

## BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I  
der Gemeinde Boostedt, Kreis Segeberg

Für die Flurstücke 190 und 191 der Flur 19 der Gemarkung Boostedt,  
nordwestlich der Schnittstelle der Straßen ‚Zum Bauhof‘ / ‚Neumünsterstraße‘

Bearbeitung:

**B2K | KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH** Architekten und Stadtplaner  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k-architekten.de

Stand:

07.02.2018, 30.10.2018, 24.04.2019, 13.09.2019

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung, Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>4</b>
3.1.	Rechtliche Grundlagen	4
3.2.	Verfahren	5
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben</b>	<b>5</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung	8
4.4.	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23	9
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>9</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
5.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)	11
5.4.	Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze	11
5.5.	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, ruhender Verkehr	12
5.6.	Werbeanlagen	12
5.7.	Grünordnung	12
<b>6.</b>	<b>Landschaftspflege</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Schutz von Bahnanlagen</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>17</b>
<b>15.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>17</b>



## 1. Anlass der Planung, Planungsziele

Für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 aus dem Jahre 2000 soll laut Beschluss des Bau- und Konversionsausschusses der Gemeinde Boostedt vom 13.11.2017 eine Änderung durchgeführt werden, welche eine Vergrößerung des sich dort befindlichen und etablierten Lebensmittel-Discounters innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ ermöglicht.

Der in diesem Bereich ansässige Discountmarkt strebt durch diese Änderung eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 250m<sup>2</sup> (von derzeit 900m<sup>2</sup> auf künftig 1.150m<sup>2</sup>) an, wodurch die Umsetzung eines geänderten Marktkonzeptes möglich werden würde. Dieses Konzept beinhaltet in erster Linie eine zeitgemäße Bestandsoptimierung und die Anpassung an die aktuellen Standards des betreibenden Unternehmens. Dazu gehören u.a. breitere Gänge, reduzierte Regalhöhen sowie eine optimierte Warenpräsentation zur verbesserten Orientierung des Kunden innerhalb der Filiale. Die damit verbundene erhöhte Wirtschaftlichkeit des Discounters trägt maßgeblich zur Sicherung des langfristigen Bestandes vor Ort bei.

Eine Untersuchung der Verträglichkeit dieser Erweiterung der Verkaufsfläche mit den Wettbewerbs- und Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet Boostedt selbst, den umliegenden Gemeinden sowie vor allem auch den angrenzenden Gebieten des Oberzentrums Neumünster wurde durch die CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck im Auftrag der Gemeinde durchgeführt (siehe: Anlage 1) und kommt zu dem Schluss, dass „die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bestehenden ortsansässigen Lebensmitteldiscounters (...) die Versorgungssituation absichern sowie qualitativ und quantitativ aufwerten“ würde und darüber hinaus als Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose „keiner der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Neumünster abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten“ unterliegen würde. Daher wird die Realisierung ausdrücklich empfohlen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I zu schaffen.

## 2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Boostedt liegt im Süden Schleswig-Holsteins im Kreis Segeberg. Sie befindet sich am nördlichsten Zipfel der Metropolregion Hamburg und grenzt südlich an das Oberzentrum Neumünster. Die Gemeinde hat ca. 6.920 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2016). Die Verwaltungsgeschäfte liegen im Amt Boostedt-Rickling, welches im Ort selbst seinen Sitz hat.

