

## Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48  
(-Vorhaben- und Erschließungsplan-)  
der Gemeinde Boostedt, Kreis Segeberg

Für das Gebiet nordöstlich der ‚Bahnhofstraße‘ und zwischen den Bebauungen der  
Straßen ‚Bei der Kirche‘ und ‚Dannbarg‘ für die Grundstücke ‚Bahnhofstraße‘ 6-10

Bearbeitung:

**B2K + dn Ingenieure GmbH**

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-0 - Fax: 04 31 / 596 746-29 - info@b2k-dni.de

Stand:

20.03.2020, 22.07.2020, 10.08.2020, 18.08.2020, 21.09.2020, **24.11.2020**

Art des Verfahrens:

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

Stand des Verfahrens:

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung, Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	7
4.3.	Landschaftsplan	8
<b>5.</b>	<b>Plangebiet / Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	8
5.2.	Städtebauliche Struktur	9
5.3.	Planungsüberlegungen	10
5.4.	Konzept	11
5.5.	Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr	12
<b>6.</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>15</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	15
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4.	Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr	18
6.5.	Örtliche Bauvorschriften	19
6.6.	Grünordnung	21
6.7.	Klimaschutz	22
6.8.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)	22
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Archäologischer Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Vertragliche Regelungen</b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b>Abwägung öffentlicher und privater Belange</b>	<b>26</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>27</b>
14.1.	Umwelt	27
14.2.	Ortsstruktur und -entwicklung	31
14.3.	Verkehrssituation und -entwicklung	31
14.4.	Wirtschaft und Haushalt	32



## 1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2020 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon hätte bereits Ende 2019 fertiggestellt sein müssen. Entsprechend müssten jährlich weiterhin knapp 16.000 statt der derzeit geplanten und prognostizierten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes Nord von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflachen, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 anwachsen wird.

Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Gemeinde Boostedt steht als attraktiver Wohnstandort aufgrund ihres ländlich geprägten Ortscharakters und der zugleich zentralen Lage im Dreieck zwischen dem Oberzentrum Neumünster und den Städten Bad Segeberg und Bad Bramstedt ebenfalls vor der Herausforderung, die hohe und stetig wachsende Nachfrage auch im ländlichen Raum aufzufangen und das entsprechende Angebot zu schaffen. Die Gemeinde kommt diesem Siedlungs- und Abwanderungsdruck aus den Ballungszentren bereits seit geraumer Zeit geordnet und in dem Ort angemessenen Maße entgegen.

Zur Entlastung des Nachfragemarktes ist im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung vorhandener Wohnbaupotenzialflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Zuge eines entsprechenden Flächenmanagements zu bevorzugen. Dabei soll neben der vorrangigen Entlastung der Nachfrage auch verstärkt das Prinzip der Nachhaltigkeit in die Planungen eingebunden werden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten.

Durch günstige Standortfaktoren ist es mit der wohnbaulichen Entwicklung der innerörtlichen Flächen der Bahnhofstraße 6-10 („Wohnbebauung Bahnhofstraße“) möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen nachhaltig und sinnvoll umzusetzen. Das Areal liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgefüges und ist verkehrsgünstig angebunden an die direkten lokalen und übergeordneten regionalen Verbindungen.

Die geplante innerörtliche Nachverdichtung eines verhältnismäßig dünn bebauten Areals bereinigt einen städtebaulichen Missstand im Siedlungsgefüge und bietet die Möglichkeit den mittel- und langfristig prognostizierten Mangel an Wohnraum in Boostedt zu minimieren. Die Planungsüberlegungen sehen vor, auf den Flächen vier neue Wohngebäude zu errichten. Dabei sollen straßenseitig zwei Punkthäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten und im rückwärtigen Bereich zwei großflächigere Mehrfamilienhäuser mit etwa 16 Einheiten im westlichen und ca. 7 Wohnungen im östlichen Haus – insgesamt also rund 31 Einheiten – entstehen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Erschließung, Hydraulik, ruhender Verkehr, Freiraum etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.



## 2. Lage, Größe und Nutzung

Die Gemeinde Boostedt liegt zentral in Schleswig-Holstein im Kreis Segeberg. Sie befindet sich am nördlichen Zipfel der Metropolregion Hamburg, grenzt südlich an das Oberzentrum Neumünster (ca. 15 Fahrminuten) und hat ca. 6.920 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2016). Die Verwaltungsgeschäfte liegen beim Amt Boostedt-Rickling, welches im Ort selbst seinen Sitz hat.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 umfasst die Grundstücke der ‚Bahnhofstraße‘ Nummer 6 bis 10, nordöstlich der ‚Bahnhofstraße‘ und südwestlich unterhalb der Wohnbebauungen an der Straße ‚Dannbarg‘. Die Entfernung zum Rathaus beträgt knapp 350 m und ist in rund einer Gehminute zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4.575 m<sup>2</sup> (0,45 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden und Osten die Wohnbebauungen an der Straße ‚Dannbarg‘;
- im Süden der Straßenraum der ‚Bahnhofstraße‘ sowie die gegenüberliegenden Wohnbebauungen;
- im Westen Bauungen mit kleingewerblicher Nutzungsstruktur.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird in der beiliegenden Planzeichnung (Teil A) dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

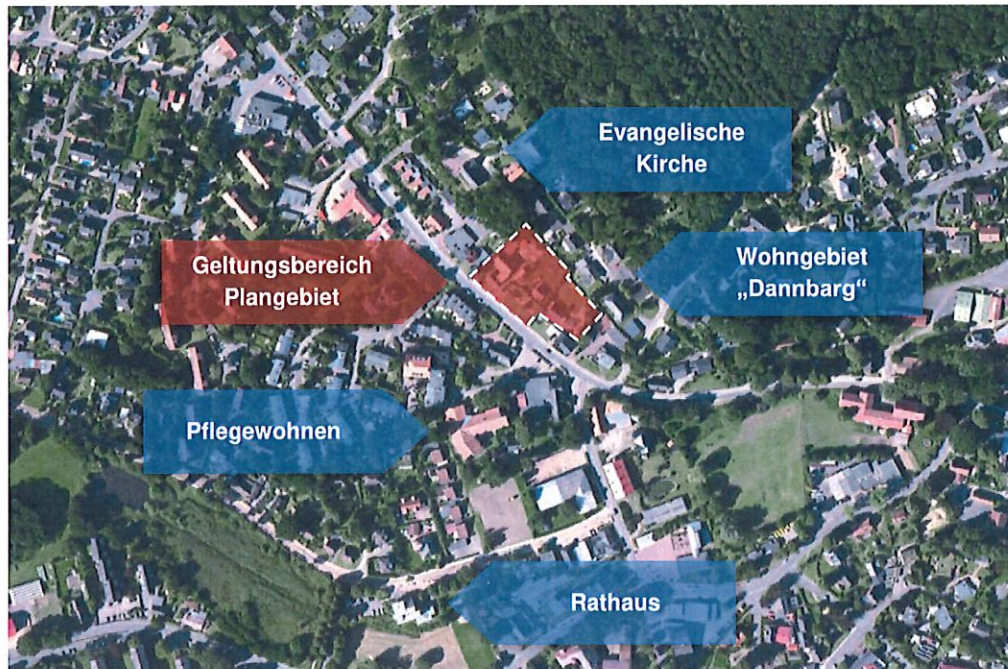


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet liegt in den Höhen entlang der Bahnhofstraße im Bereich zwischen 46,00 m (ü. NHN) im Nordwesten und 47,20 m (ü. NHN) im Übergang zu Hausnummer 4. In Richtung Norden und Nordosten verspringt das Grundstück auf ein Höhenniveau zwischen 54,90 m (ü. NHN) im Bereich ‚Dannbarg 5 und 7‘ und 52,30 m (ü. NHN) im Übergang zwischen ‚Bahnhofstraße 6‘ zu ‚Dannbarg 3‘.



