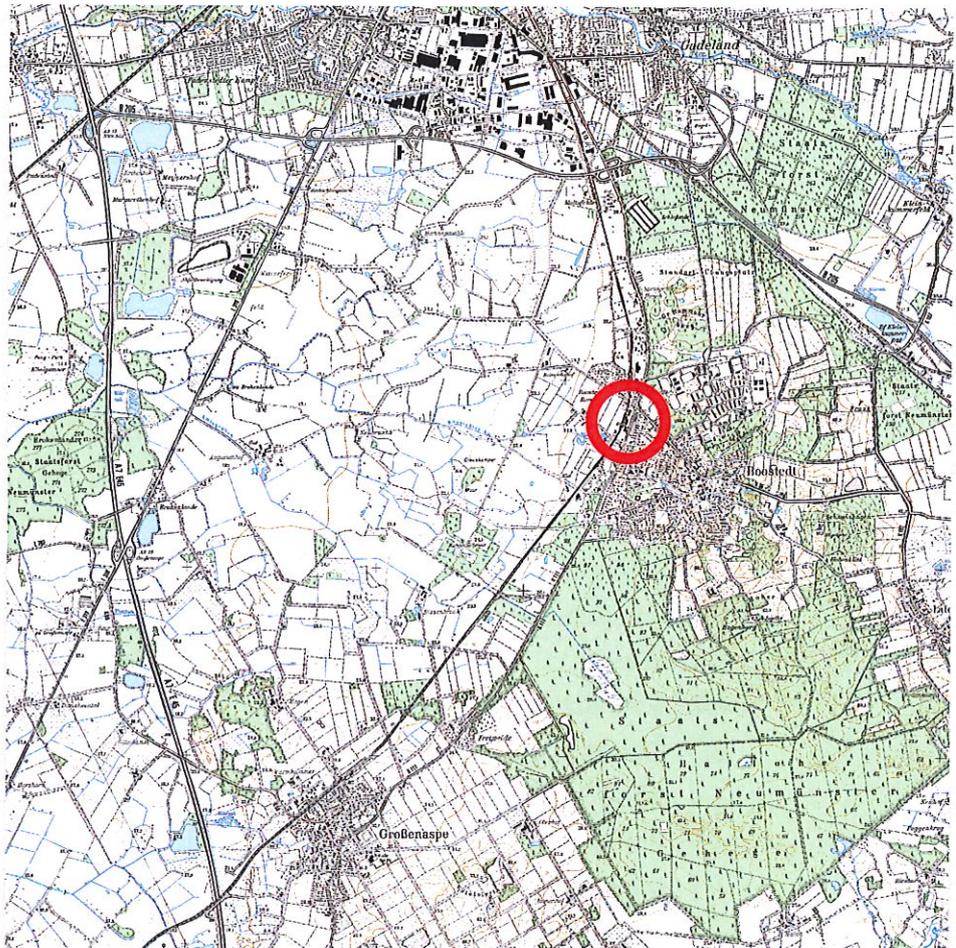


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 Teil I, Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung der Gemeinde Boostedt

für den Bereich:
östlich der Bahnlinie, südlich des Stückenredders,
westlich der Neumünsterstraße



Endgültige Planfassung
28.06.2021 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Landschaftsplan.....	8
2.4 Geltendes Planrecht.....	8
3 Städtebauliche Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten.....	10
4 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz	11
4.1 Baumbestand.....	11
4.2 Artenschutz.....	13
5 Verkehr	13
5.1 Erschließung.....	13
5.2 Ruhender Verkehr.....	14
5.3 ÖPNV/AKN Linie.....	14
6 Ver- und Entsorgung	15
6.1 Wasser.....	15
6.2 Schmutzwasser.....	15
6.3 Oberflächenwasser.....	15
6.4 Strom und Gas.....	15
6.5 Brandschutz.....	16
6.6 Müllbeseitigung.....	16
6.7 Telekommunikation.....	16
7 Schallschutzmaßnahmen	16
8 Flächenangaben	17
9 Kosten	17

Anlage:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I, „Gewerbegebiet Süd“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1.000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,76 ha.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll ein vorhandener und etablierter Einzelhandelsstandort sowie einutzungsgemischter Bereich in der innerörtlichen Lage der Gemeinde Boostedt erweitert und nachverdichtet werden.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann sich dabei auch aus einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergeben.

In der Anlage 1 zum UVPG sind UVP-pflichtige Vorhaben aufgelistet. Gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit 18.6.2 der Anlage 1 ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m² bis weniger 5.000 m², für die ein Bebauungsplan geändert wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG erforderlich.

Sofern in der Anlage 1 zum UVPG für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist gemäß § 7 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Im Fall der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I kommt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG aufgrund der standörtlichen Rahmenbedingungen (Plangebiet ist zum Großteil bebaut und versiegelt) zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hat und eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit **nicht** erforderlich ist. Die 3. Änderung kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß

13a BauGB aufgestellt werden. Weitere Details sind der Allgemeinen Vorprüfung in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Teil I ebenfalls nicht.

Im Rahmen der 3. Änderung erfolgen auch keine Planungen bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Ein grünordnerischer Fachbeitrag wurde zu den Themen Biotop- und Artenschutz durch das Büro Landschaftsplanung Jacob I Fichtner, Norderstedt geleistet.

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Teil I wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,76 ha. Er umfasst die Flurstücke 8/4, 8/5, 8/6, und 166, Gemarkung Boostedt.

Die direkte Umgebung ist durch teilweise kleinteilige, gewerbliche Nutzungen mit Nahversorgungseinrichtungen und Gütern des täglichen Bedarfes, Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Flächen und Grünland geprägt.

Der Geltungsbereich befindet in westlicher Ortsrandlage von Boostedt. Er wird durch die Straße *Stückenredder*, östlich durch die *Neumünsterstraße* (K 111), südlich durch gewerblich genutzte Flächen und westlich durch die Eisenbahnstrecke der AKN begrenzt. Die westlich an die Bahntrasse angrenzenden Bereiche werden durch Ausgleichflächen, Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzt.

Auf Grund der Lage und der Umgebung bestehen keine Anhaltspunkte für eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7. Aus diesem Grund ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist derzeit bereits überwiegend gewerblich, im Norden untergeordnet gemischt genutzt und soll auch zukünftig für diese Art der baulichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich ist größtenteils versiegelt, innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die Versiegelung mehr als 90 % der Gesamtfläche. Im Norden befinden sich in einem gemischt genutzten Gebiet zwei Wohn- und Geschäftsgebäude mit seitlichen Anbauten, die teilweise gewerblich genutzt werden. Im südlich gelegenen, gewerblich genutzten Teil befindet sich ein größerer Gebäudekomplex mit einem Bau- und Gartenmarkt, einem Imbiss sowie weitere Ladenflächen.

Der nördliche Geltungsbereich ist außerdem von großen, ortsbildprägenden Bäumen bestanden, die erhalten werden sollen.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch, den für die Versorgung der Gemeinde bedeutsamen Einzelhandelsstandort im Kontext mit der südlich an diesen anschließenden Nahversorgungsnutzung langfristig zu sichern und einen wirtschaftlichen Betrieb der einzelnen Geschäfte zu ermöglichen.

Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan sind max. 1000 m² Verkaufsfläche für gewerbliche Einrichtungen zulässig, wenn es sich hierbei um:

- Gewerbe des Kfz-Handwerks
- Holzver- oder bearbeitende Betriebe einschließlich Möbel sowie
- Einrichtungen des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

Aktuell verfügt der Bau- und Gartenmarkt über eine Verkaufsfläche von ca. 730 m² zuzüglich Lagerflächen. Der Markt übernimmt für die umliegenden Quartiere eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des aperiodischen Bedarfs. Da der vorhandene Bau- und Gartenmarkt in dem Gebäude nicht über ausreichende Verkaufsflächen verfügt, soll nun die überbaubare Fläche so angepasst werden, dass innerhalb dieser Außenverkaufsbereiche ermöglicht werden, die jedoch nicht geschlossen ausgeführt werden sollen. Vielmehr ist eine dauerhafte, fest installierte Zaunanlage geplant, die mit einem Wetterschutzdach versehen werden kann.

Der Bau- und Gartenmarkt wird durch einen Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 480 m² ergänzt.

Ein weiterer Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die Absicht, die im Mischgebiet vorhandenen Garagen als Teil der Hauptgebäude durch überbaubare Flächen für gewerbliche Einrichtungen nutzbar zu machen.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es:

- die überbaubaren Flächen im Mischgebiet und Gewerbegebiet zu erweitern, so dass diese gewerblich als Teil der Hauptanlagen genutzt werden können
- die örtlichen Gegebenheiten mit einem verbindlichen Planrecht abzusichern
- den vorhandenen Gehölzbestand in Form von großen, ortsbildprägenden Bäumen langfristig zu erhalten.

- eine bislang nicht erfolgte Pflanzung von Alleebäumen entlang des Geltungsbereiches umzusetzen

Mit der Aufstellung der 3. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den etablierten Einzelhandelsstandort langfristig zu erhalten. Er trägt zur Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Boostedt bei und befindet sich zudem in fußläufiger Erreichbarkeit zu den Wohngebieten.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I liegt Boostedt in einem Stadt-Umlandbereich eines ländlichen Raumes. Auf Grund der günstigen Lage zum nördlich liegenden Oberzentrum Neumünster hat sich die Gemeinde Boostedt in der Vergangenheit gut entwickelt. Die zukünftige Entwicklung ist auf die Funktionen des Oberzentrums Neumünster abzustimmen. Die Stadt-Umlandbereiche sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte weiterentwickelt werden.

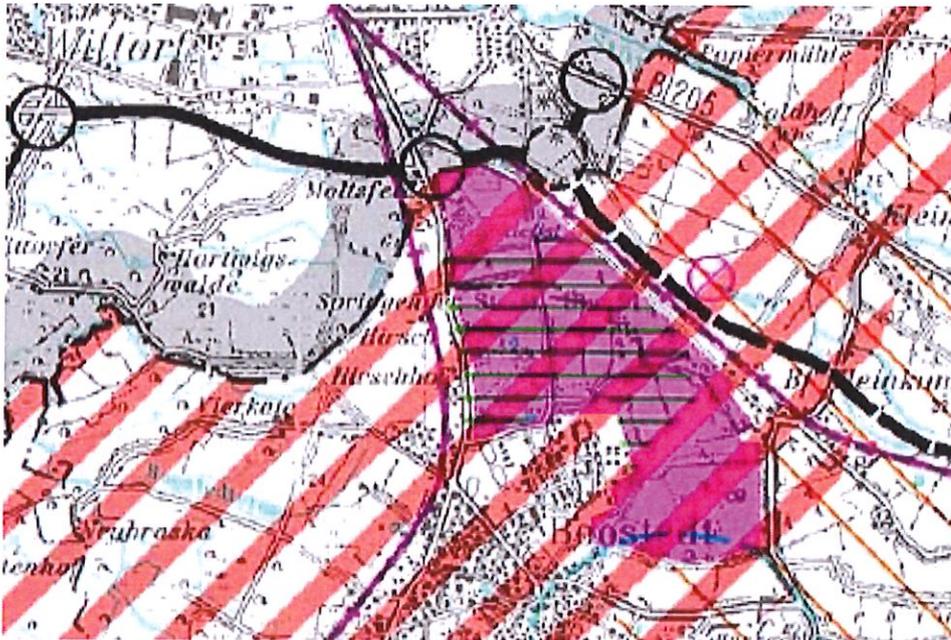


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan

Im Rahmen der 3. Änderung sind die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Grundsätze und Ziele zum Einzelhandel zu berücksichtigen (vgl. LEP 2010, Kapitel 2.8 „Einzelhandel“).

- Das **Zentralitätsgebot** sowie das **Kongruenzgebot** sind im Falle der 3. Änderung nicht erfüllt. Die Gemeinde Boostedt verfügt nicht über eine zentralörtliche Einstufung. In Orten ohne eine zentralörtliche Einstufung dürfen sich gemäß LEP 2010 nur Betriebe ansiedeln, die eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² aufweisen. Es kann jedoch in Ausnahmefällen von den Schwellenwerten abgewichen werden. Mit der 3. Änderung soll ein vorhandener und in der Gemeinde etablierter Einzelhandelsstandort langfristig gesichert werden. Insgesamt weisen die heute vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Bau- und Gartenmarkt, Textilmarkt) inklusive einer Außenverkaufsfläche für den Bau- markt eine Verkaufsfläche von rund 1.500 m² auf.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht-zentrenrelevanten** Sortiment eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² aufweisen können. Der vorhandene Bau- und Gartenmarkt (nicht zentrenrelevantes Sortiment) könnte somit bei einer Aufgabe des Standortes durch den Textilmarkt seine Verkaufsfläche auf 1.500 m² erweitern. Für Einzelhandelsbetriebe mit einem **nahversorgungsrelevanten** Sortiment wird die maximale Verkaufsfläche jedoch auf 950 m² und für Betriebe mit einem **zentrenrelevanten** Sortiment wird die maximale Verkaufsfläche auf 800 m² festgelegt.

Die Überschreitung der 800 m² max. Verkaufsfläche gemäß LEP 2010 wurde mit der Landesplanung abgestimmt. Mit Schreiben vom 14.07.2020 und E-Mail vom 08.12.2020 wurde eine Ausnahme erteilt. Die Landesplanung schreibt hierzu:

„Der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung liegt in verkehrsgünstiger Lage im nord-westlichen Gemeindegebiet in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten und hat sich im Kontext mit dem südlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieben, ergänzt durch Gastronomie und Dienstleistungen, als bedeutendster Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort der Gemeinde Boostedt etabliert.“

Die 3. Änderung wurde vorab auch mit dem Oberzentrum Neumünster abgestimmt. Es wurden gegen die differenzierten Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben keine Bedenken geäußert.

- Das **Beeinträchtungsverbot** ist berücksichtigt. Der Geltungsbereich ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Boostedt. Aufgrund der Größenordnung beeinträchtigt die 3. Änderung auch nicht die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen.
- Das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot** ist erfüllt. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde Boostedt
- Das **städtebauliche Integrationsgebot** ist im Falle der 3. Änderung nicht betroffen, da kein großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Einzelhandel zulässig ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet **gewerbliche** und **gemischte** Bauflächen dar (siehe Abbildung 2).

Im Norden des Geltungsbereichs setzt die 3. Änderung ein Mischgebiet fest. Dies entspricht den Darstellungen (gemischte Bauflächen) des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eingehalten.

Zur langfristigen Sicherung des etablierten Einzelhandelsstandortes wird aufgrund der Großflächigkeit ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

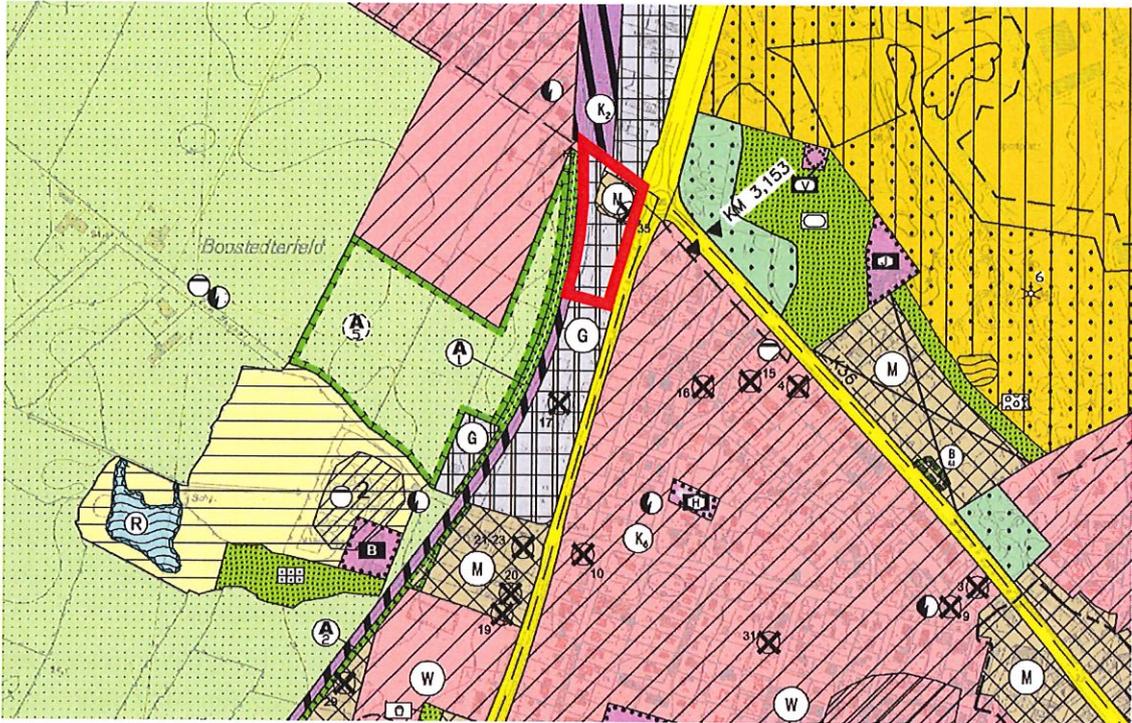


Abbildung 2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23, 3. Änderung (ohne Maßstab)

Damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht widersprochen wird, sind die Darstellungen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung der wirksamen Darstellung in eine **Sondergebietsdarstellung** im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes. (vgl. Abbildung 3)

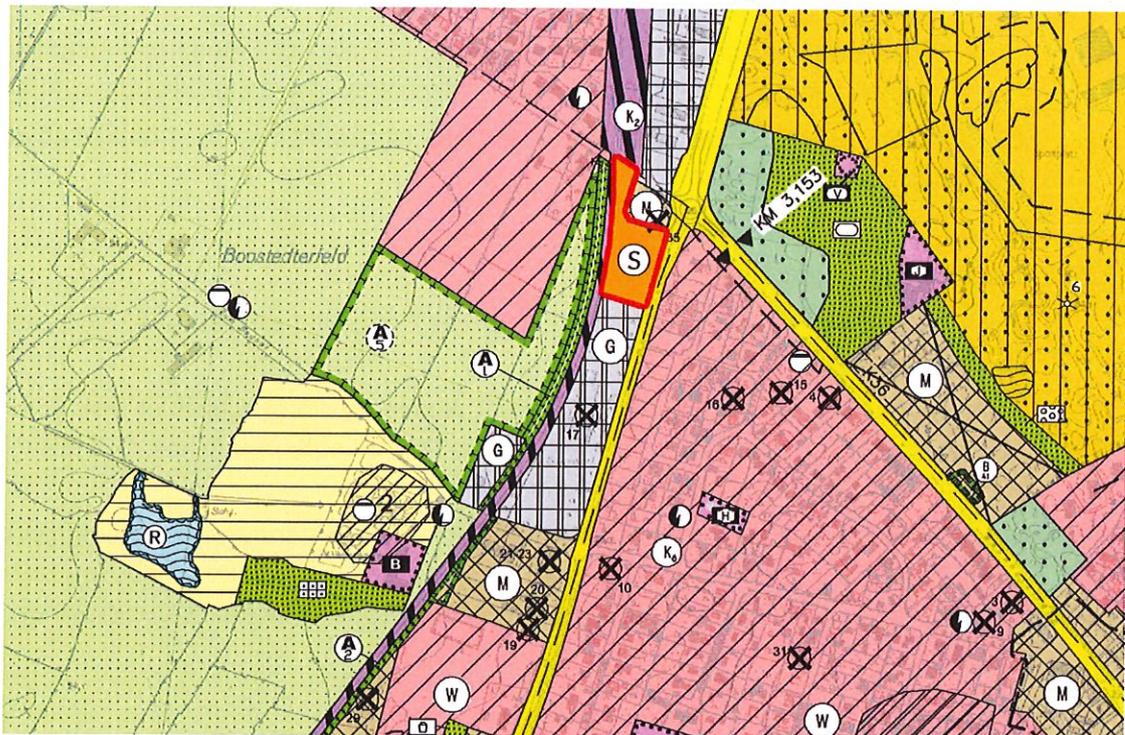


Abbildung 3: Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23, 3. Änderung (ohne Maßstab)

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt wird das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen zwar von den Darstellungen des Landschaftsplans ab, es kann jedoch auf Grund der Charakteristik der Festsetzungen unterstellt werden, dass das sonstige Sondergebiet, in dem gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden sollen, keine negativen Auswirkungen mit sich bringen wird.

2.4 Geltendes Planrecht

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 23 Teil I „Gewerbegebiet Süd“ vom 01.09.2000. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet fest. Ferner werden zahlreiche Bäume im Bestand zur Erhaltung festgesetzt sowie eine Baumreihe zur Anpflanzung zur K111 Neumünster Straße.

Nach Inkrafttreten der 3. Änderung überlagert diese den Ursprungsplan und ersetzt dessen Festsetzungen.

3 Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes als Mischgebiet MI im Norden bleiben erhalten.

Mit der 3. Änderung soll der vorhandene Einzelhandelsstandort, der aus einem Bau- und Gartenmarkt sowie einem Textilbaumarkt besteht, langfristig gesichert werden und Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich einer Außenverkaufsflächen geschaffen werden. Die heutige Verkaufsfläche der beiden Märkte inklusive der Außenverkaufsflächen weisen rund 1.500 m² auf. Es handelt sich um eine Einzelhandelsagglomeration, die eine Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufweist. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den für diese festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Einzelhandelsstandort ein **sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Groß- und kleinflächiger Einzelhandel/Gewerbe**“ festgesetzt.

Die zulässigen Verkaufsflächen werden differenziert in Abhängigkeit der zulässigen Sortimente festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht-zentrenrelevanten** Sortiment dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² aufweisen. Die 1.500 m² entsprechen den heutigen Verkaufsflächen der beiden Bestandsmärkte und der Außenverkaufsfläche. Mit dieser Festsetzung könnte der vorhandene Bau- und Gartenmarkt (nicht-zentrenrelevantes Sortiment) seine Verkaufsfläche auf 1.500 m² erweitern, für den Fall, dass der Textilmarkt den Standort aufgibt. Es besteht somit eine höhere Flexibilität, die aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels des Einzelhandels sinnvoll ist, um die Versorgungssituation in der Gemeinde Boostedt auch zukünftig zu sichern. Das Randsortiment ist entsprechend der landesplanerischen Vorgaben auf 10%, also maximal 150 m² Verkaufsfläche, begrenzt. Im Bebauungsplan wird festgelegt, welches nicht-zentrenrelevante Sortiment möglich ist. Dieses ist am Sortiment des bestehenden Bau-

und Gartenmarktes orientiert.

- Einzelhandelsbetriebe mit einem **nahversorgungsrelevanten** Sortiment dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 950 m² aufweisen. Diese Festsetzung ist an die bisherige Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplanes orientiert und ermöglicht ebenfalls eine höhere Flexibilität. Angrenzend bestehen bereits Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die durch ein weiteres Angebot im Plangebiet ergänzt werden könnten. Auch hier wird im Rahmen der 3. Änderung das zulässige nahversorgungsrelevante Sortiment im Bebauungsplan festgelegt. Das Randsortiment wird auf 200 m² Verkaufsfläche begrenzt.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem **zentrenrelevanten** Sortiment dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² aufweisen. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandene kleinflächige Textilmarkt planungsrechtlich gesichert. Er weist ein zentrenrelevantes Sortiment auf. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 800 m² festgesetzt, um negative Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Oberzentrums Neumünster zu vermeiden und um den landesplanerischen Vorgaben aus dem LEP 2010 gerecht zu werden. Das zulässige zentrenrelevante Sortiment wird im Bebauungsplan festgelegt.

Das Gebäude, in dem sich die Einzelhandelsbetriebe befinden, verfügt über weitere Nutzflächen (Obergeschoss), die viele Jahre unter anderem von einem Fitnessstudio genutzt worden sind. Diese Flächen könnten langfristig auch wieder durch eine derartige Einrichtung aber auch durch beispielsweise Dienstleistungen wie eine Physiotherapiepraxis oder auch anderes nicht störendes Gewerbe (z. B. Büros) genutzt werden. Des Weiteren findet sich heute bereits als ergänzende Nutzung ein gastronomischer Betrieb innerhalb des Gebäudes im Plangebungsbereich.

Die Gemeinde Boostedt hält diese ergänzenden Nutzungen am Einzelhandelsstandort für sinnvoll und möchte ihren Erhalt langfristig sichern bzw. deren Ansiedlung auch zukünftig ermöglichen. Zu betonen ist in diesem Zusammenhang auch, dass das Plangebiet gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar ist, da der Bahnhof Boostedt nur rund 200 Meter entfernt liegt. Vor diesem Hintergrund werden im sonstigen Sondergebiet zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Dienstleistungsbetriebe für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbetriebe zugelassen.

Ausnahmsweise kann zusätzlich auch eine Betriebsleiterwohnung zugelassen werden.

Im Text Teil B werden die im Mischgebiet üblicherweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen) ausgeschlossen. Diese sind aus Sicht der Gemeinde nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch diese erachtet die Gemeinde an dieser Stelle im Gemeindegebiet für städtebaulich nicht verträglich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundfläche** bzw. einer **Grundflächenzahl**, einer **Geschossflächenzahl**, der maximal zulässigen **Geschosse** sowie die

maximale **Firsthöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl** geregelt. Die Grundflächenzahl für das festgesetzte Mischgebiet wird mit 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese sichert die bereits heute vorhandene Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen in diesem Teilbereich, die seitens der Gemeinde für das Plangebiet als angemessen angesehen wird.

Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer **Grundfläche** und einer **Geschossfläche** geregelt. Als Grundfläche werden maximal 2800 m² festgesetzt, die Geschossfläche wird auf maximal 3200 m² begrenzt. Die zulässige **Grundfläche** gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im Gewerbegebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Damit wird der faktisch beinahe vollständigen Versiegelung vor Ort innerhalb des Geltungsbereich Rechenschaft getragen und diese auch zukünftig zur Sicherung des Versorgungsbereiches notwendige Dichte gem. § 17 Abs. 2 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Durch die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO geregelten Obergrenze der GRZ werden keine gesunden Wohn- oder Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden ebenfalls nicht hervorgerufen, weil durch die Festsetzungen der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Im Vergleich zum Ursprungsplan werden die Grund- und Geschossfläche so erhöht, dass der gesamte Gebäudekomplex mit den entsprechenden Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Zahl der Vollgeschosse werden im MI und im GE auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Geschossigkeit fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Um eine zu große Höhenentwicklung der Gewerbegebäude zu verhindern, wird die Firsthöhe für die Gebäude im Gewerbegebiet auf 10 m beschränkt. Bei gewerblich genutzten, hallenartigen Gebäuden könnten sonst trotz einer festgesetzten Geschossigkeit größere Gebäudehöhen erreicht werden, die jedoch nicht mit dem Ortsbild an dieser Stelle verträglich wären. Diese Regelung ist im Mischgebiet aus Gemeindesicht nicht notwendig, da hier andere Gebäudetypen vorhanden sind, die mit ihrer Höhenentwicklung einer normalen Zweigeschossigkeit entsprechen. Die gemäß § 18 BauNVO festgesetzte Firsthöhe als Höchstmaß bezieht sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten

Für das Mischgebiet wird entsprechend der Bebauungsstruktur in der Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch der seitliche Grenzabstand bei Hauptgebäuden einzuhalten ist. Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die abweichend von den Regelungen der offenen Bauweise eine Gebäudelänge über 50 m ermöglicht. Damit werden für einzelne Baukörper ebenfalls die seitlichen Grenzabstände sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die den Bestand und das Vorhaben der Erweiterung ermöglichen.

Im Mischgebiet wird der vorhandene Gebäudebestand inklusive der Garagengebäude durch überbaubare Grundstücksflächen gesichert. Das Garagengebäude kann somit zukünftig auch als gewerbliche Fläche im Mischgebiet genutzt werden. Im MI wurde die überbaubare Fläche in Abweichung vom Ursprungsbebauungsplan so festgesetzt, dass der ortsbildprägende Großbaumbestand nicht durch zusätzliche An- oder Umbauten gefährdet wird. Aus diesem Grund hält die überbaubare Fläche zu dem vorhandenen Ahorn einen Abstand von 1,5 m ein. Die

Gemeinde erachtet es aus Gründen des städtebaulich wünschenswerten Fortbestandes der Baukörper und der Großbäume für notwendig, diese durch eine Doppelfestsetzung zu erhalten und langfristig zu sichern.

Im Gewerbegebiet ist die überbaubare Fläche so festgesetzt, dass diese östlich bis an die Anbauverbotszone der Kreisstraße heranragt und westlich 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält. Nach Süden wird diese abweichend vom Ursprungsplan so verlängert, dass eine dauerhaft fest eingezäunte Erweiterung der Außenverkaufsfläche zulässig ist. Die südliche Baugrenze ermöglicht die Errichtung einer entsprechenden Zaunanlage direkt an der Grundstücksgrenze.

Die Außenverkaufsfläche darf durch Sonnen- oder Wetterschutzdächer überspannt werden. Die Gemeinde trifft diese Festsetzung, weil eine weitere Vergrößerung des bereits vorhandenen Baukörpers in massiver, das bedeutet vollständig geschlossener Bauweise, städtebaulich für nicht verträglich erachtet wird. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes dauerhaft erweitert werden kann.

4 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag durch Landschaftsplanung Jacob I Fichtner PartGmbH, Norderstedt erstellt, in dem der Biotop- und Artenschutz abgearbeitet wurde. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse wiedergegeben, für Details wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

4.1 Baumbestand

Der Gehölzbestand wurde im April 2019 einer Bestandsaufnahme vor Ort näher betrachtet. Dieser setzt sich aus 10 Bäumen zusammen, von denen vier in einer Gruppe stehen. Vorzufinden sind neben der benannten Gruppe aus Stiel-Eichen neben einer weiteren Eiche auch Eschen und ein Spitz-Ahorn. Die Bäume sind allesamt als erhaltenswert eingestuft worden, was im Hinblick auf die Versiegelungen innerhalb des Plangebietes auf den ökologischen Wert der Bäume und das Ortsbild zu beziehen ist. Der derzeitige Zustand ist im Sinne einer Baumkontrolle bewertet worden. Der Zustand der Bäume lässt eine mindestens mittelfristige Perspektive erwarten.

Auf Grund der schwierigen Standortverhältnisse mit z. T. vollflächiger Versiegelung in Kronentraufbereichen und der artspezifischen Kronenausbildung ist eine verstärkte Totholzausbildung festzustellen. Dadurch, dass die Bäume in Bereichen mit höheren Anforderungen an die Verkehrssicherheit stehen, ist erhöhter Pflegebedarf gegeben. Das Totholz ist regelmäßig zu entfernen und die Bruch- und Standsicherheit der Bäume zu überwachen. Ein entsprechender Hinweis auf das Erfordernis einer regelmäßigen, fachgerechten Baumkontrolle wird in den Bebauungsplan übernommen.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I werden im Norden und im östlichen Randbereich des Plangebietes die vorhandenen **Bäume zum Erhalt** festgesetzt.

Im Plangebiet sind drei im Ursprungsplan festgesetzten Bäume entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze nicht mehr vorhanden. Der genaue Zeitpunkt der Fällung war durch die Gemeinde nicht zu rekonstruieren, Stubben sind nicht mehr zu erkennen. Die ehemaligen Standorte werden heute ebenfalls als Stellplatzanlage genutzt.

Nicht zum Erhalt festgesetzt wird ein weiterer Baum, der im Bestand vorhanden ist. Die betroffene Esche steht in der Nordwestecke des Geltungsbereiches. Da die Gemeinde hier eine neue Querung der Bahnanlage durch einen ertüchtigten Fußweg projektiert, steht dieser Baum voraussichtlich im Weg. Da dieser auf gemeindlichem Boden steht, liegt der Erhalt, sofern der Fußweg ohne Entfall des Baumes realisiert werden kann, im Ermessen der Gemeinde.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB uneingeschränkt zu erhalten. Dieser ortbildprägende und deshalb bedeutsame Großbaumbestand ist auf Grund der Kronendurchmesser zu schützen und leistet einen wichtigen Beitrag für die Durchgrünung des Plangebietes. Um die Durchgrünung auch langfristig sicherzustellen, wird festgesetzt, dass bei Abgang oder zur Sicherung der Verkehrsflächen entsprechende Neupflanzungen aus heimischen, hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen sind.

Üblicherweise ist im Kronenbereich von Bäumen dafür zu sorgen, dass im Bodenversiegelungen erst in einem angemessenen Abstand zum Stammmittelpunkt erfolgen. In diesem konkreten Fall sind die vorhandenen Bäume seit jeher unter beengten Verhältnissen aufgewachsen, da die seit Jahrzehnten vorhandenen Versiegelungen zum Teil nur geringe Abstände von den Stammfüßen einhalten. Da die Bäume insgesamt jedoch einen guten Vitalitätszustand aufweisen, sieht die Gemeinde ein Fortbestand der derzeitigen Situation als planerisch vertretbar an. Entsiegelnde Maßnahmen würden zur Standortverbesserung, wie auch eine Tiefendüngung, beitragen.

Um neu zu pflanzenden Bäumen eine bessere Wachstumsperspektive am Standort zu ermöglichen, werden entsprechende Anforderungen an die herzustellenden Pflanzgruben formuliert, die für die Neupflanzung von Bäumen umzusetzen sind.

Die Bäume im Osten werden abweichend vom Ursprungsplan in Ihrer Anzahl reduziert, da die Bäume auf Grund der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits vorhandenen Stellplatzanlage in der vorgesehenen Anzahl nicht gepflanzt wurden. Die Pflanzung hätte nur auf Basis eines umfassenden Rückbaus der Stellplatzanlage stattfinden können, wodurch die Zahl der angebotenen Stellplätze deutlich reduziert worden wäre.

Aus Sicht der Gemeinde ist die im grünordnerischen Fachbeitrag empfohlene Pflanzung von sechs großkronigen Gehölzen umzusetzen und wird entsprechend festgesetzt.

Als Mindestgröße für die festgesetzten standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit 20 bis 25 cm Stammumfang zu verwenden. Zulässige Arten sind:

Eiche	Quercus robur
Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Ahorn	Acer platanoides

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass der vorhandene Baumbestand langfristig erhalten werden kann und durch bauliche Nachverdichtungen nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird die städtebaulich-landschaftsplanerische Durchgrünung des Plangebietes langfristig gesichert.

4.2 Artenschutz

Im Zuge der Baumkartierung wurde der Gehölzbestand auf potenzielle Lebensstätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vögel geachtet. Auf Grund der ökologisch nur geringwertigen Elemente können Habitate artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Amphibien, Reptilien, Insekten, Haselmaus etc.) ausgeschlossen werden.

Ausnahmen hiervon bilden gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse, die nicht untersucht wurden, da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, sondern lediglich die überbaubare Fläche zu Gunsten eines Außenlagers erweitert wird. Bauarbeiten an Gebäuden sind artenschutzrechtlich gesondert zu bewerten.

Das Plangebiet wird trotz der intensiven Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten genutzt, was durch ein vorgefundenes Nest belegt wird. Eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse in Form von Winter- oder Wochenstubenquartieren wird auf Grund der fehlenden Höhlungen nicht vermutet. Eine Nutzung als Tagesversteck ist nicht auszuschließen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bei den vorgenannten Arten eine Standortflexibilität besteht und in der näheren Umgebung geeignetere Quartiere vorhanden sind. Die Habitatfunktion bleibt durch den überwiegenden Erhalt der Bäume bestehen und wird durch die festgesetzten Anpflanzgebote perspektivisch noch verbessert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

5 Verkehr

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Neumünsterstraße* K111 im Osten und den *Stückenredder* im Norden erschlossen.

Da die Kreisstraße K111 belastet ist und der Verkehrsfluss nicht durch weitere Zu- und Abfahrten gestört werden soll, ist die Zufahrt von der K111 (*Neumünsterstraße*) ist nur an der im Ursprungsplan festgesetzten Stelle südlich außerhalb des Plangeltungsbereiches zulässig. Weitere Zufahrten werden nicht in Aussicht gestellt.

Die Landeseisenbahnverwaltung weist darauf hin, dass die vorhandene Zufahrt am *Stückenredder* Bestandsschutz hat. Eine bauliche Erweiterung ist zur Gewährleistung des sicheren Bahnverkehrs nicht zulässig.

Nach § 29 Abs. 1 StrWG SH dürfen keine baulichen Anlagen in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahn errichtet werden. Aus diesem Grund wird die Anbauverbotszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Ausnahme bildet das im Mischgebiet bereits vorhandene Gebäude, das innerhalb der Anbauverbotszone vorhanden ist. Dieses wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass aus der unmittelbaren Nähe an der Kreisstraße keine Ansprüche auf Ersatz von Schäden hergeleitet werden können, die durch den Verkehr oder durch Baumaßnahmen auf der K111 entstehen können.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind im Mischgebiet auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im Gewerbegebiet sind die Flächen für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der Anbauverbotszone zwischen der K111 und der überbaubaren Fläche sind grundsätzlich nur offene Stellplatzanlagen zulässig. So stellt die Gemeinde sicher, dass das Ortsbild nicht durch bis an die öffentliche Verkehrsfläche heranrückende Garagen gestört wird.

5.3 ÖPNV/AKN Linie

Das Plangebiet ist durch die AKN-Station Boostedt erschlossen, die in etwa 200 m Entfernung nördlich liegt. Des Weiteren verkehren am Geltungsbereich die Regionalbuslinien 7920 (Wahlstedt-Boostedt) und 7921 (Groß Kummerfeld – Boostedt) sowie die Stadtbuslinie 8 von/nach Neumünster.

Die an das Bahngelände grenzende Grundstücke sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Es sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten, um den Eisenbahnverkehr nicht zu gefährden oder zu beeinträchtigen. Für eventuelle Bepflanzung entlang der Bahnanlage ist die Richtlinie 882 - Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle der DB AG zu berücksichtigen.

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Eisenbahnaufsichtsbehörde hat folgende Hinweise gegeben:

- Das Plangebiet befindet sich mit seinem nördlichen Teil im Quadranten I des technisch gesicherten Bahnüberganges „Stückenredder“. Zur Gewährleistung der sicheren Verkehrsabwicklung auf dem Bahnübergang muss sichergestellt werden, dass aus dem Plangebiet keine Zufahrten in die Straße Stückenredder auf einer Länge von 27,0 m vor dem Bahnübergang eingerichtet werden. Sofern eine Zufahrt bereits besteht, genießt diese Bestandsschutz, solange sie baulich nicht verändert wird.
- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.
- 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 Eisenbahnfahrzeugen 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.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der AKN Eisenbahn GmbH, sofern nicht bereits eine Einfriedung vorhanden ist, zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.
- Hinsichtlich eventuell beabsichtigter oder bereits eingeleiteter Planungen und sonstigen Maßnahmen beteiligen Sie bitte auch die AKN Eisenbahn GmbH an der vorliegenden Bauleitplanung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Gemeinde Boostedt.

6.2 Schmutzwasser

Das Grundstück ist bereits an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Boostedt angeschlossen.

6.3 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Zu diesem Zweck ist eine Rigole installiert worden. An dem heutigen Zustand wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nichts verändert.

Die Landeseisenbahnverwaltung weist darauf hin, dass anfallendes Oberflächenwasser nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden darf. Ferner dürfen auch vorhandenen Bahnseitengräben nicht in Ihrer Funktion eingeschränkt werden.

6.4 Strom und Gas

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG.

Der Gasanschluss erfolgt an das Gasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Geothermie

Eine geothermische Nutzung des Untergrundes zum Heizen und/oder Kühlen ist möglich. Zu diesem Zweck muss eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

6.5 Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. In der Straße *Stückenredder* befindet sich ein Unterflurhydrant, aus dem 98 m³ pro Stunde zur Verfügung gestellt werden können. Südlich des Plangebiets befindet sich in der Nähe zu den Nahversorgern Edeka und ALDI ein weiterer Hydrant.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundsatz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz). Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und den Vorgaben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

6.6 Müllbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Der Wegezweckverband weist darauf hin, dass beim Abschluss von Erschließungsverträgen darauf zu achten ist, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Anfahrwegen erfolgen kann.

6.7 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH oder einen anderen konzessionierten Anbieter.



7 Schallschutzmaßnahmen

Im Ursprungsplan sind Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen worden, die sich im vorliegenden Plangebiet vor allem auf den Schutz der umliegenden Wohnnutzungen beziehen. Diese werden in die 3. Änderung übernommen. Aus diesem Grund dürfen die Lärmemissionen innerhalb der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Teil I innerhalb des sonstigen Sondergebietes einen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB (A), bezogen auf die zum sonstigen Sondergebiet gehörenden Grundstücksflächen, nicht überschreiten. Im Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr) dürfen keine Schallemissionen erzeugt werden, die bei der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs einen Pegel von

40 dB (A) überschreiten.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grunde erübrigen sich entsprechende Immissionsschutzregelungen für die Mischgebietsfläche.

Die Landeseisenbahnverwaltung und die AKN weisen darauf hin, dass 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.), auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen sind.

8 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gewerbegebiet	0,56
Mischgebiet	0,20
Geltungsbereich gesamt	0,76

9 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Boostedt keine Kosten. Die Kosten der Planung werden gemäß städtebaulichem Vertrag vom Antragsteller übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am 28.06.2021 gebilligt.

11. Aug. 2021

Boostedt, den





 (Der Bürgermeister)