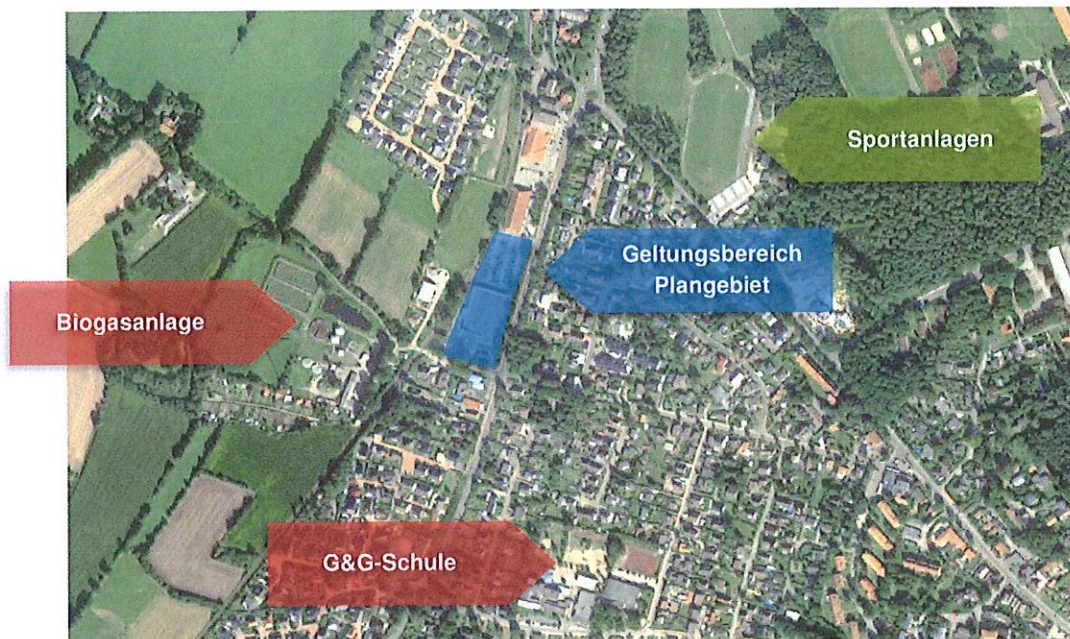
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I befindet sich strukturell angegliedert am westlichen Ortsrand, östlich der Bahnstrecke ‚Eidelstedt - Neumünster‘ an der Kreisstraße 111 (‚Neumünsterstraße‘).

Der Lebensmitteldiscounter befindet sich hier an einem Kombinations- bzw. Verbundstandort mit einem Lebensmittel-Vollsortimentmarkt. Außerdem sind im weiteren Verlauf des Konglomerats ein Textilmarkt sowie ergänzende kleinteiligere Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsunternehmen am näheren Standortumfeld vorhanden. Die direkte Umgebungsstruktur des Plangebietes stellt eine typische kleinstädtische Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden dar.



Die überplante Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 12.354m<sup>2</sup>, wobei derzeit rund 4.450m<sup>2</sup> auf Gebäude und zugehörige Bauwerksstrukturen entfallen.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das städtische Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.



### 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

#### 3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) für die Flurstücke 190 und 191 der Flur 19 der Gemarkung Boostedt, nordwestlich der Schnittstelle der Straßen „Zum Bauhof“ und „Neumünsterstraße“ erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Konversionsausschusses der Gemeinde vom 13.11.2017.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) geändert worden ist, dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3573, 3574), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162) geändert worden ist sowie der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369) geändert worden ist.



### 3.2. Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche de facto um eine Innenbereichsfläche der Gemeinde Boostedt handelt und innerhalb bestehenden Baurechts (rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Boostedt) geplant wird.

Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde liegen, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 20.000m<sup>2</sup>;
- ✓ Überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Durch die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Obgleich eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern nicht zu erwarten ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wurde im Sinne einer möglichst großen Rechtssicherheit eine allgemeine Vorprüfung zur Ermittlung der UVP-Pflicht durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Boostedt macht hiervon teilweise Gebrauch.

## 4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

#### 4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der



Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Boostedt folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Die Gemeinde besitzt keine *zentralörtliche Einstufung*
- Liegt im *Stadt und Umlandbereich* im ländlichen Raum
- Liegt innerhalb eines 10km-Umkreises um einen *Zentralbereich* des Oberzentrums Neumünster
- Grenzt östlich an eine *Landesentwicklungsachse*
- Wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Eidelstedt - Neumünster) durchquert

Den Richtlinien des Landesentwicklungsplanes sind folgende, für die Planung relevante Ausführung zu entnehmen:

Die Regionalpläne können Gemeinden oder Ortsteilen von Flächengemeinden, die in den ländlichen Räumen außerhalb der Stadt- und Umlandgemeinden liegen, eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion zuweisen. Diese sollen über ein nennenswertes Angebot an Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs verfügen sowie Arbeitsplätze im Handwerk und im Dienstleistungsbereich bieten. Sie sind ergänzende Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe in den ländlichen Räumen. Ihre Entwicklung soll nicht zu Lasten des Zentralen Ortes gehen, in dessen Nahbereich sie liegen. Eine Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit mit den Zentralen Ort soll bei Flächen- und Infrastrukturplanungen angestrebt werden. (siehe: LEP, Kap. 2.3, Ziffer 2 G)

Bei Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung können Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelvorhaben entwickelt werden. In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße das zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800m<sup>2</sup> ausnahmsweise möglich. Das gilt insbesondere für Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (2.3 Absatz 2). In begründeten Fällen kann von den Schwellenwerten abgewichen werden. (siehe: LEP, Kap. 2.8, Ziffer 5 Z)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig. (siehe: LEP, Kap. 2.8, Ziffer 6 Z)

Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200m<sup>2</sup> negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben. Negative Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 sind in der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Märkte weitgehend zu vermeiden.

Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die solche Auswirkungen haben, sind nach der Maßgabe des geltenden Planungsrechtes außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln. (siehe: LEP, Kap. 2.8, Ziffer 9 Z)



Lebensmitteldiscounter (...) sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage (...) anzusiedeln. (siehe: LEP, Kap. 2.8, Ziffer 10 Z)

Die Gemeinde Boostedt gehört aufgrund ihrer Einwohnerzahl zu 11 Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, welche im Einzelfall eine erhöhte Verkaufsfläche entwickeln dürfen. Aufgrund der gemeindlichen Größenordnung sowie ihrer übergeordneten Versorgungsfunktion durch die Standorte der Bundeswehr (und der zukünftigen Nachnutzung dieser Flächen) bzw. der derzeit dort verorteten Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, erfüllt Boostedt ausreichend Kriterien, welche eine solche Erweiterung der Verkaufsfläche maßgeblich befürworten.

Da die Gemeinde im Nahbereich und Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster liegt, ist jedwede weitere Entwicklung hinsichtlich Versorgung und Dienstleistung auf die starken zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums abzustimmen.

Am 24.05.2018 fand in der Verwaltung der Stadt Neumünster ein Planungsgespräch statt, im Zuge dessen die Sachverhalte er- und geklärt wurden und ein gemeinsamer Konsens für die weitere Bearbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I gefunden werden konnte. Die Zustimmung der Stadt Neumünster wurde, vorbehaltlich der besprochenen Änderungen und Konkretisierungen (v.a. bzgl. der Sortimentsangaben) im Nachgang hierzu erteilt und durch Schreiben vom 06.03.2019 bestätigt.

#### 4.1.2. Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan für den Planungsraum I beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden in seinem Geltungsbereich. Die Gemeinde Boostedt liegt im Norden des Planungsraumes I, unmittelbar angrenzend an den Planungsraum III mit dem Oberzentrum Neumünster.

Für die Gemeinde Boostedt ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen, welche jedoch nicht planungsrelevant sind:

- Liegt in einem Gebiet mit *besonderer Bedeutung* für den *Grundwasserschutz*
- Grenzt an ein Gebiet mit *besonderer Bedeutung* für *Tourismus und Landschaft*
- Grenzt an ein *Vorranggebiet* für den *Naturschutz*
- Liegt angrenzend an ein *Sondergebiet Bund*

#### 4.1.3. CIMA-Gutachten vom 13.08.2018 (Querverweis)

Im Zuge der gutachterlichen Stellungnahme „zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung der Aldi-Filiale in Boostedt“ vom 13.08.2018 (siehe: Anlage 1) wurde das Vorhaben anhand der Kriterien der Landes- und Regionalentwicklungsplanung (Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot, Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, Städtebauliches Integrationsgebot) geprüft und bewertet.

Das zugrundeliegende Planvorhaben entspricht grundsätzlich den Vorgaben und Zielen der übergeordneten Raumordnung.



Dem Zentralitätsgebiet wird im Grundsatz nicht entsprochen: „Die Gemeinde Boostedt übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holsteins keine Versorgungsaufgabe, sondern ist im Gegenteil dem Nahbereich der Stadt Neumünster zugeordnet.“

Das Beeinträchtigungsverbot wird als erfüllt betrachtet: „Die (...) ökonomische Wirkungsanalyse hat gezeigt, dass durch die Realisierung (...) keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Zentralen Ort Neumünster zu erwarten sind.“

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung entspricht grundsätzlich dem Kongruenzgebot: „Der Planvorhabenstandort (...) ist bereits in der Ausgangslage als ein großflächiger Einzelhandelsstandort zu bewerten.“ Die Schwellenabweichung hinsichtlich der maximalen Verkaufsfläche wäre daher aus Sicht der CIMA begründbar. „Das Planvorhaben (...) entspricht jedoch nur dann dem Kongruenzgebot, wenn die Stadt Neumünster (...) ihre Zustimmung erteilt.“