Die Flächen waren ursprünglich durch zwei Einzelhäuser (Bahnhofstraße 6 und 8) sowie dem Gebäude- und Nebenanlagenbestand einer ehemaligen Hofstelle (Bahnhofstraße 10) entsprechend bebaut und versiegelt. Im Zuge der zugrundeliegenden Planungsvorbereitungen wurde ein Teil des vorhandenen Gebäudebestands bereits abgebrochen (Abrissgenehmigungen: Bahnhofstraße 10 - Az.: 0812/20 vom 03.06.2020; Bahnhofstraße 8 – Az.: 0952/20 vom 06.08.2020).

### **3. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

#### **3.1. Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808); i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBO. I S. 1057, 1062); der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) geändert worden ist; dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724) geändert worden ist; dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425) geändert worden ist sowie der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398) geändert worden ist.

#### **3.2. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 26.11.2018 und wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen de facto um reine Innenbereichsflächen handelt und das anvisierte Vorhaben (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen) dem Grundgedanken des § 13a entspricht. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich
- ✓ Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000m<sup>2</sup>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung



unterliegen. Bei den Flächen handelt es sich um bereits erschlossene und versiegelte Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 17.03.2020).

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

#### **4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**

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

##### **4.1. Landes- und Regionalplanung**

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

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

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

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

Den Richtlinien des Landesentwicklungsplanes sind in Kapitel 2.5.2 folgende, für die Planung relevante Ausführungen zu entnehmen:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. (Zi. 1G)
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. (Zi. 3Z)
- Der Landesentwicklungsplan gibt einen Entwicklungsrahmen von 10% neuer Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, für Gemeinden im ländlichen Raum vor. (Zi. 4Z)
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.



- Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Amtsbl. Schl.-H. 2018, S. 1181) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Boostedt ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem LEP 2010. Mit der Fortschreibung des LEP beträgt der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung für Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, für den Zeitraum 2017 bis 2030 eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde.

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

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

Für die Gemeinde Boostedt ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*
- Liegt zum Teil in einem Gebiet mit *besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz*
- Grenzt an ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*
- Liegt angrenzend an ein *Sondergebiet Bund*

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt aus dem Jahr 2005 wird die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 48 kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Berichtigung erforderlich macht.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 9. Änderung durch Berichtigung angepasst (Anlage 1).

Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 eine Wohnbaufläche (W) sein.



### 4.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Boostedt verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Beschlussfassung 2002 erfolgte. Das Plangebiet wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Siedlungsfläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Zudem gibt es im Bereich des Plangeltungsbereiches ein Symbol für die „Verbesserung des Ortsbildes“. Dem Textteil des Landschaftsplanes ist zu entnehmen, dass sich dies auf die Gestaltung von Grünflächen und auch privaten Flächen wie Vorgartenbereiche bezieht.

Die Planung beinhaltet entsprechende Festsetzungen zur Freiraumgestaltung und stimmt daher mit den Zielen und Absichten der Landschaftsplanung überein.

## 5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

### 5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der heutigen ‚Bahnhofstraße 6 bis 10‘ und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4.575 m<sup>2</sup> (0,45 ha). Die überplanten Flächen befinden sich gänzlich im Eigentum der Vorhabenträger.



Das Grundstück ‚Bahnhofstraße 6‘ ist als Hinterliegergrundstück mit einem Einzelwohnhaus bebaut. Das Gebäude befindet sich an der südwestlichen Grenze zur vorgelagerten Bebauung ‚Bahnhofstraße 4‘. Die unbebauten Grundstücksflächen in nordöstlicher Anbindung sind als Rasenfläche mit randlicher Heckenbepflanzung ausgebildet. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze kragen am Übergang zu den Flächen der ‚Bahnhofstraße 2a‘ Teile der dort verorteten Bäume aus.

‚Bahnhofstraße 8 und 10‘ teilen sich einen gemeinsamen Zugang – werden aber zugunsten der besseren Ablesbarkeit der örtlichen Eigenarten als gesonderte Bereiche betrachtet.

Der Bereich von ‚Bahnhofstraße 8‘ ist vor allem durch den vorhandenen Höhenversprung in Richtung der Wohnbebauung ‚Dannbarg‘ im Nordosten gekennzeichnet. Dieser beträgt zwischen Niveau der ‚Bahnhofstraße‘ im Südwesten (ca. 46,50 m ü. NHN) und dem Übergang zum Geländeberg im Nordosten (ca. 53,10 m ü. NHN) knapp sieben Meter. Der Frontbereich des Grundstücks zur ‚Bahnhofstraße‘ hin ist geprägt durch die vormalige Gartennutzung mit entsprechendem Restbewuchs.





Die Bebauung in Form eines Einzelwohnhauses lag im östlichen Grundstücksbereich, etwa mittig angeordnet. Auch hier wurde die Restfläche rund um das ehemalige Bestandsgebäude durch eine Rasenfläche ohne nennenswerten Bewuchs ausgebildet.



Die Flächen der ‚Bahnhofstraße 10‘ wurden zu einem überwiegenden Großteil durch die Bestandsbebauung der ehem. dort verorteten Hofnutzung eingenommen. Diese bestand aus einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Frontbereich und wurde im rückwärtigen Teil gesäumt durch eine U-förmige Anordnung von Nebengebäuden i.F.v. Lager-schuppen, überdachten Abstellbe-reichen und Fahrzeugstellflächen. Lediglich der straßenzugewandte Frontbereich des Grundstücks war auf ca. drei Metern Länge bis zur Zu-

fahrt durch eine Rasenfläche ausgebildet. Im rückwärtigen Bereich Richtung Norden und Nordosten liegt der ebenfalls hier vorhandene Geländesprung zu den Grundstücken der Wohnbebauung ‚Dannbarg‘.

## 5.2. Städtebauliche Struktur

Die Höhenstruktur der Grundstücke innerhalb des Plangebietes nimmt von der ‚Bahnhofstraße‘ aus sukzessive in Richtung Norden und Nordosten zu. Im Übergangsbereich zwischen den nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen und den anliegenden Grundstücken der Wohnbebauung südlich der Straße ‚Dannbarg‘ befindet sich eine in den Höhenversprüngen unterschiedlich ausgeprägte, Richtung Südosten abflachende, Geländekante. Der Höhenunterschied zwischen den Randbereichen des Plangebietes und den oberhalb liegenden Grundstücken bewegt sich zwischen etwa sieben Metern (nördlicher Bereich ‚Bahnhofstraße 10‘) und rund zwei Metern (östlicher Bereich ‚Bahnhofstraße 6‘).

Im Umfeld des Plangebietes wird zu einem überwiegenden Teil durch Wohnnutzungen und dem entsprechendem Gebäudebestand geprägt. Lediglich im Nordwesten, angrenzend an den Bereich ‚Bahnhofstraße 10‘, befindet sich eine Mischnutzung mit kleinteiligem, nicht-störenden Gewerbe.



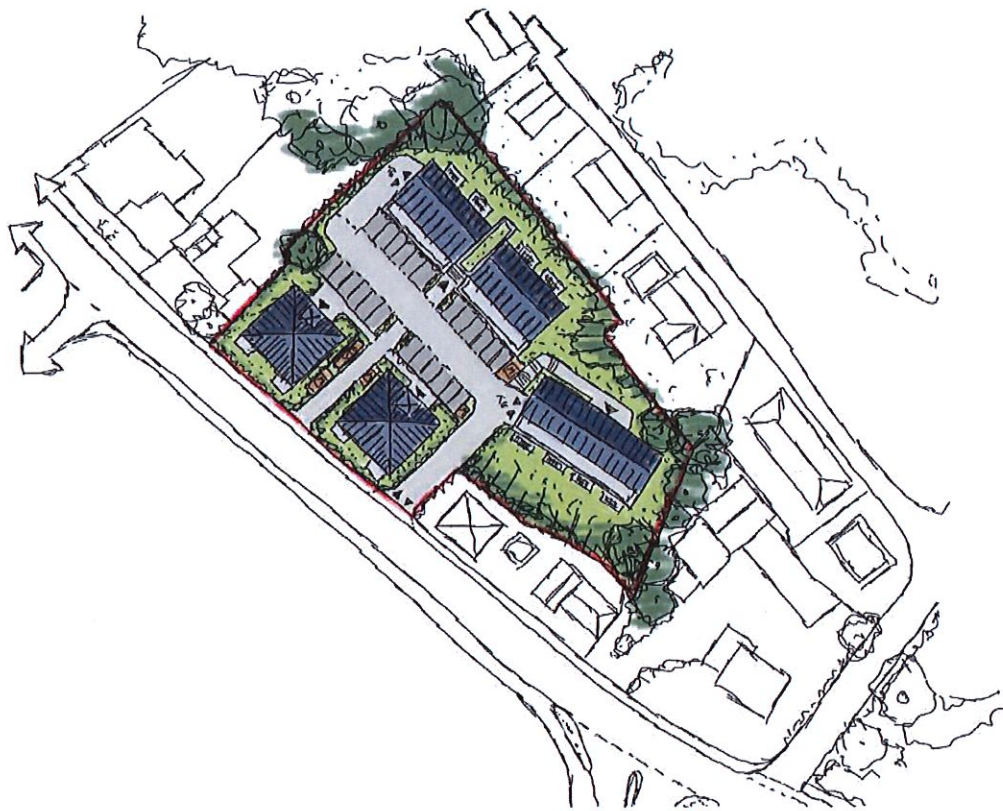
Abbildung 2 u. 3 Bestandsbebauung ‚Bahnhofstraße 6 und 8‘ (li.) sowie ‚Bahnhofstraße 10‘ (re.)



