 dB(A)/m² die in ihrer schalltechnischen Charakteristik einem Gewerbe-, Industriegebiet entsprechen, liegen deutlich über der tatsächlichen Nutzungscharakteristik der angesiedelten Handwerksbetriebe.

Gegenüber der Zielstellung, Betriebsleiterwohnungen explizit zuzulassen, werden daher die Emissionskontingente mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 41 an die tatsächliche Entwicklung des Gebietes angepasst. Der Kontigentierungsvorschlag in Kapitel 7.3 erfolgt in Anlehnung an die flächenbezogenen Schalleistungspegel eines eingeschränkten Gewerbegebietes (vgl. Kötter/15/, Tabelle 4).

Vorschlag der Emissionskontingente (vgl. Lange in Anhang 2.6):

- GE-1 tags/nachts $L_{EK} = 63/48$ dB(A)
- GE-2 tags/nachts $L_{EK} = 58/43$ dB(A)

Die Prüfung der Immissionspegel der vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet Springender Hirsch ergab ein Unterschreiten der zulässigen Immissionskontingente während der Tageszeit und Nachtzeit. Im Nachtzeitraum gehen von einem Großteil der Betriebe keine relevanten Geräuschemissionen aus. Der Fahrverkehr vor 6.00 Uhr der Fa. Schmidt (Bauunternehmen) unterschreitet die zulässigen Immissionskontingente sicher.

Lärmpegelbereiche

Zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1, -2/7, /8/ berechnet und den Lärmpegelbereichen zugeordnet (vgl. Anhang 4.1). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Springender Hirsch“ innerhalb der Baugrenzen LPB IV und in den Randbereichen maximal LPB V ergibt.

Festsetzungen von Emissionskontingenten (Gewerbegeräusche)

Es wird empfohlen, die in Anhang 2.6 gekennzeichneten und in Kap. 7.3 genannten Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen.

In der Planzeichnung sind die Grenzen der Gewerbegebietsteilflächen festzusetzen und die Gewerbegebietsteilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten eindeutig zu kennzeichnen. In der Planzeichnung sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben. Dafür wird folgende Formulierung empfohlen:

1. Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlage) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.
2. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen.
3. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12

In Abschnitt 5 der DIN 45691, 2016-12 ist u.a. Folgendes geregelt:

- Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche – ohne ggf. festgesetzte

Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Flächen wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

- Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Festsetzung von Lärmpegelbereichen (Verkehr- und Gewerbegeräusche)

Die Geräuschimmissionen durch den Verkehr und die Gewerbenutzungen überschreiten im straßennahen Bereich an der Neumünster Straße und entlang der AKN-Bahnstrecke die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gebietseinstufung Gewerbegebiet. Maßgeblich sind die Verkehrsgeräusche. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen entlang der Verkehrswege sind in Abwägung aller städtebaulichen Belange im vorliegenden Planzeichnungsentwurf nicht vorgesehen.

Zur Sicherung gesunder Nutzungsverhältnisse in möglichen Betriebsleiterwohnungen und auch Bürogebäuden sollten passive Schallschutzmaßnahmen bei Notwendigkeit vorgesehen werden.

Nachfolgend werden Vorschläge für Festsetzungen für Nutzungen im Lärmpegelbereich IV und V unterbreitet:

Die Vorschläge orientieren sich an den Vorgaben der DIN 4109 [1989] /6/ da die DIN 4109 [2018] /7/, /8/ in Schleswig-Holstein noch nicht bauaufsichtlich eingeführt ist.

1. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (Fenster, Wände, Dächer etc.) mindestens den folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegenüber Außenlärm genügen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w, res}$ [dB]

Lärmpegelbereich IV:	Büroräume und Ähnliches:	$R'_{w, res} = 35$ dB
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	$R'_{w, res} = 40$ dB
Lärmpegelbereich V:	Büroräume und Ähnliches:	$R'_{w, res} = 40$ dB
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	$R'_{w, res} = 45$ dB

2. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
3. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

Die Gemeinde Boostedt folgt den Festsetzungsempfehlungen der schalltechnischen Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Springender Hirsch“ und stellt somit die weitere geordnete gewerbliche Entwicklung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Gemeinde sicher.

9 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, wenn:

1. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht:

Das Plangebiet wird als Gewerbefläche festgesetzt. Gem. BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die hier gelisteten zulässigen gewerblichen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete):

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine europäischen Schutzgebiete, deren Erhaltungsziele von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt werden könnten.

3. Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind:

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch befinden sich im Umfeld keine Betriebe, in denen gefährlichen Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zu Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

9.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die bestehenden Baurechte lassen bereits eine gewerbliche Nutzung für das Plangebiet zu. Diese wird über die Erschließungsstraße Springender Hirsch erschlossen. Zur umliegenden Landschaft erfolgt eine Eingrünung durch Knickneuanlagen, Baumpflanzungen sowie den Erhalt bestehender Strukturen. Zur Rückhaltung und Versickerung anfallender Oberflächenwässer wird eine Versorgungsfläche festgesetzt. Der Ausgleich für den Ursprungsbebauungsplan wurde außergebietlich im Bereich Boostedterfeld nachgewiesen.