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird als erfüllt betrachtet: „Bei dem Planvorhabenstandort handelt es sich nicht um einen neuen Einzelhandelsstandort, sondern um einen bestehenden und etablierten (...)“

Die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes werden erfüllt bzw. nicht tangiert: „Für die Gemeinde Boostedt liegt kein (...) Einzelhandelskonzept mit einer (...) Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Der Verbundstandort (...) übernimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Bewohner der Gemeinde Boostedt.“

#### **4.2. Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt, für den Plangeltungsbereich auf Stand der 2. Änderung aus dem Jahre 2000, wird das gesamte Plangebiet als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I kann daher aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Eingriff ist nicht erforderlich.

#### **4.3. Landschaftsplanung**

Die Gemeinde Boostedt verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Beschlussfassung 2002 erfolgte. Das Plangebiet wird als zusammenhängende Gewerbefläche (GE) mit einer geringen bis keiner Bedeutung für die landschaftliche Entwicklung der Gemeinde ausgewiesen. Im Nordwesten der angrenzenden Bahnanlagen schließt sich eine Schwerpunktfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, diese wird jedoch durch die Planung weder tangiert noch beeinträchtigt – überdies trennt die Bahnlinie diese Entwicklungsfläche von dem Plangebiet ab. Die Planung steht daher in keinem konträren Verhältnis zu den Zielen und Absichten der Landschaftsplanung.

#### 4.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23 (Stand: 1. Änderung)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I der Gemeinde Boostedt wurden die Voraussetzungen für die bauliche Errichtung eines neuen Einzelhandelsstandortes im Bereich der Straßenkreuzung „Zum Bauhof“ / „Neumünsterstraße“ geschaffen.

Die zugrundeliegenden Entwicklungsideen werden durch die angestrebte 2. Änderung nicht beschnitten – die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters stärkt vielmehr die Einzelhandelsstruktur nachhaltig und sichert dessen langfristigen Fortbestand.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I wird im Geltungsbereich der 2. Änderung unwirksam. Folge ist eine Überplanung ohne Teilaufhebung, d.h. dass der betreffende Planteil außer Kraft gesetzt wird, bei Unwirksamkeit der 2. Änderung jedoch wieder auflebt.

### 5. Inhalte der Planung

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO<sub>EH</sub>) festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) sind folgende Nutzungen zulässig: ein (1) großflächiger Lebensmitteldiscounter (SO<sub>EH1</sub>); ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) (SO<sub>EH2</sub>); ein (1) Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) und Gastronomiebetrieb (Bistro).

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) ist ein (1) großflächiger Lebensmitteldiscounter (SO<sub>EH1</sub>) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.150m<sup>2</sup> für Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste (Ziffer 8, Tabelle 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster von Oktober 2008) zulässig.

Back- und Konditoreiwaren	Metzgerei- und Fleischereiwaren	Lebensmittel
Nahrungs- und Genussmittel	Getränke	Schnittblumen
Zoologischer Bedarf	Drogeriewaren und Körperpflegeartikel	Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel
Parfümerieartikel	Freiverkäufliche Apothekenwaren	Schreib- und Papierwaren

Auf maximal bis zu 10% der Verkaufsfläche (VKF) sind Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (nicht nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste (Ziffer 8, Tabelle 10 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster von Oktober 2008) zulässig. Diese 10% werden auf die gesamte maximal zulässige Verkaufsfläche angerechnet.

Büroartikel	Sortimentsbuchhandel	Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
Meterware für Bekleidung, Kurz- und Handarbeitswaren	Wäsche und Miederwaren, Bademoden	Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	Glas, Porzellan, Feinkeramik	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke
Haushaltswaren	Geschenkartikel	Spielwaren
Künstler-, Hobby- und Bastelbedarf	Musikinstrumente und Zubehör	Sportbekleidung und -schuhe



Sportartikel und -geräte	Camping- und Outdoorartikel	Angler- und Jagdbedarf
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen	Elektrokleingeräte
Leuchten und Lampen	Unterhaltungselektronik	Videokameras und Fotoartikel
Telefone und Zubehör	Bild- und Tonträger	Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf	Hörgeräte	Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck	Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel	Erotikartikel

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SOEH2) ist gemäß § 11 BauNVO ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt-Vollsortimenter) für die Nahversorgung mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment (nahversorgungsrelevante Sortimente) bis maximal 1.750m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) zulässig.