Die Geschossigkeit der benachbarten Gebäude liegt im selben Bereich wie der Bestand des Plangebietes (vorwiegend ein (I) Vollgeschoss, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss und maximal zwei (II) Vollgeschosse). Dieses Geschossniveau spiegelt sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der ‚Bahnhofstraße‘ wieder, wo vor allem die zweigeschossigen Reihenhausbauung südlich der ‚Bahnhofstraße 10‘ städtebaulich heraussticht.

### 5.3. Planungsüberlegungen

Auf den Flächen ‚Bahnhofstraße 6 bis 10‘ in Boostedt soll eine innerörtliche Nachverdichtung stattfinden. Hierfür sollen die Grundstücke einer ehemaligen Hofstelle sowie von zwei Einzelhäusern in ein zusammenhängendes innerörtliches Quartier mit lebenswerter Gestaltung umgewandelt werden.



Die Vorhabenträger verfolgen mit den Planungen ein Konzept nachhaltiger und ortsangemessener Neubebauung mit urbanem Charakter und hochwertigen Material- und Ausstattungselementen. Darunter werden individuelle Wohnformen mit hohem Gestaltungsspielraum in den Wohnungen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) und gut gestaltete, exklusiv für die Bewohner und ihre Gäste nutzbare, Außenbereiche verstanden.

Das Gesamtkonzept mit Bebauung und Außenanlagen wird durch eine sinnvolle, heutigen Bewegungsformen angepasste, Unterbringung der privaten Mobilität (z.B. Tiefgaragen, Ladestationen für E-Mobilität sowie großzügige überdachte und abschließbare Fahrradabstellplätze) ergänzt.





**Abbildung 3** Gesamtansicht der Planung; Süd-West-Perspektive mit Umgebung

Die ‚Wohnbebauung Bahnhofstraße‘ soll zu einem für die Gemeinde repräsentativen Quartier ausgebaut werden. Die Idee ist, die Ziele der urbanen Nachbarschaft innerhalb der örtlichen Gegebenheiten für die künftigen Bewohner erlebbar zu machen. Städtebaulich bietet sich mit dem Vorhaben die Möglichkeit, untergenutzte Grundstücksflächen mit gestalterischen Missständen nachhaltig in Wert zu setzen und damit die heterogene Situation in der Umgebung durch eine zusammenhängende Gesamtmaßnahme zu klären und zu ordnen.

#### 5.4. Konzept

Die städtebauliche Typologie der Planung eröffnet der innerörtlichen Situation neue Qualität. Die beiden straßenseitigen Punkthäuser an der ‚Bahnhofstraße‘ bilden eine gute und repräsentative Eingangssituation für die dahinterliegenden großflächigen Mehrfamilienhäuser.

Durch die zentrale Ausbildung der fußläufigen Erschließung zwischen den Punktgebäuden und der Verschiebung der Zufahrt in den auslaufenden Grundstücksbereich Richtung Nachbarbebauung wird dem nachhaltigen Verkehr nicht nur sinnbildlich der Vorrang eingeräumt. Durch die rückwärtige Anordnung der Gebäude entsteht ein neuer städtebaulicher Raum, der als Zwischen- und Übergangsbereich alle Gebäude erschließt und zugleich den ruhenden Verkehr aufnimmt, soweit es oberirdisch notwendig ist.

Aufgrund der randlichen Geländekante in Richtung der benachbarten, oberhalb des Plangebiets liegenden, Wohngebäude südlich der Straße ‚Dannbarg‘ kommt der Höhengestaltung der geplanten Bebauung eine besondere Bedeutung zu.

Ogleich eine innerörtliche Nachverdichtung stets mit einer (vor allem auch optischen) Veränderung einhergeht, soll der räumliche Eindruck der Gesamtan-



**Abbildung 4** Nördliche Geländekante bei Abbruch, Juli 2020



lage möglichst homogen in die Umgebung eingepasst sein. Dies wird vor allem durch eine umfangreiche Geländemodellierung und der hierdurch möglichen baulichen Mitnutzung des rückwärtigen Hangbereiches -und somit einer verträglichen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung- in Verbindung mit am Grundstückshang anzulegender Bepflanzung realisiert werden.



**Abbildung 5** Sichteindruck von Nachbargrundstück; Süd-West-Perspektive

Hierdurch können die optischen Veränderungen für die Bewohner der oberhalb liegenden Grundstücke auf ein verträgliches Maß reduziert und ein gestalterisch positiver Sichteindruck geschaffen werden. Durch den Entfall der ungeordneten und optisch ungenügenden Gesamtsituation innerhalb des Plangebietes kommt es objektiv zu einer erheblichen Aufwertung des Siedlungsbildes an der ‚Bahnhofstraße‘.

#### **5.5. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über eine Zufahrt von der ‚Bahnhofstraße‘ aus. Wesentliche durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Belastungen sind nicht zu erwarten – die vorhabenbedingten Quell- und Zielverkehre entsprechen den mit einer innerörtlichen Nachverdichtung einhergehenden Zunahme, welche innerhalb des geschlossenen Siedlungsgefüges aufgrund seiner Geringfügigkeit hinzunehmen sind.

Durch die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (sowohl der Bewohner wie auch von Besuchern) auf dem Grundstück selbst ist eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßen- und Parkraumes nahezu ausgeschlossen.

##### Pkw-Stellplätze

Die Vorhabenplanung beinhaltet eine ebenerdige, durch die Gebäude eingefasste, Innenhof-Stellplatzanlage sowie zwei Tiefgaragen für die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich. Die Zu- und Abfahrt, ausreichend dimensioniert für einfachen Begegnungsverkehr) erfolgt ausschließlich von der ‚Bahnhofstraße‘ aus am südöstlichen Rand des Plangebietes. Durch die von der Straße aus zurückgesetzte Lage der Bebauung wird eine ausreichende Einsehbarkeit zum Schutz der Fußgänger gewährleistet.





Abbildung 6 Blick auf die geplante Stellplatzanlage; Süd-Ost-Perspektive

Alle erforderlichen Stellplätze für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit rund 31 Wohneinheiten werden auf dem privaten Grundstück (innerhalb der zu errichtenden ober- und unterirdischen Stellplatzanlagen) nachgewiesen. Der für die Errichtung der oberirdischen Stellplatzanlage benötigte Bereich ist Bestandteil der überbaubaren Flächen. Im Bebauungsplan ist die Lage der Zu- und Abfahrt verbindlich festgelegt und die Möglichkeit einer Unterbringung dieser an anderer Stelle ausgeschlossen. Innerhalb der Stellplatzanlagen wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der guten verkehrlichen Anbindung ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit angenommen, deren Sicherung Gegenstand des Durchführungsvertrages ist.

