

BEGRÜNDUNG

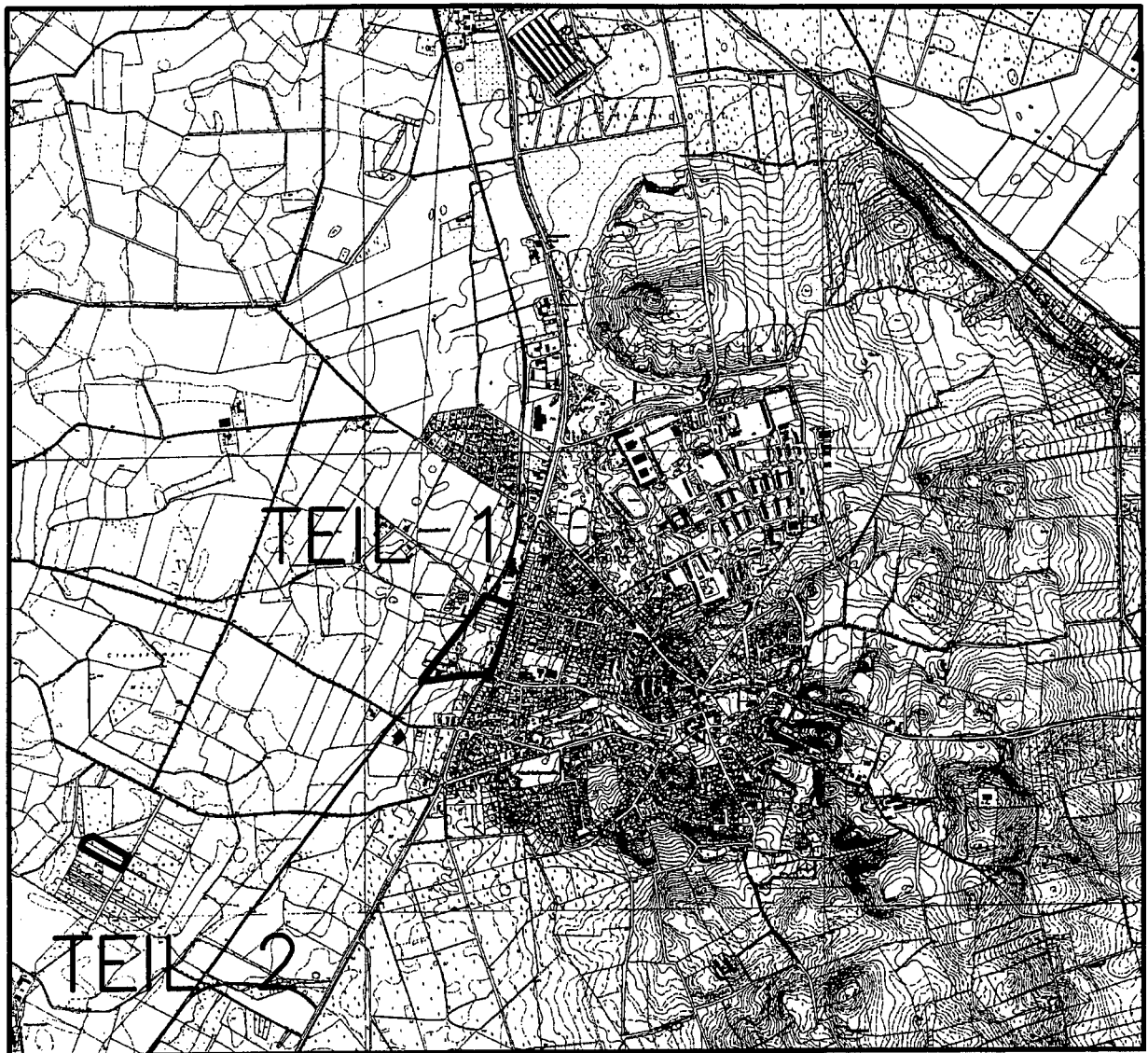
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL II **„GEWERBEGEBIET SÜD“**

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

-KREIS SEGEBERG-



GEMEINDE BOOSTEDT
KREIS SEGEBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL II
—GEWERBEGEBIET SÜD—

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10



Inhaltsverzeichnis

1. Bisherige Bauleitplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Einzelheiten der Planung
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten
 - 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet
 - 3.3 Verkehrserschließung
 - 3.4 Landschaftspflegerische Überlegungen
 - 3.5 Immissionsschutz
4. Art der Nutzung und deren Flächengrößen
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnung und Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 - Teil II - „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Boostedt

1. Bisherige Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 23.07.1979 unter dem Aktenzeichen AZ: IV 810a-512.111-60.11 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich 6 Änderungen rechtswirksam geworden sind, wobei die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil I - betraf.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB auch für die Mischgebietsflächen in diesem Bebauungsplan gerecht zu werden, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die u. a. für die fraglichen Bereiche Mischbauflächen ausweist. Auf den Erläuterungsbericht zu dieser 7. Flächennutzungsplanänderung wird hingewiesen. Dort werden generelle Aussagen zur städtebaulichen Notwendigkeit der Mischgebietsausweisung getroffen, die in dieser Begründung nicht wiederholt werden sollen.

Die westlich der Neumünsterstraße liegenden Gewerbebereiche der Gemeinde Boostedt sind ursprünglich in einem Gesamtbebauungsplan Nr. 23 enthalten gewesen. Das bereits in den 80er Jahren begonnene Verfahren wurde aber zu Beginn der 90er Jahre zunächst eingestellt. Vor kurzem wurde das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen, um zunächst den nördlichen Teilbereich als Teil I des Bebauungsplanes Nr. 23 zur Rechtskraft voranzubringen, da kurzfristig entsprechende gewerbliche Bauflächen in Boostedt benötigt wurden.

Weil weiterhin Bedarf an Gewerbebaubereichen besteht, soll nunmehr auch Teil II des Bebauungsplanes Nr. 23 aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 - Teil II – besteht aus 2 Teilflächen, deren Lage dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden kann, und die sich wie folgt beschreiben lässt:

Teilfläche 1:

Neumünsterstraße (K 111), Pappelweg, Südgrenze des Flurstückes 16/1 (Grundstück westlich des Wendehammers Pappelweg), Eisenbahnstrecke, Straße „Zum Bauhof“ sowie

Teilfläche 2:

9.700 m² aus den Flurstücken 54/1, 57/1 und 58 der Flur 15 („Kuhlentorfmoor“).

Das Plangebiet des Teiles 1 ist im nördlichen Teil zwischen Neumünsterstraße und der Straße „Zum Bauhof“ und im westlichen Teil westlich des Wendehammers Pappelweg und östlich der Eisenbahnlinie mit typischer Mischnutzung bestückt. Neben Gewerbe-

und Handwerksbetrieben ist auch Wohnnutzung vorhanden. Beide Bereiche sind fast vollständig bebaut. Allerdings sind die Grundstücke groß genug, um noch rückwärtige oder Nachbarbebauung zuzulassen.

Das große Eckgrundstück Neumünsterstraße/Pappelweg gehört den Hamburger Gaswerken. Dieses Versorgungsunternehmen hat dort entsprechende Nutzungen eingerichtet, die in Zukunft aufgegeben werden sollen.

An das Plangebiet grenzt im Westen und Süden freie Landschaft, im Norden gewerbliche Baufläche auf dem Sägewerksgelände und im Osten Wohnnutzung als Beginn entsprechender Bebauung der Gemeinde Boostedt an. Das Gelände liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde zwischen der Eisenbahnlinie, die inzwischen privat von der AKN betrieben wird und der Neumünsterstraße, die Kreisstraße ist. Auf den Gewerbeflächen im Norden sind Einzelhandelsnutzungen sowie Kleingewerbebetriebe vorhanden.

Die Fläche des Teilgebietes 2 liegt im Kuhlentorf-Moor und wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

3. Einzelheiten der Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten

Die westlichen und nördlichen Teilbereiche des Plangebietes werden entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist eine typische Mischnutzung, wie sie den Vorschriften des § 6 der BauNVO entspricht, vorhanden. So sind Handwerksbetriebe und weiteres Kleingewerbe neben der Wohnnutzung angesiedelt. Auf den verbleibenden Restflächen soll ebenfalls gemischte Nutzung verwirklicht werden, die den Übergang zu den jeweils angrenzenden Gewerbegebietsflächen ermöglicht.