Auf maximal 10% der Verkaufsfläche (VKF) sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non-Food) des aperiodischen Bedarfs (nicht nahversorgungsrelevante Sortimente) im Bereich des Lebensmittelmarktes zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SOEH2) ist gemäß § 11 BauNVO ein Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) bis 50m<sup>2</sup> zulässig. Zu dem Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) ist ein Gastronomiebetrieb (Bistro und Sitzbereich) mit einer maximalen Verkaufs- und Nutzfläche bis 50m<sup>2</sup> zulässig.

Zusätzlich zu den v.g. Verkaufsflächen innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen sind temporäre ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei handelt es sich um temporäre Nutzungen im Außenbereich, welche v.a. saisonal oder tagesabhängig bedingt vorkommen können (bspw. Weihnachtsbaumverkauf, Gewinnspielaktionen, Sommerartikelverkauf etc.).

Die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I (hier: 1. Änderung) werden insgesamt hauptsächlich übernommen, da es sich bei der anvisierten Planung lediglich um eine bauliche Erweiterung der bestehenden Strukturen handelt und die Funktion innerhalb des Plangebietes sich nicht verändert.

In Folge eines Abstimmungsgesprächs mit der Stadt Neumünster als angrenzendem Oberzentrum wurden die Angaben zu Sortimenten ausgearbeitet und konkretisiert. Da die Gemeinde Boostedt nicht über ein eigenes Einzelhandelskonzept verfügt, beziehen sich die erarbeiteten Sortimentslisten auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster von Oktober 2008, welches auch in diesem Fall qualifiziert und sinnvoll zu verwenden ist.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im derzeitigen Baukonzept sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Ein Vollgeschoss (I);
- Abweichende Bauweise (a);
- Grundflächen (GR) von 2.170m<sup>2</sup> bzw. 2.590m<sup>2</sup>;
- Gebäudehöhe (GH) von 36,50m ü.NN;
- Maximale Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.150m<sup>2</sup> bzw. 1.750m<sup>2</sup>.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird anlehnend zur Bestandssituation und in Anbetracht der zugrundeliegenden Erweiterungsplanungen auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Es muss eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, da es sich um Gebäudehallen mit Maßen von über 50m Baulänge handelt. Hierbei wird den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I (Stand: 1. Änderung) gefolgt. Eine Veränderung hinsichtlich der Bauweise findet durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht statt.

Die Grundflächen (GR) von 2.170m<sup>2</sup> bzw. 2.590m<sup>2</sup> beinhalten sowohl die bestehenden Gebäudestrukturen wie auch die anvisierten Verkaufsflächen sowie notwendige Lagerbereiche, Aufenthalts- und Funktionsräume, Nebenflächen und sonstige zugehörige bauliche Anlagen.

Damit die Höhe von Erweiterungsbauten die vorhandenen Gebäudehöhen nicht überschreitet, wird eine Gebäudehöhe (GH) von 36,50m ü.NN als Höchstmaß festgelegt, was der Höhe des Bestandes entspricht. Betriebsbedingte Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlung, Brüstungsgeländer, Schornsteine oder Antennenanlagen) dürfen diese Höhe um maximal 1,50m auf bis zu 38,00m ü.NN überschreiten. So kann eine funktionsgerechte Betriebsamkeit gewährleistet werden, ohne dass sich auch bauliche Erweiterungen von der Bebauungstypologie des Bestandes oder der umgebenden Struktur abheben.

Durch die Regelung der Verkaufsfläche wird die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ermöglicht und gewährleistet, dass sich der Betrieb im Zuge eines zeitgemäßen Ladenkonzeptes bedarfsgerecht und modern erweitern kann, ohne dabei überdimensioniert zu bauen.

### **5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SOEH) wird eine Baugrenze festgesetzt.

Diese Baugrenze orientiert sich an den Grundflächen des bestehenden Gebäudes inkl. des vorgesehenen Erweiterungsbaus. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum in der baulichen Ausformung des Anbaus zu gewährleisten, ist diese Baugrenze etwas weiter gefasst – auch um künftigen baulichen Veränderungen in verträglichem Ausmaß flexibel gegenüberzustehen. Eine Überschreitung dieser Baugrenze ist nicht zulässig.

### **5.4. Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze**

Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen mit Zufahrten und Anlieferzonen ist bis zu einer GRZ von 0,98 zulässig.