#### Fahrradstellplätze

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verbreitung von E-Bikes und (E-)Lastenrädern steigt auch die Wertigkeit von Fahrrädern. Im Zuge der zugrundeliegenden Vorhabenplanung sollen daher eine großzügige Anzahl an (offenen und abschließbaren) Fahrradstellplätzen sowie ggf. Stellplätze mit E-Ladesäulen und für Lastenräder auf dem Gelände zur Verfügung stehen.



Abbildung 7 Blick auf die geplanten Außen-Abstellanlagen; Süd-West-Perspektive



Außerhalb der Gebäude untergebrachte (ggf. abschließbare) Radabstellanlagen werden überdacht und werden so gegen Witterung und Vandalismus geschützt.

#### Verkehrsaufkommen

Gemäß dem vorhabenbezogenen Entwurf wird die Errichtung von rund 31 Wohneinheiten beabsichtigt. Für die Abschätzung des zukünftigen täglichen Verkehrsaufkommens wurden folgende Faktoren angesetzt:

31	WE (Wohneinheiten)	[1]
2	Einwohner / WE	[2]
3,1	Wege / Einwohner	[3]
35%	Anteil Wege außerhalb des Wohnortes (> 5 km)	[4]
50%	Anteil Motorisierter Individualverkehr (MIV): Bewohner	[5]
50%	Anteil Motorisierter Individualverkehr (MIV): Besucher	
1,5	Besetzungsgrad	[6]
5%	Besucheranteil	[7]
0,1	Kfz-Fahrten / Einwohner: Wirtschaftsverkehr	[8]
50%	Koppelungs- und Mitnahmeeffekt	

- [1] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Boostedt: ‚Vorhabenplanung‘  
 [2] Statista (2020): ‚Durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder in Deutschland 2018; Schleswig-Holstein‘  
 [3] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.28); Tabelle 3: ländliche Region, Mittelstadt‘  
 [4] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.74); Abbildung 43: ländliche Region, >5 km‘  
 [5] infas Institut (2019): ‚Mobilität in Deutschland (S.47); Abbildung 18: ländliche Region, Mittelstadt‘  
 [6] infas Institut (2019): ‚Mobilität – Kurzreport (S.7); Abs. 3, Pkw-Besetzungsgrad‘  
 [7] FGSV (2006): ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen‘  
 [8] FGSV (2006): ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen‘

Anhand der o.g. Werte und Faktoren wurde die Anzahl der möglichen Nachfragegruppen und ihrer Wege sowie die sich daraus ergebenden Kfz-Fahrten ermittelt:

31	WE (Wohneinheiten)
2	Einwohner / WE
62	Einwohner / Gesamt
193	Wege (3,1 / Einwohner)
165	Wohnort-bezogene Wege (85%)
10	Wege Besucher (5% der Einwohnerwege)
3	Wege Wirtschaftsverkehr (0,1 pro Einwohner abzgl. 50% Koppelungs- und Mitnahmeeffekt)
<b>178</b>	<b>Wege / Gesamt (24h)</b>
97	Kfz-Fahrten Bewohner (50%)
5	Kfz-Fahrten Besucher (50%)
2	Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr (100%)
<b>104</b>	<b>Kfz-Fahrten / Gesamt (24h)</b>

## **6. Inhalte der Planung**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

*Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) mit den Teilgebieten WA1 bis WA4 festgesetzt.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohngebäude, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.*

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung des neuen Quartiers werden nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zugelassen. Zulässig sind daher nur solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohnquartiers nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Dies könnte bspw. ein ambulanter Pflegedienst in Ergänzung von Mehrgenerationenwohnen oder Seniorengerechtem Wohnen innerhalb des geplanten Quartiers sein, welcher als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke umsetzbar wäre. Vergleichbare Einrichtungen befinden sich bereits im Umfeld des Plangebietes und würden sich somit sinnvoll in die vorhandenen Nutzungsstrukturen einpassen.

Der Ausschluss der weitergehenden zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ist, neben dem Vorhabencharakter auch der Umgebungsstruktur sowie der gemeindlichen Entwicklung geschuldet. So ist in Anbetracht des räumlich nahe gelegenen Nahversorgungszentrums mit großflächigem Einzelhandel, der fußläufig problemlos aus dem Plangebiet erreichbar ist, und den ebenfalls dort verorteten Nutzungsstrukturen mit Gewerbe im weitesten Sinne die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht realistisch und auch nicht gewünscht.

Eine Ausnahme bildet die Unterbringung von sonstigem nicht störenden Gewerbe, welches sich im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bereits angesiedelt hat und daher auch hier ergänzend zur Wohnnutzung denkbar wäre und daher ermöglicht wird. Vergleichbare Räume für die Ausübung von freien Berufen sind überdies ohnehin in Wohngebäuden allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind bereits ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden (die evangelische Kirchengemeinde Boostedt befindet sich nur knapp 50 Meter Luftlinie entfernt), eine erneute Ansiedlung innerhalb des Plangebietes erscheint daher ebenfalls wenig realistisch – selbiges gilt auch für durch die öffentliche Hand finanzierte Anlagen für sportliche Zwecke.

Das Vorhaben mit den geplanten Wohnnutzungen entspricht der vorrangigen gemeindlichen Zielsetzung zur Wohnraumschaffung. Sowohl Mietwohnungen als auch Wohnangebote werden verstärkt nachgefragt und können auch in Boostedt nicht mehr ausreichend bedient werden.

Insgesamt kann mit den vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Umgebungsbebauung, die durch die Planung ergänzt wird, Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ bleibt durch die vorgenannten Festsetzungen gewahrt.



## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige maximale Anzahl der (Voll-)Geschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt und geregelt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten) hervorgerufen wird.*

Das Plangebiet hat eine Fläche von 4.575 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben umfasst mit den Grundflächen der vier geplanten Wohngebäude (inkl. zugehörigen Terrassen etc.) sowie den gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO notwendigen Gebäudezugängen eine überbaute Grundstücksfläche von insgesamt 1.525 m<sup>2</sup> und damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34. Die Obergrenze für die überbaubaren Grundstücksflächen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4) wird somit eingehalten.

Das Vorhaben umfasst neben den geplanten Wohngebäuden noch weitere erforderliche (untergeordnete) bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung Wohnen dienen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu 50 vom Hundert (50 %) überschritten werden – höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Ausgehend von der festgelegten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4) ergibt sich somit bei einer Überschreitung von 50 % eine maximal zulässige Überbauung (GRZ) von 0,6.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens durch Baukörperfestsetzungen und den geplanten Grundflächen der Tiefgaragen einschließlich Zufahrten sowie weiterer mit der Wohnnutzung in Verbindung stehenden (untergeordneten) baulichen Anlagen (Fahrradabstellplätze, Müllsammelplätze etc.) wird eine maximale Überbauung (GRZ) von rund 0,78 erreicht und damit eine Abweichung zu der Regelung der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums für die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, soll eine maximal zulässige (über die nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende GRZ von 0,6) Überbauung durch Tiefgaragen und deren Zufahrten auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 (Kappungsgrenze) festgesetzt werden. Hiermit wird sichergestellt, dass neben den geplanten Stellplatzflächen, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätzen sowie weiteren erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Funktionsfähigkeit des Gesamtvorhabens planungsrechtlich die Errichtung von Tiefgaragenanlagen möglich bleibt. Die festgesetzte Abweichung ist aus den Inhalten der Vorhabenplanung abgeleitet und ermöglicht bei der Umsetzung einen angemessenen Spielraum. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden.



### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

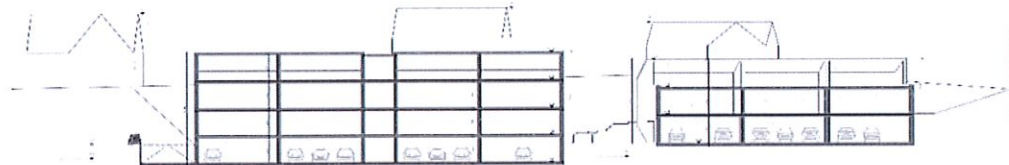
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf *zwei (II) Vollgeschosse* festgelegt.

*Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub> ü.HBP) wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante (OK) der Attika.*

*Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub> ü.HBP) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m überschritten werden.*

Abgeleitet aus der konkreten Vorhabenplanung und den zugehörigen Gebäudeschnitten erfolgt die differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen für die einzelnen Baufenster. Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Zusammenspiel mit den gestalterischen Festsetzungen und der Ausbildung der Freianlagen ein stimmiges und für die Umgebungsbebauung homogen und verträglich anmutendes Erscheinungsbild sicherzustellen (die Umgebungsbebauung des Plangebietes ist z.T. durch ein-, überwiegend aber durch zweigeschossige Gebäude geprägt).

Mit der festgelegten maximalen Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse; gemäß der Vorhabenplanung wird auf den rückwärtigen Wohngebäuden ein weiteres (Nicht-Voll-)Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet) und den abgestuften maximalen Gebäudehöhen entsteht ein in der Höhenentwicklung stimmig dem Gelände angepasster Quartierseindruck. Hierbei wird insbesondere die Beeinträchtigung der nördlich und nordöstlich, oberhalb des Plangebietes liegenden, Wohngebäuden und deren vorgelagerten Terrassenbereichen auf ein mögliches Minimum reduziert. So liegen die geplanten Bebauungen (maximale Gebäudehöhe) zwischen 2,50 und 5,00 m unterhalb der Gebäudehöhen (Firsthöhe) der sich oberhalb des Plangebietes befindenden Grundstücke.



Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes noch keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal ein Meter überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-)Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

### Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Gebäude in der *offenen (o) Bauweise* (Gebäude bis max. 50m Fassadenlänge) zulässig.



### 6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels *Baufenster* festgesetzt, die durch *Baugrenzen* definiert sind.

Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten.

#### Überschreitung von Baugrenzen

*In dem Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA1 und WA2, darf die festgesetzte Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO an der straßenzugewandten Fassadenseite durch ebenerdige Terrassen, Balkone, Loggien und/oder Erker und maximal bis zum obersten Vollgeschoss (Nicht-Vollgeschosse sind hiervon ausgenommen) um maximal 1,50 m pro Wohnung überschritten werden. Die Bauteile müssen zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.*

Die Baugrenzen orientieren sich an den Grundflächen der geplanten Gebäude. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der baulichen Ausführung zuzulassen und auch um künftigen baulichen Veränderungen in verträglichem Ausmaß flexibel gegenüberzustehen, werden die Baugrenzen etwas weiter gefasst. Weitergehende Einschränkungen zur Länge der Gebäude (s. ‚Bauweise‘) sind nicht erforderlich, weil mit den Baugrenzen eindeutige Vorgaben verbunden sind.

Zur sinnvollen architektonischen Unterbringung von Außenbauteilen wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Balkone etc.) getroffen. Ein solches Vortreten soll allerdings nur im Bereich der straßenzugewandten Fassadenseiten der Punktgebäude an der ‚Bahnhofstraße‘ zulässig sein.

### 6.4. Stellplätze und Nebenanlagen / Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze innerhalb des neuen Quartiers sollen gänzlich auf dem privaten Grundstück hergestellt werden. Hierdurch soll eine Nutzung des öffentlichen Parkraums durch die künftigen Bewohner nach Möglichkeit vermieden werden, sodass die vorhandenen freien Stellplatzflächen im Verlauf der ‚Bahnhofstraße‘ im Zweifel nur dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

#### Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (auch Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (auch Tiefgaragen inkl. Zufahrten)‘ zulässig.*

Damit der ruhende Verkehr nicht ungeordnet auf dem Grundstück verteilt wird, sind ausgewiesene Bereiche festgelegt, in denen (außerhalb der Baugrenzen) Stellplätze etc. untergebracht werden können.

Die notwendigen Stellplätze sollen sowohl oberirdisch wie auch unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Tiefgaragen befinden sich unterhalb der rückwärtigen Gebäude (Gebäude C und D). Während die Tiefgarage unter Wohnhaus C nahezu komplett unterhalb der Geländeoberfläche liegt, befindet sich ein Groß-



teil der Tiefgarage unter Wohnhaus D quasi in Erdgeschosslage – nur der rückwärtige Teil, bedingt durch die starke Topographie auf dem Grundstück, ragt in die Geländeoberfläche hinein.

#### Anzahl der Stellplätze

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens eins Komma fünf (1,5) Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.*

Um ein Ausweichen von Kraftfahrzeugen in den öffentlichen Raum zu vermeiden, wird die Mindestanzahl der auf den privaten Baugrundstücken zu errichtenden notwendigen Stellplätze reglementiert. Im Sinne einer zeitgemäßen Mobilität ist im Bereich der Stellplatzanlagen die Herstellung von Ladesäulen für E-Mobilität ebenso wünschenswert wie die Errichtung von (überdachten) Fahrradstellplätzen in einer über die durch die LBO geforderte Mindestmenge hinausgehenden Anzahl.

### **6.5. Örtliche Bauvorschriften**

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Quartier erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen.

So soll gemäß Bebauungsplan zwar eine moderne Architektursprache zulässig sein, gleichzeitig wird mit den gestalterischen Regelungen eine atypische Wahrnehmung des Quartiers vermieden. Im Zusammenspiel mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Insgesamt sind die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes etwas allgemeiner gehalten und fokussieren sich vor allem auf die Bereiche, die für die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum sowie den umliegenden Bestandsgrundstücken von wesentlicher Bedeutung sind. Die das Vorhaben definierenden und als Anlagen zum Durchführungsvertrag beiliegenden Fassadengestaltungen weisen dagegen einen wesentlich detaillierteren Bearbeitungsstand auf.

#### Dachform und -neigung

*In dem Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA1 und WA2, sind für Hauptgebäude nur Zeltdächer und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA3 und WA4, sind für Hauptgebäude nur Flachdächer und/oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° Grad zulässig.*

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des neuen Quartiers. Durch die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln von geneigten Dächern wird eine homogene Einpassung des Vorhabens in die örtlich vorhandene Dachlandschaft ermöglicht und die Ausführung gemäß der zugrundeliegenden Vorhabenplanung sichergestellt.



#### Dacheindeckungsmaterialien und -farben

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für geneigte Dächer (GD) nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.*

*Glasierte und/oder glänzende (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.*

*Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig, sofern sie nur in Verbindung mit Dächern vorgesehen werden. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ausgeschlossen.*

Durch die Festsetzung der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien und -farben soll der gewünschte Gesamteindruck eines homogen in das Umfeld eingepassten Wohnquartiers unterstützt und zugleich den potenziellen Bauherren genügend Spielraum in der Ausgestaltung der Dachgestaltung ermöglicht werden.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen. Zwar dienen örtliche Bauvorschriften nicht dem Nachbarschutz, starke Einschränkungen (Lichtimmissionen) würden jedoch dem Unzulässigkeitsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Das Siedlungsbild soll sich „Ortsüblichkeit“ anpassen und dem Trend zu glänzenden Dachmaterialien entgegenwirken. Entsprechende Eindeckungen sind daher gemäß den Wohngebietsgrundsätzen unzulässig. Überdies werden glänzende Dacheindeckungen von Zugvögeln als Wasserflächen wahrgenommen und sind daher aus ökologischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll.

Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Wärme durch Sonnenenergie ist sowohl aus ökologischen wie auch aus klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

#### Ausnahmen

*Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und -farben sind untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, verglaste Dachflächen, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie begrünte Dächer (lebende Pflanzen).*

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung der Gebäude. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

#### Gebäudefassaden

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden (einschließlich Sockel) von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk und/oder Putz in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau oder Weiß und/oder Holz in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau oder Weiß sowie hellgetönt oder naturbelassen zulässig.*

*Abweichende Fassadenmaterialien sind für einen Anteil von maximal 20 % der Fassadenflächen zulässig.*

Auf Grundlage der Vorhabenplanung sind für die Außenwände der baulichen Hauptanlagen (Hauptgebäude) nur bestimmte Farbgebungen und Materialien zulässig, was einen möglichst verträglichen Gesamteindruck des Quartiers gewährleisten und zugleich genügend Spielraum für die individuelle Ausgestaltung durch die Bauherren lassen soll.