Die bestehenden Flächenausweisungen im Plangebiet werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Es werden lediglich Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht kommt es zu keinen Veränderungen der Gestalt oder

Nutzung von Grundfläche oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden durch die 1. Änderung nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde im Jahr 2010 vom Büro Bioplan – Frau Dr. Schuhmann eine Faunistische Erfassung mit artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt. Damals war das Plangebiet noch von einer Weihnachtsbaumplantage bestockt. Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet erschlossen und die Weihnachtsbäume wurden gerodet. Gebüschbrütende Vogelarten finden heute nur noch in umliegenden Gehölzstrukturen der Weihnachtsbaumplantagen sowie der neu angelegten eingrünenden Knick- und Baumpflanzungen geeigneten Lebensraum. Diese Strukturen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die bisher unbebauten Freiflächen im Plangebiet wurden über eine Mahd von Verbuschung freigehalten. Aufgrund der Kleinflächigkeit und den umliegenden vertikalen Strukturen können diese Flächen keine besondere Bedeutung für Brutvogelarten des Offenlandes entwickelt haben. Auf erneute faunistische Untersuchungen hinsichtlich möglicher Brutvogelvorkommen wird für die vorliegende Planänderung deshalb verzichtet.

Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 140 ist modern und neu und bietet Fledermäusen keine geeigneten Habitate. Auch bestehen für dieses Gebäude keine Absichten für bauliche Veränderungen, so dass die Gemeinde keine Erfordernis darin sieht, dieses Gebäude hinsichtlich Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Das bestehende Gebäude wurde im Jahr 2010 durch das Büro Bioplan hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen untersucht. Es konnte keine Quartiersnutzung festgestellt werden. Für das Gebäude sind der Gemeinde keine Bauabsichten bekannt, so dass kein Bedarf besteht, das Gebäude erneut auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Nach dem vorliegenden Artenschutzgutachten sind vor einem eventuellen Abriss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 3 Fledermauskästen (2 Spaltenkästen und ein Höhlenkasten) in der näheren Umgebung nachzuweisen. Da diese Vorgaben auf alten Untersuchungsergebnissen beruhen, wird ein Hinweis in das Planwerk zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote in Bezug auf Fledermäuse aufgenommen. So ist dieses Gebäude vor Abriss und Umbauarbeiten erneut fachgutachterlich zu überprüfen.

Hinsichtlich eines zwischenzeitlich möglichen Vorkommens der Zauneidechse auf den Offenlandflächen im Plangebiet wurde das Büro Greuner-Pönicke aus Kiel um eine artenschutzfachliche Stellungnahme gebeten. Aufgrund nur weniger Hinweise auf geeignete Strukturen und dem Fehlen von mehreren maßgeblichen Habitateigenschaften ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht anzunehmen. Auch die Win-Art-Datenbank des Landes Schleswig-Holstein gibt keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen dieser Art.

9.3 Wald

Im Norden und Westen des Plangebietes ragen mit Nadelbäumen bestockte Flächen an das Plangebiet, die als Weihnachtsbaumplantage genutzt werden. Die untere Forstbehörde hat für das vorliegende Verfahren den Waldstatus der Flächen erneut geprüft. Bei den mit Bäumen bestockten

Flächen handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 Landeswaldgesetzes. Die Abstandsvorgaben zwischen Wald und baulichen Anlagen aus § 24 LWaldG finden somit nach Stand heute keine Anwendung.

9.4 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Knicks, die den gesetzlichen Bestimmungen des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegen. Erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Knicks im Geltungsbereich bzw. dessen Wirkbereiches sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich unzulässig und zu vermeiden.

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Boostedt. Die vorliegende Planung beinhaltet lediglich Änderung in der Art der baulichen Nutzung, um Betriebsleiterwohnungen zuzulassen. Daraus ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Knicks, die durch den Ursprungsplan nicht bereits zulässig wären.

10 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Boostedt um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Boostedt angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zentral über das gemeindeeigene Wasserwerk.

Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für maximal 3-geschossige Bauten kann über die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Boostedt sowie durch einen im Bereich der Bushaltestelle befindlichen Saugbrunnen sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von 75 m zum Objekt (Zufahrt) herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150 m (DVGW Arbeitsblatt W 400). Die Löschwasserversorgung ist mit einer Menge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen der SWN Stadtwerke, die Versorgung mit Gas wird durch die E.ON Hanse AG sichergestellt werden.

Schmutz-/Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz zur zentralen Abwasserreinigungsanlage der Gemeinde Boostedt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß der kommunalen Satzung auf den Privatgrundstücken durch Versickerung. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in einem seitlichen Mulden-System gefasst und dort zur Versickerung gebracht. Der Untergrund ist laut der Baugrunduntersuchung die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 41 stattgefunden hat, für eine oberflächennahe Versickerung geeignet. Die Versickerungen erfolgen gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

11 Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone

Im östlichen Teil des Plangebiets entlang der Kreisstraße 111 „Neumünsterstraße“ befindet sich eine Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 StrWG Abs. 1 b). Für den betroffenen Flächenbereich sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) übernommen.

12 Eisenbahninfrastruktur: AKN Eisenbahn AG

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Eisenbahninfrastruktur Strecke Hamburg Eidelstedt – Neumünster Süd des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens AKN Eisenbahn AG.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist eine Beteiligung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Landeseisenbahnverwaltung erforderlich. Die Abstandsflächen zum Grundstück der AKN Eisenbahn AG sind einzuhalten.

13 Altlasten, Kampfmittel, Archäologie

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmals sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

14 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in der Sitzung

am 02.09.2019 gebilligt.

29. Okt. 2019

Boostedt,




Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Cosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)