Die städtebaulichen Zielsetzungen in Verbindung mit einem großflächigen Einzelhandelsstandort gehen naturgemäß mit einer relativ hohen Flächenversiegelung einher. Der Bedarf an gut erreichbaren Stellplätzen vor den Betrieben wird durch die bestehende Stellplatzanlage auch künftig gedeckt. Durch die mögliche bauliche Erweiterung erhöht sich der Flächenverbrauch insignifikant, was jedoch in Kombination mit den vorhandenen Stellplätzen, Nebenanlagen und insb. Anlieferzonen eine Erhöhung in der s.g. Überschreitungsregelung notwendig macht.



Berechnungsgrundlage ist nur die Fläche des Sondergebietes, d.h. Grünzonen, bepflanzte Baumstreifen etc. werden gem. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht für die Gesamtbaufläche einberechnet, da sie nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Die festgesetzte maximale Überschreitung von 0,98 würde einer realen Gesamt-GR von maximal 9.810m<sup>2</sup> entsprechen (zum Vergleich: die Gesamt-GR Bestand beträgt ca. 9.575m<sup>2</sup>).

#### 5.5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Nebenanlagen zu werblichen Zwecken – Fahnenmasten und Werbepylon – sind in der privaten Grünfläche zulässig.

Die vorhandene Stellplatzanlage dient auch weiterhin der Unterbringung des ruhenden Kundenverkehrs der ansässigen Einzelhandelseinrichtungen. Die vorhandene Zufahrt im nordöstlichen Bereich zur „Neumünsterstraße“ bleibt ebenfalls in Lage und Größe bestehen – eine Erweiterung oder Veränderung dieser Strukturen wird nicht erforderlich und ist daher nicht vorgesehen.

Die Anlieferung wird auch weiterhin am südwestlichen Gebäudeteil m.H. der bestehenden Flächen stattfinden. Dieser Bereich hält auch künftig ausreichend große Flächen vor, sodass ein Wenden der Lastkraftwagen für die Anlieferung auf dem eigenen Grundstück möglich ist und ein gefahrloses Verlassen auf die Straße „Zum Bauhof“ hinaus möglich bleibt.

#### 5.6. Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen blendfrei auszuführen; mit wechselndem und / oder bewegtem Licht unzulässig und nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen ebenfalls nicht zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SOEH) ist die Errichtung von maximal zwei (2) Werbeanlagen mit einer Höhe bis maximal 10m zulässig. Die maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Abstand der Werbeanlagen zur befestigten Fahrbahnkante der Kreisstraße (K111) darf 8m nicht unterschreiten.

Durch die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits die vorhandene Werbeanlagen, gültig für das gesamte Sondergebiet, weiterhin gesichert bleiben und andererseits sollen potenzielle neue Werbeanlagen in Gestaltung, Standort und Beleuchtung angemessen an die bestehenden optischen Gegebenheiten angepasst werden.

#### 5.7. Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen.

Es wurden jedoch gewisse grünordnerische Festsetzungen getroffen, um auch künftig einen „Mindestgrünanteil“ entsprechend dem Grundgedanken des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I zu gewährleisten und eine optische Einbindung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SOEH) in die umgebende öffentliche Verkehrsfläche zu erzielen.

#### 5.7.1. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Bepflanzungen

##### Erhalt gesetzlich geschützter Knicks

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG S.-H. geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge und Dimensionierung vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

##### Anpflanzen von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen. Es sind nur Bäume der Art ‚Stiel-Eiche‘ zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die zu verwendenden 3x verpflanzten Bäume gilt ein Mindeststammumfang von 14-16cm in 1m Höhe über dem Erdboden. Bei Abgang ist eine gleichartige Neuanpflanzung vorzunehmen.

Im Stellplatzbereich ist je 15 Stellplätze ein (1) Laubbaum zu pflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume als 3x verpflanzte Solitärhochstämme mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen. Es ist eine mindestens 6,0m<sup>2</sup> große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe bzw. eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 10m<sup>3</sup> herzustellen. Abgängige Bäume sind standortgerecht und regionaltypisch zu ersetzen.

##### Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete bedeutende Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie in den Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

##### Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzpflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch gleichartige Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen.

Für die Flächen des Anpflanzgebotes sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je 2m<sup>2</sup> eine Pflanze zu verwenden.

Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom westlich verlaufenden Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet ist.

Die vorhandenen Grünstrukturen sowie Gehölze und Bewuchs entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Flächen der Bahnanlagen soll auf diese Weise auch künftig geschützt und erhalten werden, damit weiterhin ein Grünbewuchs als Akzentuierung und gestalterische Abgrenzung zu dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SOEH) vorhanden ist.



Um den hohen Anteil versiegelter Stellplatzflächen mit den entsprechenden Kraftfahrzeugen auch künftig gegenüber dem öffentlichen Raum abzumildern und die optische Einbindung in die Grundstücksgestaltung weiterhin zu gewährleisten, sollen auch die dort vorhandenen Baumpflanzungen erhalten werden.

Die Erweiterung des Discountmarktes erfolgt in westliche Richtung, da es zu dieser Entwicklungsrichtung keine Alternativen gibt – in östliche Richtung bspw. grenzt eine Baumreihe aus alten Eichen sowie die Neumünsterstraße an. Die vorhandene Stellplatzanlage kann nicht verkleinert werden und eine Entwicklung in Richtung Süden ist ausgeschlossen, weil dort vor allem die Anlieferung angeordnet ist.

Das Heranrücken mit einem vergrößerten Marktgebäude an den durch große Überhälterbäume gekennzeichneten Knick wird als vertretbar angesehen, weil es zu keinem direkten Eingriff in diesen Knick kommt. Es handelt sich um ein Knickrudiment, das keine besonders herausragende Naturschutzfunktion übernimmt und aufgrund seiner eingefassten Lage keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr aufweist. Daher ist eine s.g. Entwidmung (Erhalt der festgesetzten Gehölzstruktur - Verzicht auf den gesetzlichen Biotopstatus) vertretbar, die mit einer Ausgleichsverpflichtung im Längenverhältnis von 1:1 verbunden ist. Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte sprechen laut aktuellem Gutachten zu dieser Bauleitplanung nicht gegen dieses Vorgehen.

## 6. Landschaftspflege

Die zugrundliegende Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters in nordwestlicher Richtung vor. Hierfür wird eine Abstandsfläche zu einem vorhandenen Knick in Anspruch genommen, welche mit bodendeckenden niedrigen Gehölzen bewachsen ist. Nach aktuellem Planungsstand wird der Knick mit seinen großen Überhälterbäumen (Rotbuchen) von dem geplanten Vorhaben lediglich tangiert und nicht beeinträchtigt. Ein Eingriff ist hier demnach nicht erforderlich.

Im Zuge einer durchgeführten Vorprüfung zur UVP-Pflicht (siehe: Anlage 2) wurden die notwendigen Schutzmaßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grünstrukturen und Vermeidung von Eingriffen in selbige ausgearbeitet und entsprechend aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten negativen Folgen für den Naturhaushalt und / oder die übrigen Schutzgüter gem. des UVPG absehbar.

## 7. Artenschutz

Durch die geplante Erweiterung konnten im Vorfeld artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen im westlich angrenzenden Knickbereich sowie im Bereich von 4 Buchenüberhältern nicht ausgeschlossen werden, sodass für eine rechtssichere Beurteilung der Zugriffsverbote des § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes eine Überprüfung der entsprechenden Bereiche durchgeführt wurde (siehe: Anhang 3).

Der Knick und die Bäume sollen nach Möglichkeit alle erhalten bleiben, funktionale Beeinträchtigungen des Knicks sowie vermutlich auch Beschädigungen des Wurzelwerks einzelner Bäume durch die heranrückende Bebauung können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Anhand von durchgeführten Untersuchungen, v.a. bzgl. eines möglichen Haselmaus-Vorkommens, ist z.Zt. davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Betroffenheit ausgelöst wird. Für diese Art sowie für Fledermäuse kommt es nicht zum Eintritt des Zugriffsverbotes des § 44 (1) BNatSchG.

Im Zuge der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen (siehe: Anlage 3) wurden die notwendigen Schutzmaßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen ausgearbeitet und entsprechend aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen (Bau- und Abrisszeitenregelungen) stehen dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegen.

## **8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I wurde eine lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms durchgeführt. Die ermittelten Ergebnisse haben weiterhin Gültigkeit.