Die Festsetzungen sind dazu bestimmt, dem Ortsbild innerhalb des Gebietes einen gewissen Rhythmus zu ermöglichen, ohne individuelle Wünsche unmöglich zu machen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien und Farben für einen gewissen Anteil der Fassade sowie für untergeordnete Bauwerke soll unnötige Härte vermeiden und bei der Detailausgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktions- und Gestaltungselemente ermöglichen.

## 6.6. Grünordnung

Um trotz der vorhabenbedingten Versiegelung auch künftig einen „Mindestgrünanteil“ zu gewährleisten und eine optisch möglichst ansprechende Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung zu erzielen, werden einige grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die freiräumliche Ausgestaltung innerhalb des Quartiers wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern der vorhabenbezogenen Planung überlassen.

### Grundstücksbegrünung

*Nicht überbaute Grundstücksflächen samt Vorgartenbereichen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.*

Die nicht durch das Vorhaben versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des relativ hohen Versiegelungsgrades ein Grünanteil gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüntem Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Frei- und Erlebnisflächen für die Bewohner Rechnung trägt. Die detaillierte Freiraumgestaltung (innerhalb) dieser Flächen wird über die Vorhabenplanung selbst bestimmt. Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen.

### Versiegelung von Flächen

*Die Flächen von Stellplätzen sowie die notwendigen Zu- und Abfahrten sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) zu befestigen.*

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und dient der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Flächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt, die schnelle Ableitung des Oberflächenwassers sorgt vielmehr für einen trockenen Belag in deutlich kürzerer Zeit.



## 6.7. Klimaschutz

Die vorgenommene Festsetzung zum Klimaschutz dient der nachhaltigen Wasserbewirtschaftung des Plangebietes.

### Versickerungsgebot

*Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.*

Neue Baugebiete, auch solche innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges, müssen sich an die Folgen und Auswirkungen des Klimawandels anpassen, um den Ort für seine künftigen Bewohner auch nachhaltig lebenswert zu erhalten. Der Klimawandel verursacht u.a. mehr extreme Wetterereignisse wie Starkregen, Hitze und Trockenheit. Durch die Neuversiegelung von Flächen können diese bei Starkregen die großen Wassermengen nicht adäquat aufnehmen. Es drohen Überschwemmungen, volllaufende Keller und weitere Schäden für die Bewohner. Der nachhaltig sinnvolle Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist daher umso entscheidender – dabei können auch vermeintlich kleine Maßnahmen wie Gründächer oder Regenzysternen einen wichtigen Beitrag leisten.

Die dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser direkt auf dem privaten Grundstück stellt in diesem Zusammenhang die Vorzugsvariante gegenüber der Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation dar. Der Bebauungsplan beinhaltet daher die Pflicht, im Rahmen der örtlichen Bodenverhältnisse und damit verbundenen technischen Machbarkeit, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Durch dieses s.g. Versickerungsgebot soll (soweit möglich, s.o.) vor Ort, also auf privatem Grund auf dem das Niederschlagswasser anfällt, durch die belebte Bodenschicht (u.a. zur Reinigung) versickert werden.

Eine anderweitige private Nutzung von Regenwasser als Betriebswasser (z.B. zur Bewässerung, Gebäudereinigung, Toilettenspülung, Gebäudekühlung u.ä.) ist von dieser Pflicht ausgenommen und jederzeit möglich bzw. wünschenswert. Ebenso ist die (nachträgliche) Errichtung eines Gründachs jederzeit möglich – für die Frage der Genehmigungspflicht ist es sinnvoll frühzeitig den Kontakt mit dem zuständigen Fachbereich der Gemeinde Boostedt aufzunehmen.

## 6.8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Die Festsetzung zum Immissionsschutz dient zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch extern auftretende Immissionen, welche auf die künftigen Bewohner einwirken können.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen

*In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereich III (LPB III) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß LPB III der DIN 4109-1 für alle der ‚Bahnhofstraße‘ zugewandten und senkrecht zu diesen stehenden Fassaden vorzusehen.*

*Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Für den LPB III der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens  $R'_{w,ges} = 35$  dB. Für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  um 5 dB gesenkt werden.*

*Das zu erbringenden bewerten Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker o.ä.) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker o.ä.) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.*

Innerhalb des Plangebietes treten, bedingt durch die innerörtliche Lage an der ‚Bahnhofstraße‘, Lärmimmissionen durch Verkehrslärm auf. Zur Abschätzung der derzeitigen und zukünftigen Lärmbelastung wurde auf die Erfahrungswerte aufgrund von benannten Verkehrsmengen und den Untersuchungsergebnissen benachbarter Bauleitplanungen zurückgegriffen. Aus diesen lässt sich schlussfolgern, dass die nach der DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an den Immissionsorten des Plangebietes, im angrenzenden Bereich des Straßenkörpers, überschritten werden. Ebenso kann von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nahbereich zur ‚Bahnhofstraße‘ ausgegangen werden. Diesen Überschreitungen kann, aufgrund der verhältnismäßig überschaubaren Verkehrsmengen der ‚Bahnhofstraße‘ und den damit verbundenen Emissionen, durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz begegnet werden.

Eine Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie bspw. Lärmschutzwällen oder -wänden kommt aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht in Frage.

Der Lärmschutz muss daher durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Zur Umsetzung dieser wird im Bereich der Baufenster entlang der ‚Bahnhofstraße‘ der Lärmpegelbereich III ausgewiesen, innerhalb dessen passive Maßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind. Es wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die straßenzugewandten Fassaden Außenbauteile aufweisen müssen, die einen Beurteilungspegel gemäß DIN 4109 einhalten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### Energie- und Wasserversorgung

Da es sich bei der Fläche um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) bereits vorhanden.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

### Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Boostedt besitzt eine Abwasserbeseitigungssatzung. Diese beinhaltet einen Anschluss- und Benutzungszwang. Aufgrund der bereits vorhandenen



Erschließungssituation des Plangebietes ist von dem Vorhandensein eines betriebsfertigen und ausreichend dimensionierten Abwasserkanals in der ‚Bahnhofstraße‘ auszugehen.

Gegebenenfalls sind die bestehenden Anlagen auf dem Grundstück selbst, sofern notwendig, entsprechend den Regeln der Technik zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

#### Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soll komplett über Mulden und unterirdisch angeordnete Sickeranlagen gefasst und zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen wird über die Quer- und Längsneigung der Verkehrsflächen entsprechend auf dem Grundstück angeordneten Mulden zugeführt. Für die Rampe zur Tiefgarage wird das anfallende Wasser der Rampe selbst sowie der Tiefgarage über eine Hebeanlage mit integriertem Sandfang in das System der unterirdischen Sickeranlagen geleitet. Für die Verkehrsflächen wird die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster o.ä. durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in Rohrleitungen gesammelt und in die unterirdischen Sickeranlagen geführt um hierüber zu versickern.

Das Entwässerungskonzept des Bebauungsplanes beruht auf den im Erläuterungsbericht zugrundeliegenden Annahmen. Im Zuge einer geologischen Untersuchung zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit nach DIN EN ISO 17892-11 vom 18.11.2020 wurde der Baugrund innerhalb des Plangebietes als „stark durchlässig“ bescheinigt und somit die grundlegende Funktionsfähigkeit des Entwässerungskonzeptes bestätigt. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist nachgeordnet im Baugenehmigungsverfahren (Entwässerungsantrag) nachzuweisen.

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Boostedt ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden. Die für das Gebiet relevanten bestehenden Trinkwasserleitungen in der ‚Bahnhofstraße‘ bleiben unverändert bestehen, wodurch der Brandschutz grundsätzlich gewährleistet ist.

Die ordnungsgemäße Versorgung mit Löschwasser aufgrund der geänderten baulichen Situation ist nachgeordnet im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen und nachzuweisen.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV) durchgeführt. Innerhalb der Vorhabenplanung ist im Innenbereich des neuen Quartiers eine zentrale Sammelstelle (ggf. überdacht) für große Abfallbehälter vorgesehen. Diese werden am jeweiligen Ent-

leerungstag durch den WZV vom Grundstück geholt und nach dem Entleeren wieder zurückgestellt. Dieser s.g. „Vorstellerservice“ wird gesondert berechnet und ist abhängig von der Entfernung zwischen Grundstück und Straße.