Die Ausweisung als gewerbliche Baufläche ist rechtlich nicht mehr möglich, da sich aufgrund der fast vollständig vorhandenen Bebauung ein Mischgebietscharakter eingestellt hat. Diesen tatsächlichen Gegebenheiten muss die Bauleitplanung Rechnung tragen, da es sich überwiegend um relativ neue Bebauung handelt, bei der eine anderweitige Verplanung unrealistisch wäre.

Das Maß der Bebauung wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,60 und einer Zweigeschossigkeit bei offener Bauweise den tatsächlich vorhandenen Bebauungstypiken in diesen Bereichen und den Ausweisungen der angrenzenden Gewerbegebiete angepasst. Es kann damit eine einheitliche Bebauung entstehen, die sowohl der Wohnnutzung als auch möglicher gewerblicher oder handwerklicher Bebauung gerecht wird.

Das Baumaß entspricht dabei auch den Städtebaucharakteristiken der gesamten Gemeinde Boostedt, so dass sich die Bebauungstypik von Boostedt auch in den Mischgebieten fortsetzt.

Aus diesem Grunde muss die Gemeinde Boostedt verhindern, dass sich in den neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen am Ortsrand viele weitere Einzelhandelseinrichtungen niederlassen. Deshalb wird im Bebauungsplanes Nr. 23 Teil II, generell die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen, soweit sie nicht untergeordnet zu den Produktions- und Handwerksbetrieben eines Gewerbegebietes zu rechnen sind, ausgeschlossen.

Es sei noch kurz erwähnt, dass selbstverständlich solche Einzelhandelseinrichtungen, die einen großen Freiflächenbedarf haben und üblicherweise in Gewerbegebieten anzutreffen sind, wie z. B. Kfz-Handel und holzbe- und -verarbeitende Betriebe, von den o. g. Einzelhandelsbeschränkungen ausgenommen sind. Ihre Ansiedlung bleibt weiterhin in beiden Teilen des Bebauungsplanes Nr. 23 möglich, da sie keine negative Auswirkungen auf innerörtliche Geschäftsbereiche haben wird. Diese gewerblichen Betriebe können im Ortskern nicht angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Zweigeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,60 bei einer abweichenden Bauweise so festgesetzt, daß es den Vorgaben der gewerblichen Bauflächen im Teil I des Bebauungsplanes Nr. 23, nördlich an das jetzige Plangebiet angrenzend, entspricht. Um den Bebauungstypiken und städtebaulichen Planungscharakteristiken der Gemeinde Boostedt zu entsprechen, wurde nur eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt, obwohl die BauNVO für Gewerbegebiete ein Höchstmaß von 0,80 zulassen würde. Dies würde allerdings über typische Bebauungsformen in der Gemeinde Boostedt hinausgehen.

Um die Zweigeschossigkeit in der Höhe tatsächlich zu begrenzen, wird eine Firsthöhe festgeschrieben, um eine zu große Höhenentwicklung der Gewerbegebäude zu verhindern. Gerade bei gewerblich genutzten Hallengebäuden könnte sonst trotz festgelegter Geschossigkeit eine größere Gebäudehöhe erreicht werden.

In den gewerblichen Bauflächen werden die Nutzungen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, weil sie zum einen den geplanten Nutzungscharakter eines Gewerbegebietes zuwiderlaufen würden. Die Gemeinde Boostedt hat an anderer Stelle Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen ausgewiesen oder wird dies in Kürze tun. Da nur kleinere gewerbliche Baubereiche ausgewiesen werden, sollen diese Bauflächen ausschließlich für Handwerks-, Handels- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Die Vergnügungsstätten werden zum anderen ausgeschlossen, um die insbesondere im Osten angrenzende Wohnnutzung, aber auch die südlich und westlich liegende freie Landschaft nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Der Betrieb in Vergnügungsstätten beginnt hauptsächlich nach Feierabend und an Wochenenden, wenn die übrigen Gewerbebetriebe ihre Arbeit größtenteils eingestellt haben und im Gewerbegebiet Ruhe einkehrt. Die angrenzende Wohnnutzung würde dann durch einen Vergnügungsstättenbetrieb gerade zu den Ruhezeiten über Gebühr belastet.

Hinzu kommt, dass die Betreiber von Vergnügungsstätten oft sehr hohe Mieten und Grundstückspreise zahlen, die von „normalen“ Gewerbetreibenden nicht aufgebracht werden können, so dass ein Verdrängungswettbewerb entsteht, den die Gemeinde

Boostedt nicht tolerieren kann, da dadurch die städtebauliche Planungsintention der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ad absurdum geführt würde.

3.3 Verkehrserschließung

Die bereits bebauten Grundstücke im Mischgebiet sind im vorderen Teil alle über die Neumünsterstraße erschlossen. Es sind sondergenehmigte Zufahrten vorhanden, obwohl das Gebiet an der freien Strecke der Kreisstraße 111 liegt und deshalb grundsätzlich neben der Anbauverbotszone auch Zufahrtsverbote gelten. Die bestehenden Zufahrten haben Bestandsschutz. Die hinterliegenden Grundstücke sind zum Teil über die Straße Zum Bauhof erschlossen. Hier ist auch eine weitere Anbindung der zusätzlichen rückwärtigen Bebauung möglich.

Die gewerblichen Bauflächen werden ausschließlich über den Pappelweg erschlossen. Dort wird eine gemeinsame Zufahrt für alle Gewerbeflächen geschaffen, wobei die evtl. entstehenden, hinterliegenden Grundstücke über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden können. Diese Regelung muss wegen des Zufahrtsverbotes zur K 111 so getroffen werden. Die Zufahrt von der Kreisstraße 111 im nördlichen Bereich für das dort vorhandene Wohngebäude bleibt solange bestehen, wie keine andere Nutzung vorgenommen wird.

Die Flächen im Gewerbegebiet zwischen Pappelweg und Eisenbahnstrecke sind über den Pappelweg erschlossen. Es können ohne Probleme weitere Gebäude angeschlossen werden.

3.4 Landschaftspflegerische Überlegungen

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Um eine fachgerechte Bestandsermittlung, Bilanzierung und Bewertung der notwendigen landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser grünordnerische Beitrag liegt mit Bestandsplan und Text diesem Bebauungsplan als Anlage bei. Hinsichtlich differenzierter landschaftspflegerischer Aussagen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen des grünordnerischen Beitrages verwiesen.

Alle sich daraus ergebenden landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig sind, in den Bebauungsplan Nr. 23 - Teil II - übernommen. Der landschaftspflegerische Ausgleich kann dabei nur teilweise direkt im Plangebiet erfolgen. Die restlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Poolfläche im Kuhlentorf-Moor außerhalb des Geltungsgebietes realisiert, die als Teilfläche 2 auch eine Ausweisung in diesem B-Plan gefunden haben.

Die im Plangebiet ebenfalls nicht mögliche 66 m Knickneuanlage wird darüber hinaus in der im Bebauungsplan Nr. 35 dargestellten Ausgleichsfläche verwirklicht und ist dort verbindlich vorgesehen. In der Teilfläche 2 ist die genannte Ausgleichsfläche und im Bebauungsplan Nr. 35 die für diesen Bebauungsplan Nr. 23 - Teil II - notwendige Knickneuanlage rechtlich verankert. So kann dort im Zusammenhang mit weite-

ren Metern Knickneuanlage für andere Bebauungsgebiete ein hochwertiger neuer Knickbereich entstehen.

Laut Mitteilung des Forstamtes Segeberg sind in diesem Bebauungsplan 0,8 ha Waldfläche anzutreffen. § 2 des Landeswaldgesetzes definiert dabei „Wald“ als jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Forstpflanzen sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten ohne Rücksicht auf Alter und Zustand. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Forstpflanzen ohne Rücksicht auf Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Diese vorstehenden Gegebenheiten definiert das Forstamt für den fraglichen Bereich im Bebauungsplan.

Das Forstamt Segeberg hat aber bereits eine Genehmigung zur Umwandlung der Waldfläche gegen eine Ersatzaufforstung in der Größe von mindestens 1,6 ha in Aussicht gestellt. Entsprechende Anträge müssen dann bei konkreten Baumaßnahmen gestellt werden.