## **9. Schutz von Bahnanlagen**

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Eisenbahninfrastruktur der Strecke Hamburg-Eidelstedt-Neumünster Süd des nichtbundeseigenen Infrastrukturunternehmens AKN Eisenbahn AG. Um diese Anlagen sowohl während künftiger Baumaßnahmen wie auch nach baulicher Erweiterungen im Sinne eines reibungs- und gefährdungslosen Eisenbahnbetriebes sinnvoll zu schützen, sind die folgenden Aspekte dauerhaft zu berücksichtigen:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen ist Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 zu beachten
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände – sofern nicht gesondert vereinbart – sind auszuschließen.
- Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann.
- Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahr-zeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.



- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Die Abstandsflächen zum Grundstück der AKN Eisenbahn AG sind einzuhalten.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der AKN Eisenbahn AG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist die Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung einzubinden.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Energie- und Wasserversorgung, Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, sind Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Müll, Abwasser) über die bereits bestehenden Infrastrukturen gesichert.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden. Selbiges gilt auch für die straßenbegleitenden Entwässerungsgräben.

### Regenwasserversickerung, Oberflächenentwässerung

Die im Bereich der geplanten Erweiterung vorhandene Entwässerungsanlage kann die zusätzliche Schmutzwassermenge aufnehmen und schadlos ableiten.

Die Ableitung der zusätzlich anfallenden Regenwassermenge im Bereich der geplanten Erweiterung ist über die bestehenden Systeme des vorhandenen Standortes ausreichend gesichert.

### Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei (2) Stunden gemäß DVGW-Regelwerk zur Löschwasserentnahme, Arbeitsblatt W 405.

Die Gewährleistung von entsprechenden Kapazitäten in der Umgebung ist über die Bestandssituation bereits sichergestellt. Die ordnungsgemäße Versorgung mit Löschwasser bei geänderter baulicher Situation ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen und nachzuweisen.

## 11. Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I

Die bestehende Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I (Stand: 1. Änderung) der Gemeinde Boostedt hat innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I keine Gültigkeit mehr. Es findet eine Überplanung ohne Teilaufhebung statt, d.h. der betreffende Planteil wird außer Kraft gesetzt, lebt aber bei Unwirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I wieder auf.

## 12. Altlasten

Ogleich der bestehenden intensiven Nutzung des Areals sind etwaige Altlasten, obwohl derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

## 13. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Werden Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung 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.

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

## 14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Boostedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangeltungsbereiches sehr unwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits bebaut und teilversiegelt ist und bis dato keine entsprechenden Vorkommen bekannt sind.

Da etwaige Zufallsfunde von Munition allerdings nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sind diese im Zweifelsfall unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden. Überdies ist die Fundstelle bis zum Eintreffen der Behörden entsprechend zu sichern und vor jeglichen Bewegungen oder Eingriffen zu schützen.

## 15. Weitere Hinweise

### Bodenschutz

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB; Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u.a. § 7 BBodSchG; Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u.a. § 2 und § 6 KrWG) einzuhalten.

### Bodenordnende Maßnahmen

Die anvisierte Erweiterungsplanung macht bodenordnende Maßnahmen entbehrlich. Die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I kann daher ohne die Durchführung solcher Maßnahmen erfolgen.



### Externer Ausgleich

Die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Kompensation (ca. 68 lfd. m Knick) für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes wird gleichartig auf den folgenden externen Flächen umgesetzt: „Knickkompensationspool ÖK 88-45 Jerrisbektal 1“ (Wanderup, Kreis Schleswig-Flensburg, Naturraum Geest).

Ein Teil der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Kompensation (ca. 17 lfd. m Knick) für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes wird durch Leistung einer Ersatzgeldzahlung abgegolten.

- Anlage(n):
  - 1 „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächen-  
erweiterung der Aldi-Filiale in Boostedt“ vom 13.08.2018  
(CIMA Beratung + Management GmbH; Lübeck)
  - 2 „Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht.  
Gemeinde Boostedt, 2. Änderung B23, Teil I“ vom 15.04.2019  
(Landschaftsplanung Matthiesen-Schlegel; Altenholz)
  - 3 „Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 23, Teil I, Boostedt“ vom 17.10.2018  
(Detlef Hammerich, Bioplan; Großharrie)

Diese Begründung wurde am 25.11.19 gebilligt  
durch den Beschluss der Gemeindevertretung.

Boostedt, den 11.12.19

Gemeinde Boostedt

.....  
  
Bürgermeister/in

  
.....  
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 13.09.2019

**B2K**

**ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB  
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460  
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de