## 8. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Segeberg zu informieren.

## 9. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Boostedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Eine entsprechende Meldung des Landeskriminalamtes (Kampfmittelräumdienst) vom 10.12.2019 liegt vor.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

## 10. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## 11. Weitere Hinweise

### Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.



## 12. Vertragliche Regelungen

Zur Sicherung der Planung wird zwischen der Gemeinde Boostedt und den Vorhabenträgern bzw. Eigentümern mit Zustimmung der Gemeindevertretung ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, in dem sich die Vorhabenträger bzw. Eigentümer u.a. zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Es werden mögliche Vertragsstrafen definiert, wirtschaftliche Sicherheiten (welche zur Durchführung des Vorhabens vonnöten sind) benannt und die Rechtsnachfolge geklärt.

Der Durchführungsvertrag regelt überdies die Durchführung des Vorhabens in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in Gestaltung und Ausführung der Bauvorhabens einschließlich der zugehörigen Erschließung gemäß des Lage- und Funktionsplanes (Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes), die Herstellung erforderlicher Stellplätze und Vorgaben zum Schutz der Umwelt (Entwässerung, Versorgungseinrichtungen etc.).

## 13. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Boostedt sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch eine innerörtliche Nachverdichtung im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt vor allem durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden und der damit verbundenen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Planung kann zur Reduzierung des bestehenden Defizits sowohl lokal in der Gemeinde selbst wie auch dem Umfeld von Boostedt beitragen und so dem öffentlichen Interesse einer bedarfsgerechten Wohnraumschaffung Rechnung tragen. (Vgl. ‚Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein, Endbericht‘; im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein. Empirica AG; Dr. Reiner Braun, Johanna Neuhoff, Lorenz Thomschke. Berlin, 2017)

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von insgesamt rund 31 Wohneinheiten geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern im ländlichen Raum nachgekommen (vgl. Aussagen von Hans-Joachim Grote zu ‚mehrgeschossigem Wohnungsbau im ländlichen Raum‘; Bauministerkonferenz im Oktober 2018). Von den im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohnungen soll ein Teil als Mietwohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

In dem vorrangig ebenfalls durch Wohnen geprägten Umfeld wirkt sich die Revitalisierung des derzeit untergenutzten Plangebietes mit seiner zunehmend verfallenden Bausubstanz positiv aus. Die nicht zu überbauenden Flächen auf dem Grundstück werden mit Rasenpflanzung oder gärtnerisch angelegt.



Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen und langfristig gesichert.

Innerhalb des gesamten Vorhabengebietes werden die geforderten Abstandsflächen nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingehalten, in den meisten Fällen sogar über das Mindestmaß hinaus.

Als unmittelbare Auswirkungen sind jedoch die der Planung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft zu beachten. So ist mit der zusätzlichen Einwohnerzahl eine Erhöhung des lokalen Verkehrsaufkommens verbunden. Im Sinne des Gemeindegebrauchsrechts (§ 20 Straßen- und Wegegesetz) ist die durch eine innerörtliche Nachverdichtung erzeugte Zunahme an Verkehr hinzunehmen. Überdies führt der von der Planung ausgehende Verkehr nur zu einem sehr geringen relativen Zuwachs im unmittelbar angrenzenden Straßennetz, vielmehr bewegt sich der überwiegende Anteil des tatsächlich erhöhten Quell- und Zielverkehrs innerhalb des Plangebietes selbst.

Mit der Planung ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen und einer oberirdischen Stellplatzanlage mit einem generellen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch die Bewohner, den damit verbundenen geringen resultierenden Fahrzeugbewegungen und der -gegenüber dem Straßenverkehr- geringen Schallemissionen, werden Auswirkungen durch Geräuschmissionen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft durch den vorhabenbezogenen Individualverkehr nicht erwartet. Insgesamt ist das Vorhaben daher als mit der unmittelbaren Umgebung verträglich zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes selbst ist, bedingt durch die Erfahrungen umliegender Bebauungspläne, die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehr auf der ‚Bahnhofstraße‘ zumindest für die Baufenster der beiden straßenseitigen Punktgebäude zu erwarten. Um den Anforderungen an den Schallschutz adäquat Rechnung zu tragen, wird daher im Bebauungsplan für den straßenbezogenen Frontbereich der Lärmpegelbereich III mit entsprechenden Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz festgelegt.

Durch das Vorhaben verursachte Störungen, die negative Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft haben könnten, sind aufgrund der geplanten Art der Nutzung ausgeschlossen. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die Revitalisierung des Plangebietes durch die Beseitigung des deutlich sichtbaren städtebaulichen Missstandes im Vergleich zum derzeitigen Sichteindruck für die Nachbarschaft positiv bewertet werden kann.

Hinsichtlich der privaten Belange ist zu beachten, dass sich das Plangebiet gänzlich im Eigentum der Vorhabenträger befindet. Mittels der Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den privaten Belangen insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit des Areals für Wohnzwecke geschaffen werden. Darüber hinaus ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine direkten oder unmittelbaren Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter.

## **14. Auswirkungen der Planung**

### **14.1. Umwelt**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs.



3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen die Notwendigkeiten einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen wurden seit geraumer Zeit nur noch ungenügend genutzt. Die ehemalige Hofstelle verfiel baulich zusehend und die beiden Wohnhäuser waren hinsichtlich der Bausubstanz und der Wohnqualität als minderwertig einzustufen. Angrenzend an die Grundstücksflächen befinden sich einige Baumbestände und die im rückwärtigen Bereich vorhandene Gelände-kante ist teilweise durch Gras- und Staudenbewuchs gesäumt.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 soll eine Revitalisierung der Flächen im Zuge einer innerörtlichen Nachverdichtung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erläutert, sofern diese durch die Planung betroffen sind.

#### Tiere

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Begutachtung wurde am 26.03.2020 eine Übersichtsbegehung durchgeführt, bei der das Plangebiet auf Tiere und Spuren (Nester, Totfunde, Kot, Nahrungsreste etc.) hin untersucht, das Habitat bewertet und anschließend eine Potenzialanalyse für Vorkommen von Tier- und Pflanzengruppen durchgeführt wurde.

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Gehölze besitzen keine Quartiersstrukturen. Das Gebiet an sich kann jedoch von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden. Ein Vorkommen weiterer Säugetierarten ist auszuschließen, da die Habitatausstattung nicht geeignet ist. Es besteht daher aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen kein Potenzial für das Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich geschützten Tierarten.

Für Brutvögel kann das Gebiet als Bruthabitat eine potenzielle Bedeutung haben, insbesondere für Gehölzbrüter inkl. gehölzbezogenen Bodenbrütern wie Amsel, Fitis oder Zaunkönig. Für Rastvögel haben die Flächen aufgrund der Strukturiertheit und der innerörtlichen Lage keine Relevanz.

Für die potenziell vorkommenden Arten ist eine zeitliche Einschränkung des Eingriffs eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Wenn ein Gehölzeingriff außerhalb der Brutzeit erfolgt, ist eine Schädigung bzw. ein Töten von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen. Durch den beabsichtigten, vollständigen Gebäuderückbau gehen potenzielle Wochenstuben- und Winterquartiere verloren. Diese sind gemäß des Artenschutzgutachtens entsprechend auszugleichen.



### Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgrundstück, welches sich in drei Bereiche unterteilt; eine ehem. landwirtschaftliche Hofstelle und zwei Wohnhäuser. Alle drei Bereiche wiesen eigene Gartenflächen auf, welche überwiegend von Rasenflächen eingenommen wurden. Ferner waren der jeweiligen Nutzung entsprechend Gartenhecken, Gebüsche und Pflanzbeete vorhanden.

Die Gebäude der ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle sowie eines der beiden Wohnhäuser wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die Abrissgenehmigungen wurden ordnungsgemäß und ohne Auflagen erteilt (s.o.). Im Zuge der Abrissarbeiten und des Abtransportes des entstandenen Bauschutts wurden die ehem. Restgartenflächen auf den betroffenen Grundstücken mit entfernt.