3.5 Immissionsschutz

Auf der Eisenbahnstrecke der AKN (Eisenbahnaktiengesellschaft Altona Kaltenkirchen/Neumünster) verkehrt stündlich je ein Zug in beide Richtungen. Da im Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebietsflächen mit entsprechend höheren Immissionsrichtwerten festgesetzt sind, ist wegen dieser niedrigen Zugfrequenz mit einer überhöhten Immissionsbelastung durch den Zugverkehr nicht zu rechnen. Immissionsschutzmaßnahmen wegen des Eisenbahnlärms werden deshalb nicht erforderlich.

Gleiches gilt für den Verkehrslärm auf der Kreisstraße 111 (Neumünsterstraße). Auch hier ist keine so große Verkehrsmenge vorhanden, dass die für Misch- und Gewerbegebiete relevanten Lärmwerte der DIN 18005 überschritten werden.

Östlich des Plangebietes, östlich der Neumünsterstraße, schließt sich Wohnbebauung in allgemeinen Wohn- und Kleinsiedlungsgebieten an den Gesamtgeltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 23 Teil I und II an. Durch den ehemaligen Sägereibetrieb, der im Norden der Gebietsgrenze von Teil II im Teil I des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt, war diese Wohnbebauung von Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen geprägt. Ein Teil der Nutzung der Grundstücke konnte bisher nicht umgesetzt werden. Da die Sägerei jetzt ihren Betrieb eingestellt hat und eine Reaktivierung nicht geplant ist, entfällt diese Immissionsquelle und die dadurch bedingte Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung.

Da aber ein großer Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Teiles II und alle Grundstücke im Teil I des Bebauungsplanes gewerblich genutzt werden sollen, wurde zur erforderlichen Bewältigung des städtebaulichen Nutzungskonfliktes zwischen einem Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung bereits im unter Ziffer 1 dieser Begründung erwähnten, begonnenen Bauleitplanverfahren vom Büro Taubert und Duke ein Gutachten mit Datum vom 29.10.1990 erstellt, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Dieses schalltechnische Gutachten ermittelt die Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz für die Wohnbebauung. Ergebnis des Gutachters ist dabei die entsprechende immissionsschutztechnische Festsetzung dieses Bebauungsplanes, die gleichlautend auch für den Teil I verbindlich festgesetzt wurde.

In dieser textlichen Festsetzung ist geregelt, dass die Gewerbebetriebe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 (sowohl im Teil I als auch im Teil II) einen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) auf den Gewerbegrundstücken und nachts 40 dB(A) im Bereich des Wohngebietes nicht überschreiten dürfen.

Der Gutachter ging seinerzeit dabei sogar von einer ungeschützten und ungebremsten Lärmentwicklungslage aus. Zwischenzeitlich ist entlang der Ostseite der Neumünsterstraße ein Lärmschutzwall errichtet worden, der die Wohnbebauung zumindest teilweise noch zusätzlich sowohl vor dem Verkehrs- als auch vor dem Gewerbelärm schützt. Die textliche Festsetzung über Immissionsschutz hat zur Folge, dass die Gewerbegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt werden können, die den Lärmanforderungen genügen, was jeweils im konkreten Baugenehmigungsverfahren durch Einzelgutachten nachgewiesen werden muss.

4. Art der Nutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird größenmäßig wie folgt genutzt:

<u>Nettobauflächen</u>		
In den Mischgebieten	23.647 m ²	2,36 ha
Im Gewerbegebiet	27.713 m ²	2,77 ha
	<hr/>	
	51.360 m ²	5,13 ha
	<hr/> <hr/>	
 Elektrizitätswerk	 435 m ²	 0,04 ha
 <u>Ausgleichsflächen</u>		
Ausgleichsflächen im Teil 1	6.392 m ²	0,64 ha
Ausgleichsflächen im Teil 2	9.664 m ²	0,97 ha
 <u>Verkehrsflächen</u>		
Pappelweg	1.485 m ²	0,15 ha
Neumünsterstraße (K 111)	5.720 m ²	0,57 ha
Eisenbahnstrecke	4.275 m ²	0,43 ha
	<hr/>	
<u>Größe des Plangebietes insgesamt:</u>	79.331 m ²	7,93 ha
	<hr/> <hr/>	

5. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sowohl im Mischgebiet als auch im bebauten Bereich des Gewerbegebietes sind bereits ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Für die unbebauten Bereiche ist ein Anschluss der neuen Ver- und Entsorgung an entsprechende Leitungen in der

Neumünsterstraße und im Pappelweg möglich, die ausreichend dimensioniert sind, um die zusätzliche Ver- und Entsorgung zu bewerkstelligen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist auf gewerblichen Flächen nur eingeschränkt zugelassen, da das Regenwasser hier als belastet gilt. Die Fachbehörden beim Kreis Segeberg haben allerdings gegen eine Versickerung von Dachflächenwasser (keine Metall- oder Bitumeneindeckung) über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/-flächen grundsätzlich keine Bedenken. Eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers der übrigen befestigten Flächen kann nur im Einzelfall, je nach Nutzung der Grundstücke, beurteilt werden. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Regenentwässerungsnetz ist möglich. Da nur noch wenige neue Grundstücke angeschlossen werden, ist eine Überlastung des Vorfluters nicht zu befürchten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser hat sich an den Vorgaben ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Der vorbeugende Brandschutz ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Flächen für eine ordnungsgemäße brandschutztechnische Zuwegung sind ausreichend vorhanden. Die erforderliche Löschwassermenge kann aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

6. Bodenordnung und Finanzierung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Auf privatrechtlichen Grunderwerb kann verwiesen werden. Kostenverursachende städtebauliche Maßnahmen sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits entsprechend ausgebaut worden. Nur die landschaftspflegerischen Festsetzungen müssen noch umgesetzt werden. Hier ist eine entsprechende Abrechnung nach dem Ortsrecht und den Vorgaben des BauGB vorgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung in ihrer Sitzung am

25.9.00 gebilligt.

Boostedt, den 14.02.2001



.....
Bürgermeister

**GRÜNORDNERISCHER
BEITRAG**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23
TEIL II**

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

KREIS SEGEBERG

**Grünordnerischer Beitrag
zum Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet Süd“- Teil II
Gemeinde Boostedt
Kreis Segeberg**

Aufgestellt:
November 1999

Ergänzt:
Oktober 2000

Gosch-Schreyer-Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Bad Segeberg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß.....	1
1.1 Übersichtskarte.....	2
2. Bestand und Bewertung.....	3
2.1 Landschaftsraum, Relief und Böden.....	3
2.2 Nutzungen.....	3
2.3 Arten und Lebensgemeinschaften.....	4
2.3.1 Knicks und Gehölzstrukturen.....	4
2.3.2 Einzelbäume und Baumreihen.....	5
2.3.3 Sonstige Sukzessionsflächen.....	5
2.4 Boden / Wasser.....	5
2.5 Klima / Luft.....	6
2.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	6
3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet.....	6
3.1 Zu erhaltende Bäume und Knicks.....	6
3.2 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen.....	7
3.3 Gestaltung der privaten PKW-Stellplätze.....	7
4. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung.....	8
4.1 Flächenmäßige Ermittlung.....	8
4.1.1 Ausgleichsbedarf	8
4.2 Knicks.....	10
5. Pflanzvorschlagsliste.....	10
6. Kostenschätzung für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ...	12
7. Zusammenfassung.....	12
8. Ergänzungen.....	13

Anhang: Planzeichnung Bestand

1. Anlaß

In dem Gebiet zwischen der Neumünsterstraße, der Straße zum Bauhof, dem Pappelweg und der AKN - Eisenbahntrasse in Boostedt sollen mehrere Gewerbegebiete sowie ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Überwiegend besteht die Bebauung mit der dem Mischgebiet entsprechenden Nutzung bereits, auch die verkehrliche Erschließung ist in Teilen vorhanden. Die Zufahrten erfolgen überwiegend von Osten von der Neumünsterstraße bzw. über den Pappelweg im Süden.

Der vorliegende grünordnerische Beitrag soll

- die landschaftliche und ökologische Situation im B-Plan-Gebiet erfassen und schutzgutbezogen bewerten,
- die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft ermitteln und Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Minderungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen treffen (§§ 7 und 8 LNatSchG SH),
- und die grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen darstellen.

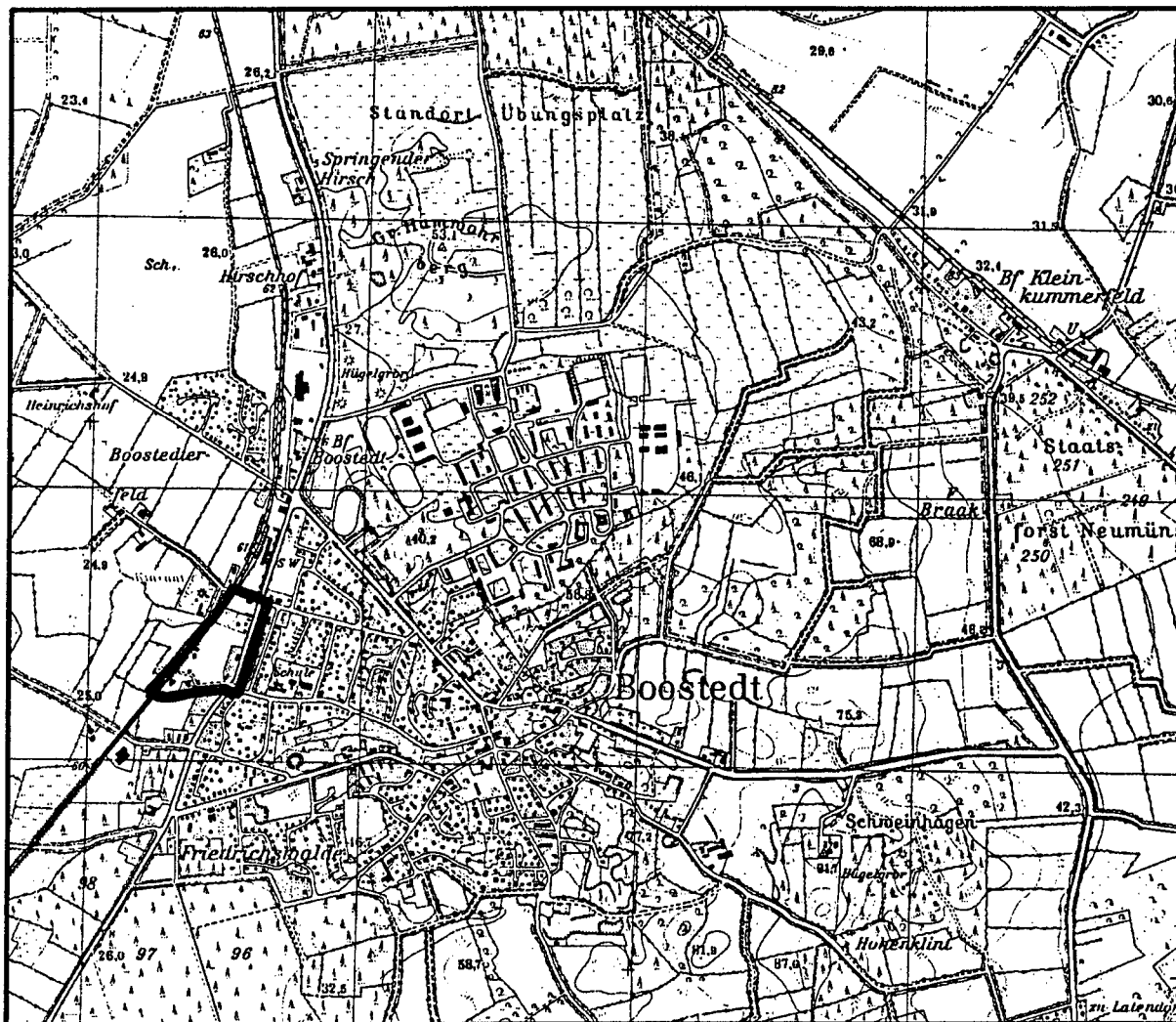
Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des grünordnerischen Beitrags wird anhand der Anlage zum „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“ vom 3. Juli 1998 durchgeführt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt liegt im Entwurf vor (Stand September 1999, Büro Trüper, Gondesens, Partner; Lübeck).

Der baulichen Entwicklung in diesem Bereich stehen seitens der Landschaftsplanung keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Das Plangebiet ist im Entwurf des Landschaftsplanes als vorhandenes Gewerbegebiet verzeichnet.

1.1 Übersichtskarte

M.1:25000



2. Bestand und Bewertung

2.1 Landschaftsraum, Relief und Böden

Naturräumlich gesehen liegt Boostedt am östlichen Rand der Holsteinischen Vorgeest. Das Planungsgebiet befindet sich in der aus glazialen Schmelzwassersanden aufgebauten Neumünsterschen Ebene. Es ist durch sandige Böden mit lehmigen Anteilen und ein schwach bewegtes Relief gekennzeichnet. Das Gelände ist eben bzw. fällt leicht von Süd nach Nord.

Allerdings bestehen auch durch die frühere Nutzung beziehungsweise durch den Rückbau ehemals vorhandener baulicher Anlagen teilweise erhebliche Auffüllungen von Bodenmaterial. Diese „Bodenmieten“ bzw. Ablagerungen sind zwischenzeitlich von einer Gras-/Krautflur (Grünland) bewachsen.

2.2 Nutzungen

Die Flächen im B-Plan-Gebiet sind bzw. waren weit überwiegend gewerblich genutzt: Im Gebiet selbst liegt der Standort der ehemaligen Erdgas-Spalтанanlage der Hamburger Gaswerke. Hier wurde bis vor einigen Jahren das aus einer Tiefe von 1.700 m geförderte Erdgas für den Gebrauch als Brennstoff aufbereitet. Heute wird dieser Standort als Betriebsstelle der Gaswerke genutzt; die Gebäude wurden umgebaut oder neu errichtet, die Außenanlagen sind neu gestaltet, mit Parkplatzflächen befestigt und diese mit Bäumen/Pflanzflächen gegliedert.

Bisher befanden sich hier diverse Einrichtungen wie Gaslager/Gasometer, Betriebsstofftanks, Versickerungs- bzw. Verrieselungsanlagen sowie diverser Werkstatt und Maschinengebäude. Sämtliche Gebäude waren durch vielfältige unterirdisch verlaufende Leitungen (Gas/Trink-/Abwasser) miteinander verbunden. Außerdem gab es ein Anschlußgleis an die am Westrand des Plangebietes vorhandene Bahnanlage der AKN.

Teile dieser Flächennutzung sind auch heute noch erkennbar: So bestehen die Flächenbefestigungen der Fahrwege außerhalb der heutigen Betriebsstelle sowie die Fundamente des größeren Gasometers und die Strukturen der Kühlwasserversickerungsanlage weiterhin.

Große Flächen der ehemaligen Erdgasspalтанanlage sind heute ungenutzt. Vermutet werden jedoch aus der früheren Nutzung entstandene Altlasten im Boden. Diese wurden der sog. „Altlastenverdachtsfläche Stufe I/II“ zugeordnet. Genauere Aussagen dazu liegen nicht vor. Nach Aussagen des Kreises Segeberg sind dazu weitergehende Untersuchungen vor einer Bebauung erforderlich.

Rein flächenmäßig an zweiter Stelle liegt die mit Einzelhäusern bebaute Fläche im Norden des Geltungsbereichs, die an die Straße „Zum Bauhof“ anschließt. Dort befinden sich überwiegend Wohnhäuser mit einzelner Kleingewerbenutzung, was eine Ausweisung als Mischgebiet rechtfertigt. Wie in derartigen Gebieten üblich sind die Außenanlagen gärtnerisch und mit Wegen bzw. Fahrzeug-Stellflächen gestaltet.

Die übrigen gemischt genutzten Flächen im Süden des Plangebietes sind teilweise vollständig versiegelt, werden mit Maschinen befahren oder sind als Baustoff-Lagerplatz stetigen Veränderungen in der kleinräumigen Nutzung unterworfen.

Die Umgebung des Plangebiets zur freien Landschaft hin ist von offenen, knickgesäumten Feldfluren mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Die umgebenden Nutzungen des künftigen Gewerbe- / Mischgebietes sind im einzelnen:

- Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung jenseits der Neumünsterstraße im Osten,
- im Süden vereinzelt Wohnbebauung sonst landwirtschaftliche Nutzung überwiegend Grünland, teilweise auch Baustofflager,
- im Westen jenseits der Bahnanlagen landwirtschaftliche Flächen sowie der Bauhof, die Kläranlage und Kleingärten,
- im Norden der Geltungsbereich des Teiles II zu diesem Bebauungsplan Nr. 23 mit seinen Gewerbegebieten.

2.3 Arten und Lebensgemeinschaften

2.3.1 Knicks und Gehölzstrukturen

Die Landschaft am Westrand Boostedts im sogenannten Boostedterfeld ist von einem Knicknetz durchzogen, das mit einzelnen landwirtschaftlichen Anwesen noch als Grundgerüst vorhanden ist.

Die Artenzusammensetzung der Knicks entspricht der potentiellen natürlichen Vegetation der Geest, d.h. dem Eichen-Buchen-Wald, wobei Buche und Hainbuche in den Knicks häufig bestandsbildend sind.

Im B-Plan-Gebiet ist der Knick entlang der Nordseite des Pappelweges streckenweise nur noch in Resten vorhanden beziehungsweise abschnittsweise geschädigt. Dennoch stellt er aufgrund seiner Lage in Beziehung zum dem Knick auf der Südseite des Pappelweges einen „Redder“ dar, der in seiner ökologischen Funktion von erheblicher Bedeutung ist. Daher sollten die noch vorhandenen Knickabschnitte möglichst erhalten werden. Schließlich übernimmt dieser Knick Vernetzungsfunktionen über die bestehenden, nicht als Knick zu bezeichnenden Gehölzstrukturen entlang des nun als Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Weg in Richtung Westen zur freien Landschaft.

An der Westseite der Neumünsterstraße befindet sich eine gemäß § 15b LNatSchG den Knicks gleichzusetzende geschützte Hecke aus Buchen und Hainbuchen. Abschnittsweise ist diese Hecke im Wipfelbereich eingekürzt.

Die Knicks zwischen den übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Plangebiets stellen sich zum Teil mit Gräben als relativ gut erhalten dar.

Alle Knicks sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz geschützte Landschaftselemente.

Von Bedeutung sind die auf den gering genutzten Flächen der ehemaligen Erdgasspaltanlage stockenden Gehölzbestände aus Baum- und Strauchweiden, Erlen, Holunder und anderen. Vergleichbare Bestände stehen auf Privatgrundstücken an der AKN-Bahn. Diese werden im Kapitel 2.3.3 „Sonstige Sukzessionsflächen“ eingehender beschrieben und bewertet.

2.3.2 Einzelbäume und Baumreihen

An der Straße zum Bauhof stehen Eichen und Rotbuchen zum Teil mehrstämmig mit Stammdurchmessern bis zu 1,20 m. Dazwischen sind abschnittsweise Knickreste erhalten, die allerdings durch die umgebende Nutzung (Straßenverkehr, Zufahrten sowie Gärten) erheblich bedrängt bzw. in Mitleidenschaft gezogen sind. Sämtliche Einzelbäume sind erhaltenswert. Schließlich stehen im Bereich Wohnbebauung des Flurstücks 11/19 noch einzelne Bergahorn und Rotbuchen sowie eine Kastanie. Von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist die Pappelreihe, die entlang des ehemaligen Anschlußgleises steht. Diese Pappeln mit einer maximalen Höhe von etwa 25 m prägen und gliedern das Gebiet und sind aus diesem Grund erhaltenswert. Der ökologische Wert ist tendenziell eher gering.

2.3.3 Sonstige Sukzessionsflächen

Insgesamt gesehen stellt das Plangebiet einen überwiegend gewerblichen, zum kleineren Teil mit Wohnungen gemischten Nutzungstyp am Rande der Siedlung dar, der teilweise mit naturnahen Elementen ausgestattet ist.

Dieser Teilbiotopkomplex aus Grünland beziehungsweise sonstigen Sukzessionsflächen mit jungem Gehölzaufwuchs aus Pionierarten (im Bestandsplan als „Gebüsch, Gehölz“ bezeichnet) besitzt als Rückzugs- und Lebensstätte für wildlebende Pflanzen und Tiere des Siedlungsraums (z.B. Vögel, Insekten) eine gewisse Bedeutung.

Im Sinne des o.g. Runderlasses zur E/A-Ermittlung wird das Grünland im Planungsgebiet als „Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft. Diese Grünlandflächen sind durch die oben beschriebene bisherige Nutzung und die intensiven ehemaligen Belastungen durch Bau und Betrieb der ehemaligen Erdgasspaltanlage erheblich beeinträchtigt und werden daher nicht als wertvoll angesehen. In diesem Bereich ist mit Bodenbelastungen zu rechnen (s.a. Kap. 2.2 „Nutzungen“).

Die mit Gebüsch bewachsenen Flächen sind als „Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft. Eine Vermeidung der Beeinträchtigung ist aufgrund der vorgesehenen Planung einschließlich entsprechender Arbeitsräume nicht möglich. Daher wird für diese Bestände ein Ausgleichsverhältnis von 1 zu 2 angesetzt. Dies entspricht der Kategorie „mittelfristig wiederherstellbar ... z.B. Jungwaldbestände“.

2.4 Boden / Wasser

Der angetroffene Boden ist laut Landschaftsplanentwurf Podsol, der sich aus den auf der Geest vorkommenden umgelagerten Geschiebesanden entwickelt hat.

Die Empfindlichkeit dieser häufigen Bodenart gegenüber Schadstoffanreicherung ist tendenziell gering. Dagegen wird die Empfindlichkeit der Bereiche in der Nähe der Bahngleise gegenüber Entwässerung als hoch angesehen.

Grundsätzlich gilt Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung als empfindlich gegenüber Flächenversiegelung. Dies ergibt sich aus dem Risiko, auftreffende Niederschläge durch vollständige Flächenversiegelung in Verbindung mit einer direkten Ableitung zum nächsten Vorfluter einer potenziellen Grundwasserneubildung zu entziehen.

Im vorliegenden Fall wird anfallendes Oberflächenwasser insbesondere durch vorhandene gewerbliche Flächennutzungen sowie den Betrieb der AKN-Bahn und den damit einhergehenden betrieblichen Erfordernissen, z.B. Ausbringung von Pestiziden, beeinträchtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „mittel empfindlich“ gegenüber Schadstoffeintrag eingestuft worden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet abgesehen von eventuell bestehenden Zierteichen nicht anzutreffen.

2.5 Klima / Luft

Durch die bestehenden Wohngebiete, Betriebe und sonstigen Flächennutzungen wird das Kleinklima bereits leicht beeinträchtigt. Eine weitere Verschlechterung der Situation durch Überplanung ist nicht zu erwarten, da keine besondere Empfindlichkeit vorliegt.

2.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die bestehenden Nutzungen dominiert, die Empfindlichkeit in Bezug auf eine Veränderung des Landschaftsbildes durch eine Überplanung ist ausgesprochen gering.

Charakteristisch ist die stark anthropogen überprägte innerörtliche Situation ohne durchgehende öffentliche Wege, auf denen das Gebiet durchwandert werden könnte. Daher ist das Landschaftserleben im Plangebiet nur stark eingeschränkt möglich.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen im B-Plan-Gebiet

3.1 Zu erhaltende Bäume und Knicks

Die an der Westseite der Neumünsterstraße vorhandene, einem Knick gleichzusetzende Rotbuchen- / Hainbuchenhecke wird bis auf einen für eine erforderliche Zufahrt und die dazugehörenden Freihalteflächen notwendigen Durchbruch von ca. 34 Metern erhalten.

Der Knick am Pappelweg kann nach den Richtlinien über Ausbaubreiten für öffentliche Straßen auf einer Länge von 44 Metern nicht an Ort und Stelle erhalten werden und wird daher als zu verschiebend festgesetzt und wird auf diese Art und Weise gesichert. Im westlichen Bereich - auf Höhe des Transformatorenhauses und der Wendefläche - soll der Knick mit seinen Eichen-Überhältern bestehen bleiben und wird daher zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für den Knickabschnitt an der Südgrenze des Geltungsbereiches im westlichen Abschnitt.

Die Knickfragmente entlang der Straße zum Bauhof werden einschließlich der vorhandenen Großbäume ebenfalls erhalten.

Bei der Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 2 m, gemessen ab Wallfuß, zum Knick einzuhalten.

3.2 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Einzelne erhaltenswerte Großbäume sind zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft in erster Linie die bestehende Pappelreihe entlang des ehemaligen Anschlußgleises. Sollten diese Bäume ihre Hiebreeife erreichen, oder aus anderen Gründen gefällt werden müssen – womit kurz- bis mittelfristig zu rechnen ist -, so sind hier Ausgleichspflanzungen mit Arten der Pflanzvorschlagsliste (s.u.) durchzuführen.

Vergleichbares gilt für einen ca. 9 Meter breiten Streifen an der AKN-Bahntrasse. Dort, wo in diesem Bereich Gehölzbestände anzutreffen sind, werden diese zum Erhalt festgesetzt.

Als Eingriffsminimierung angesetzt werden kann eine naturnahe Grundstücks- bzw. Gartengestaltung.

Um einen einheitlichen Abschluß der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum zu schaffen, sind als Einfriedungen geschnittene Hainbuchenhecken in mindestens 80-130cm Höhe empfehlenswert.

3.3 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze

Die Eingriffe in den örtlichen Grundwasserhaushalt sollen minimiert werden. Die Verfügbarkeit von Bodenwasser für die vorhandene und geplante Vegetation - insbesondere für die Knicks und Bäume - soll gewährleistet bleiben.

Aus diesem Grund wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den privaten Erschließungsflächen auf den Grundstücken zu versickern. Die sandigen Bodenverhältnisse bieten für eine Versickerung gute Voraussetzungen. Vorgeschlagen werden offene Mulden und kiesgefüllte Gräben, sofern erforderlich mit Notüberläufen in die Kanalisation oder in Sickerschächte (Mulden-Rigolen-Entwässerung).

Für die privaten Erschließungswege sowie für alle nicht überdachten Stellplätze auf privatem oder öffentlichem Grund sollten wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet werden. Geeignet sind Materialien und Bauweisen mit geringen Abflussbeiwerten wie offen- und breittufiges Pflaster, nicht bituminös gebundene Kiesdecken, Schotterrasen oder Rasengittersteine. Allerdings kann dies in Misch- und Gewerbegebieten nicht grundsätzlich festgesetzt werden, da mit verunreinigtem Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Die private Stellplatzanlagen werden mit einem Baum je fünf Stellplätze durchgrünt.

Für die Baumpflanzungen werden hochstämmige und landschaftstypische Gehölze verwendet:

Großkronige Bäume, jeweils H, 3 x v, m Db, 18-20

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Kleinkronige Bäume, jeweils H, 3 x v, m Db, 18-20

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aucuparia* var. *edulis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Als Vegetationsfläche ist von Versiegelung freizuhalten:

- 9 qm für einen kleinkronigen Baum
- 12 qm für einen großkronigen Baum

4. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

4.1 Flächenmäßige Ermittlung

Für die Bereiche des Gewerbegebietes und der Mischgebiete erfolgt an dieser Stelle eine schutzgutbezogene Bilanzierung.

Zur Betrachtung kommen nur die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden/Wasser“ und „Landschaftsbild und Erholungsfunktion“, da die übrigen Schutzgüter von der Planung aufgrund der Vornutzung nicht wesentlich betroffen sind.

4.1.1 Ausgleichsbedarf

Als Ausgleichsflächen werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen des Plangebiets entlang der Pappelreihe sowie des Bahngeländes angesetzt. Dort werden als Ausgleichsmaßnahmen Pflanzungen einheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher erfolgen.

Die Grundstücke des Mischgebietes, die westlich der Pappelreihe liegen, sowie des Mischgebietes im Norden des Geltungsbereiches sind bereits nahezu in der Form genutzt, die der Bebauungsplan zuläßt. Sollte dort ein weiterer Flächenverbrauch durch Bebauung o.ä. stattfinden, sind die Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Grundstücken selbst festgesetzt. Die Maßnahmen werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern direkt durchgeführt.

Boden/Wasser

Die Eingriffsflächen werden im vorliegenden grünordnerischen Beitrag wie folgt ermittelt (Zahlen z.T. gerundet):

- Auf privaten Grundstücksflächen über die festgesetzte GRZ (0,60) als Maß der maximalen Bebauung, zuzüglich 50 % für Erschließungsflächen und Nebengebäude (maximal jedoch 0,8 gemäß BauNVO). Dies führt zu Faktoren von 0,8.

Grundstücksfläche neu

- | | |
|---|-----------------------|
| - Mischgebiet im Westen (11.160 m ² x 0,8 =) | 8.928 m ² |
| - Mischgebiet im Norden (12.487 m ² x 0,8 =) | 9.990 m ² |
| - Gewerbegebiet (27.713 m ² x 0,8 =) | 22.170 m ² |

öffentliche Verkehrsfläche

- | | |
|------------------|----------------------|
| Neumünsterstraße | 5.720 m ² |
| Pappelweg | 1.485 m ² |

Mögliche neue Versiegelung

48.293 m²

Dem wird die bestehende Versiegelung entgegengesetzt:

- | | | |
|---|---|------------------------|
| - | Bestehende Gebäude zzgl. 50% für Nebenanlagen, Zufahrten etc. | |
| | Mischgebiet im Westen (869 m ² + 435 m ² =) | - 1.304 m ² |
| | Teilvers. Lagerflächen (3.726m ² x0,5=) | - 1.863 m ² |
| | Mischgebiet im Norden (832 m ² + 416 m ² =) | - 1.248 m ² |
| | Gewerbegebiet (1.000 m ² + 500 m ² =) | - 1.500 m ² |
| - | Vorh. Versiegelung Neumünsterstraße | - 4.900 m ² |
| - | Vorh. Versiegelung Pappelweg | - 1.000 m ² |
| | | ----- |

Durch die Festsetzungen zulässige Neuversiegelung: 36.478 m²

Es werden ausnahmslos Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht, für die ein Ausgleichsfaktor von mindestens 0,5 anzusetzen ist (vergl. Runderlaß). Der Ausgleichsbedarf ist demnach:

Ausgleichsbedarf (Boden/Wasser) (36.478 m² x 0,5 =) 18.239 m²

In Abzug gebracht werden können die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen mit einer Größe von ca. 6.423 m².

Verbleibender Ausgleichsbedarf (Boden/Wasser) (18.239 m² - 6.423 m² =) 11.816 m²

Arten und Lebensgemeinschaften

Von den im Bestandsplan dargestellten „Gebüsch/Gehölz“-Flächen (gesamt 6.800 m²) sind ca. 900 m² zum Erhalt festgesetzt. Die nicht zu erhaltenden Bestände sind erlassgemäß im Verhältnis 1 zu 2 auszugleichen:

$$\begin{array}{rcl} 6.800\text{m}^2 - 900\text{m}^2 & = & 5.900\text{m}^2 \\ 5.900\text{m}^2 \times 2 & = & 11.800\text{m}^2 \end{array}$$

Diese Bestände wurden im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange vom zuständigen Forstamt abweichend vom noch nicht festgestellten Landschaftsplan als Wald deklariert. Allerdings wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung unter der Voraussetzung der Ersatzaufforstung einer Fläche von 1,6 ha in Aussicht gestellt.

Allerdings kann diese Ersatzaufforstung von der Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg nur unter folgenden Voraussetzungen als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme anerkannt werden:

- Mindestens 30 % der Fläche werden der Sukzession überlassen.
- Die Waldrandgestaltung erfolgt gestuft.
- Nur heimische Laubgehölze kommen zum Einsatz.
- Naturwaldnutzung
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Da die Erfüllung der Voraussetzungen angestrebt wird, wird ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf daher nicht ermittelt.

Ausgleichsbedarf (gesamt)

11.816 m²

Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Durch die bestehenden Knicks bzw. bahnbegleitenden Gehölze ist die beplante Fläche gegenüber der freien Landschaft relativ gut abgeschirmt, so dass keine neuen Blickbeziehungen durch die Bebauung zu erwarten sind. Die Festsetzung der Stellplatzdurchgrünung ermöglicht damit die landschaftliche Einbindung des Gebietes. Zusätzlich werden die z. T. beeinträchtigten oder geschädigten Knicks ergänzt bzw. wiederhergestellt.

4.2 Knicks

Lediglich der Knick am Pappelweg wird aufgrund der erforderlichen Ausbaubreiten auf eine Länge von 44 m verschoben.

Diese Maßnahmen ist gemäß Knickerlaß (Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30. August 1996) nach Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März durchzuführen und wie folgt auszugleichen:

Für insgesamt zu verschiebende Knickstrukturen auf einer Länge von 44 m sind an anderer Stelle 66 m Knick zusätzlich neu anzulegen (Ausgleichsverhältnis 1:1,5).

Somit verbleiben ca. **66 m Knickneuanlage**, die nicht als Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nachweisbar sind. Diese Maßnahmen müssen an anderer Stelle im Gemeindegebiet nachgewiesen werden.

Die genaue Lage wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Boostedt festgesetzt.

5. Pflanzvorschlagsliste

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (mit Einschränkung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula humilis	Niedrige Birke
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Calluna vulgaris	Heidekraut
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus suecica	Schwedischer Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus curvisepala	Krummelch-Weißdorn
Crataegus laevigata (oxyacantha)	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher-Weißdorn
Cytisus scoparius (Sarothamnus scoparius)	Besen-Ginster
Daphne mezereum	Gemeiner Seidelbast
Empetrum nigrum	Gemeine Krähenbeere
Erica tetralix	Glockenheide

Euonymus europaeus
Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Genista germanica
Genista tinctoria
Hedera helix
Ilex aquifolium
Juniperus communis
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
 ssp. acerba
 „ssp. Mitis“*
Populus tremula
Prunus avium
Prunus spinosa
Pyrus pyraeaster
„Pyrus communis“ *)
Quercus petraea
Quercus robur
Rhamnus frangula
 (Frangula alnus)
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa (grossularia)
Rosa agrestis
 ssp. pubescens
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa lutetiana
Rosa majalis
Rosa mollis
Rosa obtusifolia
Rosa tomentosa
Rosa villosa (pomifera)
Rosa vosagiaca (glauca)
Rubus fruticosus agg.

Von ca. 100 Kleinarten wären folgende zu verwenden:

 Rubus gratus
 Rubus langei
 Rubus plicatus
 Rubus pyramidalis
 Rubus radula
 Rubus sprengelii
 Rubus vestitus
Rubus idaeus
Salix alba
Salix arenaria
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis

Europäisches Pfaffenhütchen
Rotbuche
Gemeine Esche
Deutscher Ginster
Färber-Ginster
Gemeiner Efeu
Hülse, Stechpalme
Gemeiner Wacholder
Wald-Geißblatt
Rote Heckenkirsche (nur Holstein)

Wild-Apfel, Holz-Apfel
„Kultur-Apfel“
Zitterpappel
Vogel-Kirsche
Schlehe
Wild-Birne, Holz-Birne
„Kultur-Birne“
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Faulbaum

Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Bedrüste Ackerrose

Gewöhnliche Hundsrose
Gewöhnliche Heckenrose
Wenigdrüsige Hundrose
Zimt-Rose
Weichhaarige Rose
Stumpfbältrige Hundsrose
Filzige Rose
Apfel-Rose
Blaugrüne Rose

Angenehme Brombeere
Lange Brombeere
Faltblättrige Brombeere
Pyramiden-Brombeere
Raspel-Brombeere
Sprengels-Brombeere
Bekleidete Brombeere
Himbeere
Silber-Weide
Sand-Kriechweide
Öhrchen-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide

Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder (mit Einschränkung)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde (mit Einschränkung)
Ulex europaeus	Stech-Ginster
Ulmus glabra (montana)	Berg-Ulme
Ulmus laevis (effusa)	Flatter-Ulme
Ulmus minor (carpinifolia, campestris)	Feld-Ulme
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Obstbäume, insbesondere altbewährte Arten	

Aus: Vorläufige Liste von in SH heimischen, bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Zwergsträuchern Hrg. : LNU SH 1987 (verändert)

6. Kostenschätzung für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

44 m	Knick verschieben	40,-	1.760,- DM
66 m	Knick neu (B-Plan Nr 35)	50,-	3.300,- DM
6.000 m ²	Anlage einer Pflanzung (Pflanzliste)	20,-	120.000,- DM
6.000 m ²	Pflege der Pflanzflächen (2 Jahre)	3,-	12.000,- DM
psch.	Mahd der Sukzessionsflächen (2 Jahre)	psch.	<u>30.000,- DM</u>
Maßnahmen gesamt (netto)			167.060,- DM
Mehrwertsteuer 16 %			<u>26.730,- DM</u>
Insgesamt brutto			193.790,- DM
ca. 5 % für Unvorhergesehenes			<u>10.210,- DM</u>
Geschätzte Baukosten brutto gerundet			<u>204.000,- DM</u>

Darin enthalten sind nicht die Kosten für Grunderwerb, Wildschutzmaßnahmen etc.

7. Zusammenfassung

Als Ergebnis bei der rechnerischen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich verbleibt ein Defizit an Ausgleichsflächen von ca. 11.816 m² auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie von 66 m Knickneuanlage. Diese werden an anderer Stelle ausgeglichen.

8. Ergänzungen

Das Ausgleichsdefizit kann durch die im Teil I des Bebauungsplans Nr. 23 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geringfügig verringert werden:

Ausgleichsdefizit Teil II	11.816 m ²
Abzüglich Ausgleichsüberschuß Teil I	<u>- 900 m²</u>
Verbleibendes Ausgleichsdefizit	10.916 m ² =====

Da die Gemeinde Boostedt im Gemarkungsteil Kuhlen-Torf-Moor einen Ersatzflächen-Pool für Kompensationsmaßnahmen einrichten wird, können dort bereits im Vorfeld als Ausgleichsmaßnahme 9.664 m² als Teil 2 zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 Teil II festgesetzt werden.

Auf diesem Flurstück werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die bereits im Landschaftsplanentwurf beschrieben wurden:

- Aufhebung der Nutzung
- Entwicklung von Feuchtvegetation / Hochstaudenfluren
- Verbesserung des Wasserhaushaltes zur Entwicklung ökologisch wertvoller Extremstandorte durch Unterbrechung von Drainageleitungen bzw. -gräben
- Erhalt seltener Bodentypen (Niedermoorstandorte)
- Keine (weitere) Erschließung für die Erholungsnutzung

Ausgleichsdefizit	11.816 m ²
Abzüglich festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Teil 2	<u>- 9.664 m²</u>
Verbleibendes Ausgleichsdefizit	1.252 m ² =====

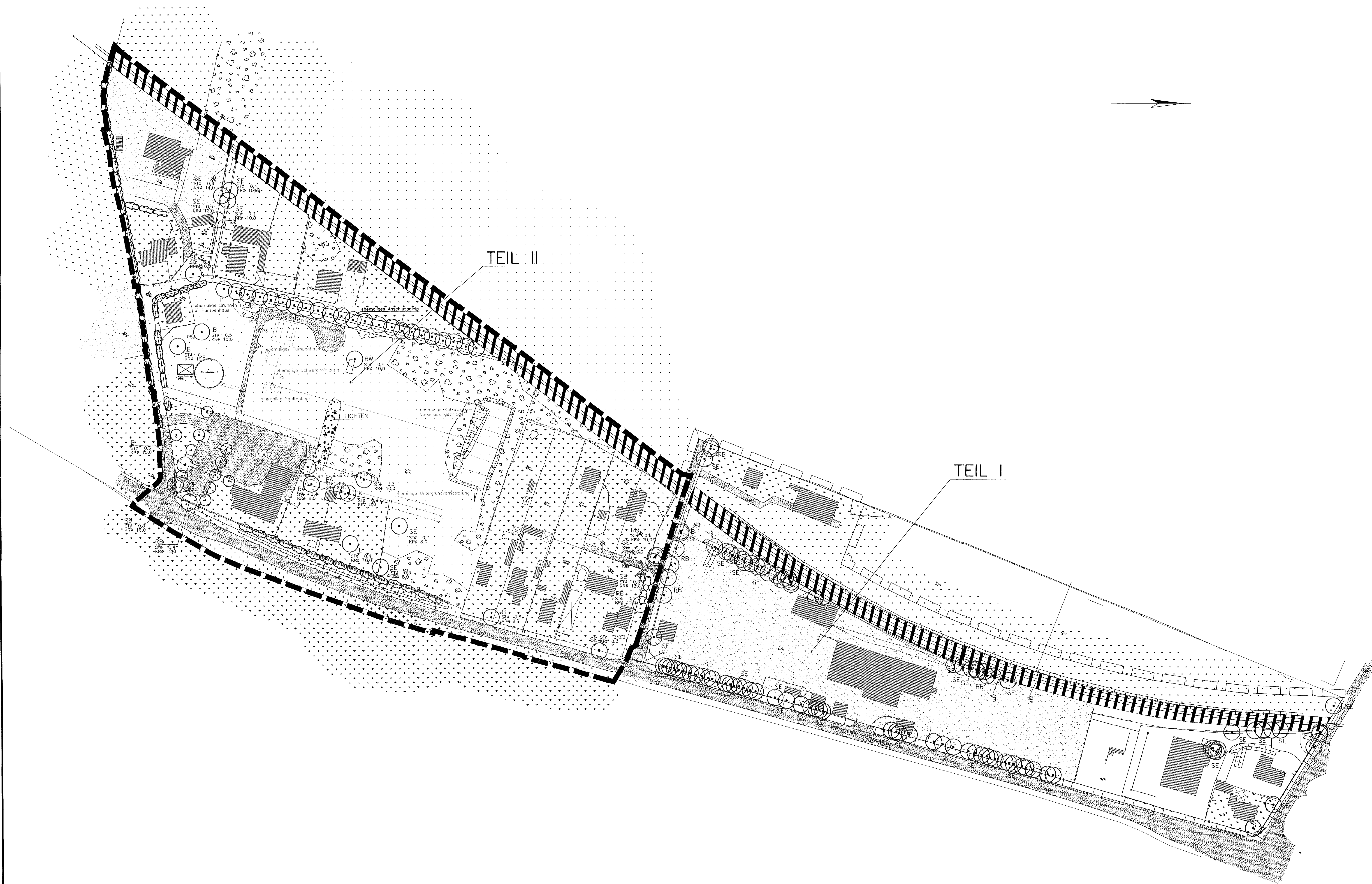
Da dieses verbleibende Ausgleichsdefizit im Verhältnis vernachlässigbar gering ist, betrachtet die Gemeinde den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft als erbracht.

GRÜNORDNERISCHER BEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL II "GEWERBEBEBIET SÜD" DER GEMEINDE BOOSTEDT

PLANZEICHNUNG

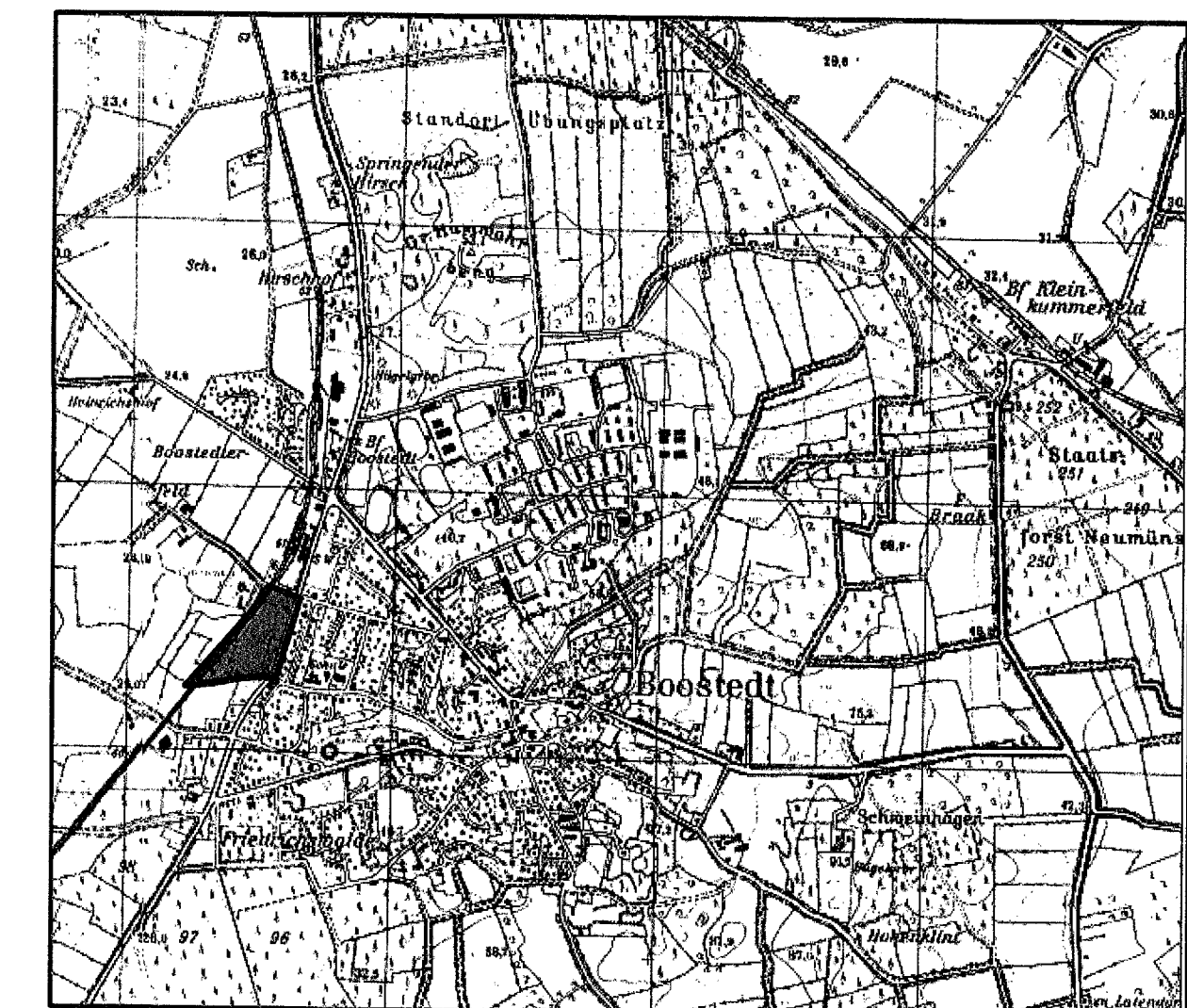
M.1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG



- VERKEHRSFLÄCHE VERSIEGELT
- VERKEHRSFLÄCHE TEILVERSIEGELT
- LAGERPLATZ (BAUSTOFFLAGER)
- VORHANDENE GEBÄUDE
- ZAUN, VORHANDEN
- BÄUME VORHANDEN, ERHALTENSWERT
- | | | |
|----|------------|------------------------|
| B | BIRKE | BETULA PENDULA |
| SE | STIELEICHE | QUERCUS ROBUR |
| RB | ROTBUCHE | FAGUS SYLVATICA |
| BA | BERGAHORN | ACER PSEUDOPLATANUS |
| K | KASTANIE | AESCULUS HIPPOCASTANUM |
| P | PAPPEL | POPULUS HYBR. |
| BW | BRUCHWEIDE | SALIX FRAGILIS |
- KNICK, HECKE GESCHÜTZT GEM. § 15b LNATSGG
- GARTEN
- WIESE
- GRÜNLAND
- GEBÜSCH, GEHÖLZ - HOHE CA. 10.0 METER
- | | |
|-----------|-----------------|
| ERLE | ALNUS GLUTINOSA |
| HOLLUNDER | SAMBUCUS NIGRA |
| BIRKE | BETULA PENDULA |
| U.A. | |
- STRASSENBEGLEITGRÜN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS, TEIL II
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES, TEIL I
- ANLAGEN AKN EISENBAHN AG

ÜBERSICHTSKARTE M.1:25000



GRÜNORDNERISCHER BEITRAG
ZUM B-PLAN NR. 23 TEIL II
"GEWERBEBEBIET SÜD"
GEMEINDE BOOSTEDT
-KREIS SEGEBERG-
BESTAND

STADTPLANUNG / STÄDTEBAU

GOSCH - SCHREYER - PARTNER

JASMINSTRASSE 2
23795 BAD SEGEBERG

TEL: 04551 92066

FAX: 04551 92058

E-MAIL: gsp_se@t-online.de

BEARBEITUNG: NOETHLICHS

ZEICHNUNG: MÖRTAG / BRÖHÖFNER

DATUM: JULI 2000