### Fläche

Im Plangebiet waren im Bestand ca. 1.725 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen (ca. 38 %) vorhanden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um die Flächen der z.T. stark verfallenden Gebäude der ehem. Hofstelle. Im Vergleich zur bestehenden Versiegelung werden mit der Umsetzung der Planung vier überbaubare Grundflächen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie der Errichtung zweier Tiefgaragen zulässig. Insgesamt wird im Plangebiet eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen (inkl. der Flächen für Tiefgaragen), Zufahrten, Wegen und sonstigen Flächen von maximal 80 % zulässig.

Die zulässige Versiegelung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer zulässigen GRZ<sub>1</sub> von 0,4 (für Hauptgebäude), der GRZ<sub>2</sub> von 0,6 (für Haupt- und Nebenanlagen) und einer maximal zulässigen Überschreitung von bis zu 0,8 (für Haupt- und Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) stellt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand eine Verschlechterung dar. Vor dem Hintergrund der bereits derzeit auf Teilflächen vorhandenen Versiegelung sowie der zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächen wird sich die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige Bebauung jedoch nicht erheblich negativ auswirken. Es werden weiterhin Freiflächen zur Verfügung stehen.

### Luft

Die verkehrsbedingte Belastung durch Luftschadstoffe entlang der ‚Bahnhofstraße‘ ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (5.788 Kfz/24h im DTV (durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen); Amtsverwaltung Boostedt-Rickling) als gering belastet einzustufen. Der von dem geplanten Wohnquartier erzeugte Neuverkehr mit einem ermittelten Kfz-Anteil von ca. 109 Fahrten führt insgesamt nur zu einem sehr geringen relativen Zuwachs im angrenzenden Straßennetz. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität des Umfeldes sind entsprechend als minimal einzustufen.

Mit der Beplanung von räumlich integrierten Flächen, so wie es mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, wird im Vergleich zu peripheren Lagen motorisierter Verkehr vermieden und damit gesamtörtlich betrachtet, verkehrsbedingte Belastungen durch Luftschadstoffe verringert.

### Klima

Auswirkungen der Planung auf das Klima (und die Luft) entstehen im Wesentlichen durch die erhöhte faktische Bodenversiegelung. Hierdurch kommt es bezüglich des lokalen Kleinklimas zu Veränderungen. Gebäude und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein; dies führt zu einer lokalen Erwärmung.



Wohldem bietet der ‚verdichtete Siedlungsraum‘ die Möglichkeit, dass er dank einer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an die lokale Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.) weniger Treibhausgase freisetzt als beispielsweise aufgelockerte Siedlungsformen im Außenbereich wie Einfamilienhausgebiete. Ebenso sind dichter bebaute Ortschaften aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird.

Bei einer gesamtörtlichen Betrachtung wirkt sich die Nachverdichtung insofern nicht negativ auf das Klima aus.

#### Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteils und ist lediglich im rückwärtigen Bereich leicht topographisch geprägt. Die geplante Nachverdichtung trägt nicht dazu bei, dass das ohnehin nahezu vollständig durch Bebauung geprägte und versiegelte Orts- und Landschaftsbild des Umfeldes erheblich verändert wird.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu zählen Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes anhand der vorgefundenen Lebensräume und Strukturen zu beurteilen. Angesichts der vormals bereits vorhandenen großflächigen Bestandsbebauungen sind die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten daher durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt, es können sich im Wesentlichen Arten durchsetzen bzw. erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind.

Aufgrund der geplanten Bauvorhaben und der Beseitigung der vorhandenen Baukörper und Bewuchse sind Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzfachlichen Begutachtung wurde dargelegt, dass Maßnahmen (Bauzeitenregelung) ergriffen werden können, mit denen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung erfüllt werden.

#### Abfälle und Abwasser

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Siedlungsgebietes von Boostedt als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und/oder –arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit Wohngebäuden nicht zu rechnen.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Energienutzung

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen, insb. Wohngebäuden, gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden müssen (hier insb. die Novellierung der EnEV).

## **14.2. Ortsstruktur und -entwicklung**

Die Planung im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage an Wohnraum in Schleswig-Holstein ist der Wohnungsneubau prioritäres Ziel der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Überdies können die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sinnvoll ergänzt werden. Die Umwandlung der untergenutzten Flächen und die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes wirken sich insgesamt positiv aus.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen ca. 31 Wohneinheiten entstehen. Der damit verbundene zu erwartende Einwohnerzuwachs liegt bei rund 50 bis 70 Personen.

Das Areal des Bebauungsplanes ist aufgrund angrenzender Wohnbebauungen, vorhandener verkehrlicher Infrastruktur und der untergenutzten und verfallenden Bestandssituation für eine wohnbauliche Nachverdichtung geeignet. Die Umsetzung ist daher ein notwendiger und wichtiger Baustein zur Erhöhung des Wohnangebotes der Gemeinde sowie zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele im regionalen Zusammenhang.

Mit den geplanten Bebauungen wird eine qualitativ hochwertige Erweiterung des örtlichen Wohnens ermöglicht, welche auch im Hinblick auf die (aufgrund mangelnder Flächen stattfindende) Abwanderung aus den nahegelegenen Städten nachhaltig und zukunftsorientiert ist.

Die Auswirkungen von Neubauten (innerhalb des Plangebietes) lässt sich durch die Analysen der Einwohnermeldestatistiken verdeutlichen: Neue Häuser mit drei oder mehr Wohnungen verbessern gleichfalls das Angebot in diesem Segment. Dadurch verringert sich der Druck auf das preiswertere Segment signifikant, jeder fünfte Neubau führt sogar direkt zu einer freien Wohnung innerhalb dieser Preislage. (Vgl. ‚Analyse & Konzepte‘; Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH. Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015; S.77)

Die ‚Wohnbebauung Bahnhofstraße‘ rundet den vorhandenen Siedlungscharakter sinnvoll ab und beseitigt den vorhandenen und für jedermann gut sichtbaren städtebaulichen Missstand.

## **14.3. Verkehrssituation und -entwicklung**

Aufgrund der zu erwartenden Bewohnerzahlen wird für die geplanten Wohnnutzungen ein Gesamtverkehrsaufkommen von rund 104 Kfz/24h im MIV ausgegangen. Dadurch ergibt sich für das angrenzende Verkehrsnetz nur eine geringe Auswirkung und die Verkehrsqualität in bestehender Form ist weiterhin gegeben.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt ausschließlich über die öffentliche Straße ‚Bahnhofstraße‘. Die geplante Ein- und Ausfahrt (dimensioniert für einfachen Begegnungsverkehr) im Übergangsbereich zur Nachbarbebauung ‚Bahnhofstraße 4‘ ermöglicht eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Der gebietseigene Quell- und Zielverkehr findet ausschließlich innerhalb des Quartiers selbst statt.



#### 14.4. **Wirtschaft und Haushalt**

Die Umsetzung der Planung hat keinerlei Auswirkungen auf den Haushalt oder die Finanz- und Investitionsplanung der Gemeinde Boostedt. Zur Sicherung der Planung wird auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem diese sich zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme aller anfallenden Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

- Anlage(n):
  - 1 „9. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes“  
Entwurf der FNP-Berichtigung
  - 2 „Vorhbz. Bebauungsplan Nr. 48: Entwässerungskonzept“  
B2K + Dirk Noack Ingenieure, Kiel; 18.08.2020
  - 3 „Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit nach DIN EN ISO 17892-11“  
IGU Ingenieurgesellschaft, Uelzen; 23.11.2020
  - 4 „Bebauungsplan Nr. 48: Artenschutzrechtliche Bewertung“  
GfN Naturschutzplanung mbH, Molfsee; 14.09.2020

14. Dez. 2020

Diese Begründung wurde am ..... gebilligt durch  
den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt.

Boostedt, den **27. Jan. 2021** .....

Gemeinde Boostedt

.....  
Bürgermeister/in



.....  
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 24.11.2020

**B2K**  
dn|ing  
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner