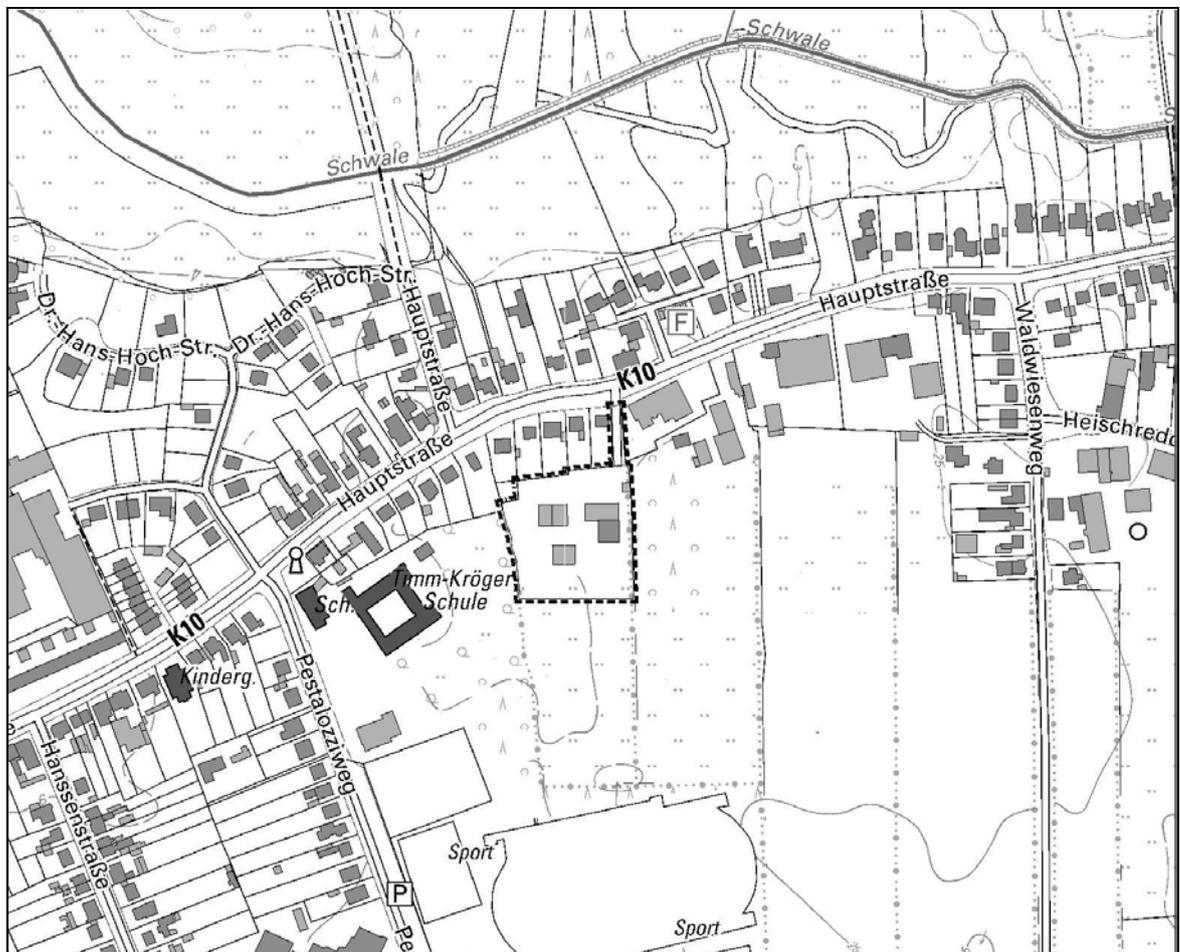


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 178 „Hofstelle südlich Hauptstraße“

FÜR DAS GRUNDSTÜCK DER HAUPTSTRASSE 82 (GEMARKUNG NEUMÜNSTER-6694, FLUR 30, FLURSTÜCK 96) WESTLICH DER TIMM-KRÖGER-SCHULE UND SÜDLICH DER BEBAUUNG AN DER HAUPTSTRASSE IM STADTTEIL BRACHENFELD-RUTHENBERG



Übersichtsplan o.M.

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Plangebiet, Ausgangslage und Bestand	4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	5
B. INHALT DER PLANUNG	6
1. Planungskonzept	6
2. Festsetzungen der Planaufstellung	7
3. Erschließung, Rettungszuwegungen	10
4. Ver- und Entsorgung	10
5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen	12
C. PLANDURCHFÜHRUNG.....	25
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen	25
2. Bodenordnung.....	26
3. Rechtsfolgen	26
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	26
1. Flächenangaben, Daten	26
2. Kosten und Finanzierung	26

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der unlängst gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Es kommt das **beschleunigte Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB** zur Anwendung. Durch den Bebauungsplan wird Wohnnutzung auf einer Fläche mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Hierfür gilt § 13 a BauGB analog, der im klassischen Planungsfall der Nachverdichtung im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB dient. Die beabsichtigte Planung nutzt bereits human überprägte Bauflächen, sodass keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft stattfindet.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; Bundesgesetzblatt 3634) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Das im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg gelegene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstück soll eine Überplanung zur Vorbereitung einer wohnbaulichen Nachnutzung erfahren. Das derzeit brachliegende Gelände soll so wieder nutzbar gemacht werden.

Das Bedürfnis, diese Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen, lässt sich auf die jetzige und für die Zukunft prognostizierte Wohnsituation für Neumünster zurückführen.

Neben der ungebrochen hohen Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken besteht auch ein Bedarf an ausreichendem Angebot an vermietbaren Wohnraum. Der städtische Neubaubedarf wird im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des **Wohnraumversorgungskonzeptes**¹ dokumentiert. Danach wird nach wie vor ein Bedarf von mehreren Hundert Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau bis 2035 ermittelt. Das **Erfordernis zur Planung** ergibt sich aus dem vorausschauenden Wohnraumbedarf in Neumünster in Anbetracht wachsender Bevölkerungszahlen.

Insgesamt sollen zwei Mehrgeschosswohnungsbauten mit rund 33 Wohneinheiten sowie westlich im Plangebiet optional zwei weitere Gebäude mit zusammen maximal 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Um Baurecht für diesen Wohnungsbau zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Plangebiet, Ausgangslage und Bestand

Das Grundstück Hauptstraße 82 (Flurstück 96) liegt etwa 1,5 Kilometer vom Stadtzentrum Neumünster entfernt im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von Bebauung umgeben; er grenzt nördlich unmittelbar an die Bebauung der Hauptstraße an. Auf der Westseite befindet sich das Gelände der Timm-Kröger-Schule und östlich ein parkartiges Grundstück nebst Wohnbebauung. Hier befindet sich auch der Landgasthof Wilhelmsruh. Auf dem Gelände der Tim-Kröger-Schule und damit westlich angrenzend befindet sich eine baumbestandene Fläche, bei der es sich gem. § 2 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) um Wald handelt. Aufgrund der aktuellen Erweiterungsplanungen der Timm-Kröger-Schule wurde für diese Waldfläche bereits im Januar 2018 seitens der Unteren Forstbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Mit der bevorstehenden Umsetzung der Waldumwandlung werden die Anforderungen an die Abstandserfordernisse nach dem LWaldG entfallen. Weiter östlich vom Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die noch in Nutzung stehen. Nach Süden erstreckt sich der freie Landschaftsraum.

An der Hauptstraße befindet sich der alte Ortskern von Brachenfeld mit einer historischen Siedlungsstruktur, geprägt von Einfamilienhausbebauung aber auch größeren landwirtschaftlichen Hofstellen. Insgesamt zeichnet sich die angrenzende Wohnbebauung durch eine gehobene Wohnlage aus, die vor allem durch den südlich angrenzenden, freien Landschaftsraum eine besondere Qualität erfährt.

Das Flurstück 96 diente ursprünglich der Landwirtschaft, ist im Norden bebaut und umfasst im Süden zudem Weideflächen. Für die vorliegende Überplanung werden die nördlichen, bereits baulich überprägten Bereiche in einer Flächengröße von ca. 0,55 ha herangezogen. Hinzu kommt das Flurstück 253, welches als Zufahrt zur anvisierten Bebauung dienen wird und hierfür mit mindestens 6,50 m eine ausreichende Breite hat.

Der nördliche Teil des Flurstückes 96 ist mit landwirtschaftlichen Backsteinbauten mit Spitzdach bebaut. Es handelt sich um ein Bauernhaus mit angebautem Stall sowie eine weitere Scheune samt Stall und einer Garage. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor geraumer Zeit aufgegeben. Einige Flächen dienen noch der Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten oder bspw. Heu. Die Wohneinheit des ehemaligen Bauernhauses wurde nach Aussagen des jetzigen Eigentümers bis vor wenigen Jahren vermietet.

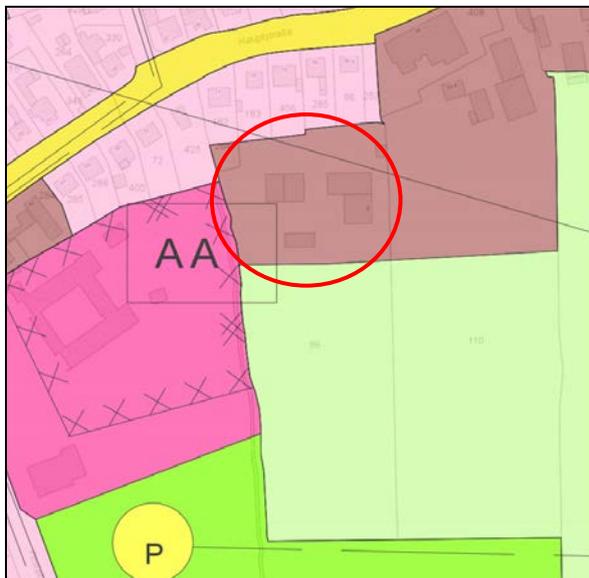
Auf dem Gelände stehen ortbildprägende Bäume, die den besonderen Charme des Grundstücks ausmachen. Am prägnantesten ist die Eiche im Eingangsbereich.

¹ Entwurf der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2017/2018, Drucksache 0160/2018/DS

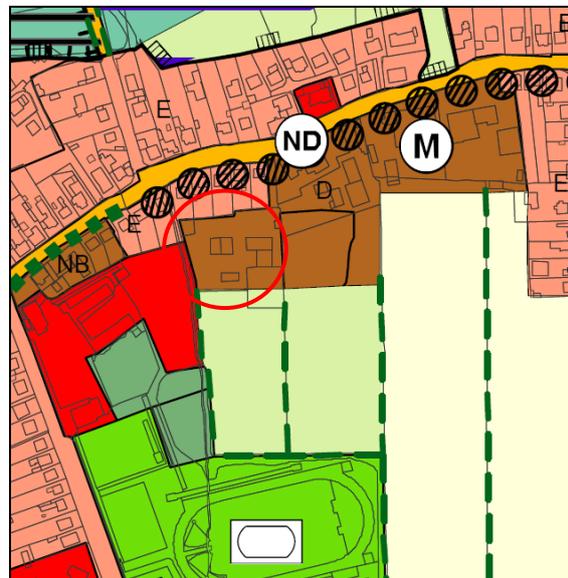
Das Grundstück bietet sich aufgrund seiner Lage für eine wohnbauliche Nachnutzung an. Im Stadtteil befinden sich Dienstleistungsangebote, medizinische Versorgung und Einzelhandel zur Deckung des Grundbedarfs. Die Nahversorgung ist durch einen Verbrauchermarkt (familia) nördlich der Hauptstraße fußläufig sichergestellt. Die nächst-gelegene Schule ist unmittelbar westlich angrenzend die Timm-Kröger-Grundschule. Südlich daran schließt sich die Gesamtschule Neumünster-Brachenfeld an. Ein Kindergarten existiert unweit im weiteren Verlauf der Hauptstraße (DRK-Kita Mäusenest). An der Dr.-Hans-Hoch-Straße befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein öffentlicher Kinderspielplatz.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 (FNP) der Stadt Neumünster stellt für den Planbereich eine Mischbaufläche dar. Südlich der Hofstelle grenzt unmittelbar eine Fläche für die Landwirtschaft an. Die erforderliche Änderung der Mischbauflächendarstellung in eine Wohnbaufläche sowie die Darstellung der südlich angrenzenden (naturbelassenen) Grünfläche wird im Rahmen einer **Anpassung²** nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgenommen.



Stand der Flächennutzungsplanung (vor Anpassung)



Stand der Landschaftsplanung

Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist eine Richtfunkstrecke nachrichtlich eingetragen. Es handelt sich um die Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost, die aufgrund der niedrigen Bauhöhen im Plangebiet nicht berührt ist.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** (2000) weisen das Gebiet ebenfalls als Gemischte Bauflächen aus. An der Hauptstraße, außerhalb des Plangebietes, ist ein Naturdenkmal (Kreis mit ND), welches gesetzlich nach § 17 LNatSchG geschützt ist, vermerkt. Die darüber befindliche Kreissignatur an der Hauptstraße empfiehlt die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen/Alleen.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des Weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 sowie im **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Der Planung stehen somit keine Ziele der Landesplanung entgegen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Planungskonzept

Das Plankonzept verfolgt in erster Linie die Nachnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnbauflächen. Da Hofstelle unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Hauptstraße angrenzt und sie sich damit im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich befindet, sind die rechtlichen Zielstellungen des § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung gegeben. Auf dieser Fläche, die sich unmittelbar südlich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, soll ein Wohngebiet geschaffen werden; das Grundstück wird von einer Hofstelle zu einem Wohnbaugrundstück entwickelt.

Die bauliche Vorprägung eröffnet eine bauliche Nachnutzungsmöglichkeit, und zwar bis zur natürlichen Grenze der Baumreihe südlich der noch vorhandenen Baukörper. Hier soll der Abschluss des vorhandenen Siedlungsrandes beibehalten werden. Die randlichen Knicks sowie ortsbildprägende Einzelbäume im Norden sind zur grünordnerischen Rahmung des Gebietes zu erhalten.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus der angestrebten Nutzung zu Wohnzwecken ab und führt zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Ermöglicht werden soll die Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten in Anlehnung an die vorherige Bebauungskubatur sowie perspektivisch zwei weitere Doppelhäuser im westlichen Bereich des Plangebietes.

Die Grundstückszufahrt ist über eine private Erschließung an die Hauptstraße über das Flurstück 253 herzustellen. Ausreichend private Stellplätze sind unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohneinheiten ebenerdig oder in einer Tiefgarage herzustellen. Wird eine Tiefgarage errichtet, bietet sich die für ebenerdige Stellplätze nicht mehr erforderliche Fläche im westlichen Teilbereich zur Bebauung mit den Doppelhäusern an. Beide Bebauungsoptionen sind im Bebauungsplan im Sinne einer Angebotsplanung berücksichtigt.

Die ortsbildprägende Eiche im Eingangsbereich nördlich der Baukörper ist zwingend zu erhalten. Auch andere gut erhaltene Bäume werden zum Erhalt vorgesehen. Einige Bäume, bspw. die Lindenreihe, die unmittelbar südlich an das bisherige Wohnhaus angrenzend, müssen zugunsten einer wirtschaftlichen Bebaubarkeit der Fläche künftig weichen. Zur Markierung der südlichen Grenze zwischen Siedlung und Landschaftsraum ist eine Hecke zu pflanzen.

Seitens der Investoren kommen für die Umsetzung zwei verschiedene Ausführungsvarianten in Frage, die zur Veranschaulichung nachfolgend dargestellt werden.

Die linke Abbildung zeigt den Bauentwurf mit ebenerdiger Stellplatzanlage im westlichen Bereich. Die rechte Abbildung hingegen zeigt das Baukonzept mit Tiefgarage und zwei weiteren Doppelhäusern.

² 7. Anpassung des Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster



Baukonzepte vom Architekturbüro Ladwig, Datum 26.02. bzw. 05.03.2019

2. Festsetzungen der Planaufstellung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung entsprechend wird ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden aufgrund der geringen Baugebietsgröße bzw. des üblichen Flächenbedarfs derartiger Betriebe ausgeschlossen. Die angestrebte Wohnnutzung steht im Vordergrund.

Um den typischen Baucharakter der bisherigen landwirtschaftlichen Gebäudestruktur beizubehalten, werden für die beiden großvolumigen Baukörper zwei **Vollgeschosse als Höchstmaß** festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich auf 37 m über Normalhöhennull (NHN). Da das anstehende Gelände bei ca. 23,50 bis 24,00 m über NHN liegt, ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 13 m. Bei Gebäuden mit Spitzdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der Firsthöhe. Das Dachgeschoss kann zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für die beiden westlichen Baufelder, in denen jeweils ein als Doppelhaus konzipiertes Gebäude entstehen kann, wird festgesetzt, dass lediglich ein Vollgeschoss bei einer max. Gebäudehöhe von 34 m über NHN zulässig ist. Zusammen mit der Festsetzung von maximalen Traufhöhen (30 m über NHN im östlichen und 27,50 m über NHN im westlichen Baufeld) wird das eher kleinteilige Erscheinungsbild der vorherrschenden Baustruktur gesichert und fortgeführt. Der Begriff ‚Traufhöhe‘ wird im Übrigen in den Textfestsetzungen klar definiert.

In den beiden westlichen Baufeldern sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ist in diesen beiden Baufeldern jeweils die Errichtung eines Doppelhauses möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend über Festsetzung einer **Grundflächenzahl** (GRZ) bestimmt. Hiermit wird der Anteil des Baugrundstücks festgelegt, der maximal überbaut werden darf. Sie bestimmt somit maßgeblich die Bebauungsdichte in einem Siedlungsgebiet. Als Bebauungsdichte wird hier eine GRZ von 0,3 festgelegt, was einer mäßig verdichteten Bebauung für den Geschosswohnungsbau entspricht. Hieraus folgt, dass 30 % der Fläche des Baugrundstücks mit Hauptgebäuden überdeckt werden darf. Auch Terrassen und Balkone gehören zu den Hauptgebäuden. Als Baugrundstück gilt nur die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Fläche; die als private Grünfläche festgesetzte Fläche gehört hingegen nicht zum Baugrundstück.

Im vorliegenden Fall ist wegen der langen Zufahrt und des hohen Stellplatzbedarfes anzunehmen, dass der Anteil der Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen relativ hoch sein wird. Vor diesem Hintergrund wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Festsetzung zur Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,55 für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen aufgenommen. Sollte eine Tiefgarage errichtet werden, ist eine weitere Überschreitung für die unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,60 zulässig. Hiermit soll der Spielraum für die aus gestalterischen Gründen zu begrüßende und gleichzeitig für den Investor aufwendigere und kostenträchtigere Tiefgaragenlösung vergrößert werden.

Überbaubare Fläche und Bauweise

Die Lage der künftigen Hauptnutzungen wird über die Vorgabe von Baukörperfestsetzungen gesteuert. Es werden mittels Baugrenzen insgesamt vier Baufelder ausgewiesen.

Auf den beiden westlichen Baufeldern können entweder zwei eingeschossige Gebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten oder eine ebenerdige Stellplatzanlage entstehen. Da sich diese Baufelder komplett innerhalb des (noch) bestehenden gesetzlichen Waldabstandes befinden, ist deren Bebaubarkeit mit Vorhaben nach § 29 Baugesetzbuch (BauGB) an den Eintritt der Bedingung „vollzogene Waldumwandlung“ geknüpft.

Bei den beiden östlichen Baufeldern, auf denen die Errichtung von 2-gschossigen Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird, ragt jeweils die südliche Ecke bis max. 3 m in den Waldabstand hinein. Die Untere Forstbehörde hat hierzu bereits ihr Einvernehmen zu der gegebenenfalls nötigen Unterschreitung des Waldabstandes auf in Aussicht gestellt. Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Um ausreichend Stellplätze für Bewohner und Besucher vorsehen zu können, dürfen Stellplatzanlagen auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

Da nach jetziger Projektierung des Investors die Balkone und Terrassen der Gebäude nicht im Baufeld enthalten sind, wurde für diese eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen als Textfestsetzung aufgenommen. Bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 4,0 m ist die Überschreitung möglich. Dabei ist bei den größeren Geschosswohnungsbauten zu beachten, dass max. 50 % und bei den Doppelhäusern max. 60 % einer Wandlänge von der Überschreitung in Anspruch genommen werden darf.

Um die umliegende Baustruktur weiterzuführen ist eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) ist einzuhalten.

Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das städtische Schulgelände der Timm-Kröger-Schule an, auf dem sich auch eine ca. 0,7 ha große Waldfläche i. S. des Landeswaldgesetzes (LWaldG) befindet. Wegen der konkreten Erweiterungsplanungen für die Schule wurde von der Stadt als planende Stelle bereits ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt; diese wurde mit Bescheid vom 28.01.2018 von der Unteren Fortbehörde genehmigt.

Derzeit findet die bauaufsichtliche Prüfung zum Erweiterungsbau der Schule statt; die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung wird zeitnah erwartet. Die Rodung der Waldfläche soll voraussichtlich noch im Herbst 2019 erfolgen.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung des Waldabstandes besteht allerdings solange der Wald vorhanden ist. Die Waldabstandsregelung entfällt erst mit dem tatsächlichen Vollzug der Umwandlungsgenehmigung, d. h. mit der Nutzungsänderung in Nicht-Wald.

Vor diesem Hintergrund wurden im Bebauungsplanentwurf innerhalb des (noch geltenden) 30 m Waldschutzstreifens bereits zwei Baufelder vorgesehen, in denen – nach vollzogener Waldumwandlung – die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden möglich sein soll. Dieser „Bedingung“ wird durch die textliche Festsetzung einer bedingten Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet sollen nicht unnötig eingeschränkt werden bzw. bleiben, da es nur eine Frage der Zeit ist, wann die walddrechtlichen Hinderungsgründe zur Bebauung der westlichen Baufelder ausgeräumt sein werden. Die hier zum Einsatz kommende besondere Festsetzung ist vor allem durch den gebotenen schonenden und sparsamen Umgang mit wertvollen stadtnahen Siedlungsflächen und damit städtebaulich begründet. Das Eintreten der Bedingung wird in der textlichen Festsetzung eindeutig bestimmt; der Eintritt der aufschiebenden Bedingung ist nach Lage der Dinge in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen zu erwarten.

Örtliche Bauvorschriften

Für die regionale Baukultur eher untypische **Blockbohlenhäuser**, Blockhäuser o.ä. werden ausgeschlossen, da sie mit der für Neumünster charakteristischen Bauart nicht vereinbar sind. Davon unberührt sind Häuser in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden oftmals mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterung versehen sind. Zudem wurde festgesetzt, dass die Dächer der Wohngebäude als Satteldächer mit einer **Neigung zwischen 40° und 55°** auszubilden sind, um dem typischen Ortsbildcharakter der Hauptstraße aufzunehmen. Davon ausgenommen sind Anbauten und Dachaufbauten, wie Dachgauben. Über diese Regelung wird sichergestellt, dass Staffelgeschosse (Geschosse, die gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses zurücktreten und in der Regel mit einem Flachdach ausgebildet werden) ausgeschlossen sind. Staffelgeschosse würden sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende Eindeckungsmaterialien zulässig, um den Gestaltungsrahmen der umliegenden Dachlandschaften zu wahren.

Da großvolumige Gebäude oftmals eintönig wirken, sind Gebäude mit mehr als 20 m Länge so zu gestalten, dass die Fassade nach einer maximalen Länge von 10 m durch eine vertikale Gliederung deutlich abgesetzt wird. Damit soll eine gestalterisch attraktive Strukturierung der Gebäude erreicht werden.

3. Erschließung, Rettungszuwegungen

Die Erschließung wird über die Hauptstraße gewährleistet, welche als Kreisstraße die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit (über-) örtlicher Verbindungsfunktion innehat. Aus den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 [Ausgabe 2006]) ergibt sich für einen derartigen Straßentyp (5.2.11 Verbindungsstraße) hinsichtlich der Verkehrsstärke, die aufgenommen werden kann, eine Kapazität von 800 bis 2.400 Kfz/h, was einer täglichen Verkehrsstärke von 8.000 bis 24.000 Kfz/Tag entspricht. In dem betroffenen Abschnitt der Hauptstraße wurde im Juni 2017³ hingegen nur eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtv) von ca. 3.800 Kfz ermittelt.

Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass die planbedingte Verkehrszunahme zu Beeinträchtigungen der Leichtigkeit des Verkehrs führen könnte; es gibt auch keine schlüssigen Hinweise dafür, dass es an weiteren Knotenpunkten zu Beeinträchtigungen kommen könnte, wenn die Verkehre aus der kleinen Wohngebietsfläche hinzukommen. Das zu erwartende Gesamtverkehrsaufkommen kann von der Hauptstraße aufgrund deren Ausbauzustand und Funktion problemlos aufgenommen werden.

Von der Hauptstraße aus ist eine private Anbindung in Form eines Pfeifenstiels in den rückwärtigen Bebauungsbereich vorzunehmen. Der Pfeifenstiel soll in einer Breite von ca. 3,5 m ausgebaut werden, sodass randliche Baumbestände aufgrund des erforderlichen Unterbaus nicht erhalten bleiben können. Um zu vermeiden, dass einfahrende Fahrzeuge im Begegnungsfall auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg warten müssen, soll im nördlichen Anschlussbereich an die Hauptstraße auf etwa 10 m Länge eine Aufweitung der Zufahrt auf ca. 4,50 m angeordnet und bauordnungsrechtlich gesichert werden.

Für den Besucherverkehr befinden sich öffentliche **Parkplätze** entlang der Hauptstraße. Da im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze geschaffen werden, sind innerhalb der privaten Stellplatzanlage auf dem Grundstück auch entsprechend Besucherstellplätze vorzusehen.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; mit dem Anrufsammeltaxi unmittelbar vor dem Landgasthaus Wilhelmsruh ist bei Bedarf eine Anbindung an das Stadtzentrum gegeben.

Die Wohngebäude sind über eine längere private Zufahrt bzw. Zuwegung an die Hauptstraße angebunden. Diese Zufahrt muss derart gestaltet werden, dass sie für den Einsatz von **Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge** geeignet ist. Im Teil B (Text) ist ein Hinweis auf Einhaltung der geltenden Regelungen aufgenommen worden. Die entsprechend erforderlichen Grundstücksflächen stehen im Plangebiet zur Verfügung. Eine Umfahrbarkeit der zweigeschossigen Gebäude ist bei Berücksichtigung der bautechnischen Vorgaben nach Einschätzung der Feuerwehr nicht zu fordern.

4. Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung des Gebiets** mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation wird in der Hauptstraße vorgehalten. Ein Anschluss ist bauseits vorzunehmen. Die Löschwasserversorgung wird voraussichtlich über das Trinkwassernetz geregelt.

³ Tagesganglinie vom 22.06.2017 für Hauptstraße-Ost, Wasser- und Verkehrskontor (WVK), Neumünster

Die **Entsorgung** des Schmutzwassers (SW) wird über den Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Neumünster gewährleistet. Derzeit verläuft die SW-Hausanschlussleitung der ehemaligen Hofstelle über das Grundstück Hauptstraße 80. Sofern ein neuer Anschluss im Bereich der Zuwegung zum Grundstück Hauptstraße 82 angelegt werden soll, ist dies nach den Vorgaben der Abwassersatzung möglich.

Das **Niederschlagswasser** im Plangebiet soll nach den Vorgaben der Abwassersatzung der Stadt⁴ direkt zur Versickerung gebracht werden. In einer baugelogischen Untersuchung⁵ wird nachgewiesen, dass der auf dem Baugrundstück anstehende Schmelzwasser-sand für eine Regenwasserversickerung geeignet ist. Im Bereich der Bebauung stehen gut durchlässige Sande bis in Tiefen von mindestens 7 m an.

Aufgrund der vorliegenden und anzusetzenden Grundwasserstände (siehe B. 5. dieser Begründung) ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 eine Muldenversickerung vorzusehen. Diese kann sowohl in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche als auch auf den privaten Grundstücksflächen angelegt werden.

In der Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung⁶ wird eine entsprechend groß dimensionierte Versickerungsmulde südlich des Wohngebietes sowie Einbau eines Quellschachtes empfohlen. Die Fläche für die Versickerungsmulde wird vorsorglich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist bei der Wasserbehörde Neumünster ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Hierauf wird im Text (Teil B) hingewiesen.

Ergänzend zu dem baugelogischen Gutachten (siehe oben) wurde von dem Gutachter bereits im Vorwege ein Überflutungsnachweis⁷ vorgelegt. Hierin werden u. a. Sicherheitszuschläge berücksichtigt. In dem Nachweis wird errechnet, dass je 100 m² angeschlossener Fläche ein Rückhaltevolumen von 3,16 m³ erforderlich ist. Das benötigte Rückhaltevolumen kann durch abgesenkte Flächen bzw. Mulden geschaffen werden.

Um zu ermitteln, in wie weit nachteilige Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserstand zu befürchten sind, wurde eine weitere gutachterliche Stellungnahme⁸ diesbezüglich eingeholt. Danach sind für die Beurteilung der Auswirkungen auf den Grundwasserstand einerseits die Bauphase und andererseits der Endzustand zu berücksichtigen. Danach ist für den Bau der geplanten Keller und Tiefgarage eine Wasserhaltung erforderlich, die mittels Grundwasserabsenkung im Bereich der geplanten Bebauung sowie in einem Absenktrichter erfolgt. Der Absenktrichter kann mehrere 10er Meter Radius aufweisen und somit auch bis zu den nördlich angrenzenden Bestandsgebäuden in der Hauptstraße reichen. Eine genaue Berechnung ist erst nach Vorlage der exakten Bauplanung vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der o. g. Bestandsgebäude ähnliche Böden anstehen, wie sie in der Baugrunderkundung angetroffen worden sind. Dieses wird auch durch die geologische Karte angedeutet, in der im betroffenen Bereich ebenfalls Schmelzwassersande dargestellt sind. Durch die Grundwasserabsenkung im Bereich der

⁴ Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Neumünster (Abwassersatzung) vom 14.12.2010

⁵ Baugelogisches Vorgutachten, GMTU Dr. Ruck + Partner GmbH, Eckernförde, 07.02.2019

⁶ Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung, Wasser- und Verkehrskontor (WVK), Neumünster, 04.09.2018

⁷ Nachtrag zum baugelogischen Gutachten, GMTU Dr. Ruck + Partner GmbH, Eckernförde, 18.03.2019

⁸ Stellungnahme, GMTU, 15.03.2019

betroffenen Gebäude werden daher keine nennenswerten Setzungen ausgelöst. Eine Gefährdung der Gebäude besteht nicht.

Im Endzustand wird der Querschnitt des Grundwasserleiters durch die hineinragenden Gebäude (Keller und TG) verkleinert. Aufgrund der großen Mächtigkeit des Aquifers wird diese Querschnittsverkleinerung jedoch als unbedeutend angesehen. Der Grundwasserstand wird sich in der näheren und weiteren Umgebung nicht nennenswert verändern.

Fällt Niederschlag auf Dachflächen und wird er dort in Versickerungsanlagen geleitet, wird die Verdunstung reduziert und entsprechend ein größerer Teil des Wassers im Boden versickern. Dadurch wird auch ein größerer Anteil des Wassers dem Grundwasser zugeführt und der Grundwasserspiegel aufgehöhht. Auf der bisherigen Hofstelle wurde das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht. Die bisher versiegelte Fläche ist nur unwesentlich kleiner als die durch die geplante Bebauung künftig versiegelte Fläche. Entsprechend ist der Anteil des über Versickerungsanlagen versickernden Wassers ebenfalls nur unwesentlich höher. Der Einfluss auf den Grundwasserspiegel wird daher als sehr gering eingeschätzt.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser und durch die Veränderung des Querschnittes des Aquifers wird der Grundwasserspiegel nur unwesentlich verändert. Der Einfluss dieser Veränderungen nimmt zudem mit zunehmender Entfernung ab. Im Bereich der Gebäude Hauptstraße 76 bis 80 a wird der daher nur minimal sein. Nachteilige Veränderungen der Grundstücke oder der Gebäude sind nicht zu erwarten.

Die **Müllabfuhr** kann die private Grundstückszufahrt aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten im Plangebiet nicht befahren. Daher sind entweder Müllsammelplätze am Anfang der Stichstraße in ausreichender Größe zum Vorziehen der Abfallbehälter am Abfuhrtag vorzusehen oder andernfalls privatrechtliche Regelungen zu vereinbaren, sodass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Hauptstraße bereitstehen. Die Abfallsatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.

5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 178 „Hofstelle südlich Hauptstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b in V. m. § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie vom Umweltbericht abgesehen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht zu erbringen ist. Es können allein aus Gründen des Artenschutzes Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung erforderlich werden. Die naturschutzfachlichen Belange wurden in einer artenschutzrechtlichen Bewertung⁹ fachgutachterlich untersucht und werden im Folgenden dargestellt.

Bestandsbeschreibung

Der Planbereich liegt in der Hauptstraße im Übergangsbereich zwischen Bauflächen im Norden und der freien Landschaft mit landwirtschaftlich geprägter Nutzung im Süden.

Derzeit befinden sich noch landwirtschaftliche Backsteingebäude auf der Fläche, von denen eines als Wohngebäude mit angebautem Stall dient und das Andere als Scheune/Stall. Daneben gibt es noch eine kleine Doppelgarage bzw. ein Schuppen. Die Gebäude werden heute noch für die Lagerung von Stroh genutzt und dienen als Abstellfläche.

⁹ Artenschutzrechtliche Bewertung, Gesellschaft für Freilandökologie u. Naturschutzplanung (GFN) 06.12.2017

Auf der westlichen, brachgefallenen Fläche werden organische Abfällen, Holzstapel sowie mineralischer Bauschutt gelagert; weite Teile sind versiegelt. Auf dieser Fläche stocken Hochstauden (Brennnessel) und kleine Gehölze (Ahorn) auf. Die Fläche südlich vor dem Wohngebäude wurde in der Vergangenheit noch gepflegt und erst kürzlich aufgegeben. Es handelt sich um eine gemähte, stark vermooste Rasenfläche mit Aufenthaltsbereichen. Insgesamt ist das Gebiet **naturschutzfachlich gesehen durchschnittlich** ausgeprägt.

Es existieren einzelne **Großgehölze**, die teilweise auch ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Im Eingangsbereich stocken Ahorn, Linden und Eichen auf. Insbesondere die Eiche nördlich des jetzigen Stallgebäudes ist von besonderem naturschutzfachlichem Wert. Derzeit laufen Bestrebungen, diese als Naturdenkmal aufnehmen zu lassen. Auch die unweit davon entfernte Kastanie verfügt über eine beachtliche Höhe, wenngleich sie bereits einen Rindenschaden und eine Baumhöhle deutlichen Ausmaßes aufweist. Der Lindenbestand der ortsbildprägenden Bäume unmittelbar südlich des Wohngebäudes ist wegen unfachgemäßen Rückschnitts mitgenommen und weist große Totholzanteile auf. Die Kastanie, Eiche und Birke an der südlichen Grenze haben sich als Zwiesel ausgebildet, bei denen sich der Stamm teilt und ungewöhnlich wieder zusammenwächst.

Das Gelände liegt auf einem Niveau von etwa 23,50 über NHN (Normalhöhennull) und ist weitestgehend eben. In dem baugelogeologischen Vorgutachten¹⁰ werden **Grundwasserstände** von 21,50 bis 21,90 m NHN ausgewiesen. Als maximaler Grundwasserstand wird 22,90 m ü NHN angesetzt. Der mittlere höchste Wasserstand, der für die Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen relevant ist, wird bei 22,60 m NHN angesetzt.

Unmittelbar westlich der Grundstücksgrenze, außerhalb des Plangeltungsbereiches und im Übergang zum Schulgehölz der Timm-Kröger-Schule befindet sich ein nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) gesetzlich geschützter **Knick**. Auch an der Ostgrenze, und zwar innerhalb des Plangebiets, ist ab Höhe der jetzigen Bebauung ein Knick vorhanden. Knicks sind geschützte landschaftstypische Elemente in Schleswig-Holstein; sie sind zu erhalten und mit einem ausreichend breiten Schutzstreifen zu versehen. An der Ostseite bedeutet dies ein 3,0 m breiter und im Westen ein 1,0 m breiter Schutzstreifen.

Westlich an das Plangebiet grenzt derzeit ein **Wald** im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) an. Die geltenden **Abstandregelungen** nach § 24 Abs. 1 LWaldG wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Sobald die vorliegende Waldumwandlungsgenehmigung aus dem Januar 2018 vollzogen ist, entfallen diese gesetzlichen Abstandsregeln. Eine entsprechende textliche Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit von Vorhaben nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde daher ebenfalls aufgenommen. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter A. 3. *Plangebiet / Ausgangslage und Bestand* sowie B. 2. *Festsetzungen der Planaufstellung* in dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des **Wasserschutzgebietes** Neumünster¹¹. Dieses Gebiet wurde zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neumünster festgesetzt. Laut Verordnung sind gewisse Handlungen in dieser Zone verboten; die im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes übliche Nutzung ist davon jedoch nicht betroffen.

¹⁰ Baugelogeologisches Vorgutachten, GMTU Dr. Ruck + Partner GmbH, Eckernförde, 07.02.2019

¹¹ Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Neumünster vom 12.02.1988

Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft

Durch die Baukörper und Verkehrswege wird eine zusätzliche Versiegelung des Bodens erwartet. Es wird eine Gesamt-Versiegelung von bis zu 3.415 m² ermöglicht. Auf die Hauptgebäude entfällt eine Versiegelung von bis zu 1.502 m². Die Versiegelungsgröße bleibt weit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² nach § 13 b BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Dieser Anteil der Versiegelung ist einerseits für ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten unvermeidlich; andererseits führt auch die Begrenzung der Bebauungsdichte durch Festsetzung einer GRZ zu einer Eingriffsminimierung. Bei der gewünschten baulichen Verdichtung können allein die Gehölze in den Randlagen außerhalb der Baufenster erhalten bleiben.

Die mit der Bauvorbereitung verbundenen Eingriffe umfassen vornehmlich die Beseitigung einzelner Bäume und damit potentieller Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäuse. Die Eingriffe geschehen im Zuge der Abrissarbeiten/Rodungsarbeiten, die der Baufeldfreimachung zur anschließenden Nachnutzung des Gebietes dienen.

Als **Baumneupflanzungen** sind im Gebiet ca. 15 Bäume zur Durchgrünung der Stellplatzflächen sowie 16 Bäume als Ersatz für Rodungsmaßnahmen geplant. Es entfallen insgesamt 8 Bäume, wobei nur die unmittelbar an das Gebäude grenzende Lindenreihe im Verhältnis 1:2 auszugleichen ist; die restlichen werden 1:1 ausgeglichen. Die Ersatzbaumpflanzungen können an der südlichen Bebauungsgrenze zur Einfassung des Wohngebietes oder - unter Wahrung von Abstandsflächen - inmitten der Bauflächen vorgenommen werden. Es werden heimische Arten bestimmter Qualitätsstufe vorgegeben.

Als optische Abgrenzung des Wohngebietes und Eingrünung des Wohngebietes im Übergang zum Landschaftsraum nach Süden wird eine durchgehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf der eine **Hecke** zu pflanzen ist. Allerdings braucht diese nur auf $\frac{3}{4}$ ihrer Länge umgesetzt werden. Auch nach Norden wird eine Heckenpflanzung vorgesehen, wobei diese breiter vorgesehen wird, um noch Bewegungsraum für Pflegemaßnahmen auf dem eigenen Grundstück vornehmen zu können.

Die Festsetzungen zum **Erhaltung der Bäume** und die zusätzlichen Eingrünungen dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Minimierung des durch die Planung vorgenommenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Nördlich des Plangebietes und ebenfalls nördlich der Hauptstraße befindet sich in etwa 140 m Entfernung das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Stadtrand Neumünster“¹². Das LSG liegt im Bereich der Schwale und hinter der Bebauungsreihe an der Hauptstraße. Die Schutzziele des LSG werden von der Planung nicht berührt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der naturschutzfachlichen Ausstattung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange berührt sind. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt einen Teil der wildlebenden Tier- und Pflanzenart unter Schutz. Dabei wird unterschieden zwischen besonders geschützten und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs-

¹² Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 10.03.1980

und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Die Lebensraumeignung des Grundstücks für geschützte Tierarten findet sich vor allem im Bereich der Gehölzbestände und aufgelassenen Bauten. Bspw. käme ein Zugriffsverbot bei Gehölzfällungen in Betracht, bei dem bspw. potentielle Lebensräume und Lebensstätten streng geschützter Arten vernichtet oder stark beeinträchtigt werden könnte. Aus diesem Grund wurde eine faunistische Potentialabschätzung in Form eines Artenschutzbeitrages¹³ durchgeführt. Es wurden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten betrachtet. Im Vordergrund stand die Frage, ob der vorhandene Lebensraum potentiell geeignet ist, artenschutzrechtlich relevante Arten aufzunehmen. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier zusammengetragen:

- Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse: eine Quartiernutzung kann nicht ausgeschlossen werden, v.a. in den Gebäuden und in den Linden besteht Potential als Fledermausquartier;

Kammolch: potentiell als Wanderungsstrecke zum Tümpel geeignet;

weitere artenschutzrechtlich geschützte Tierarten: kein Potential vorhanden.

- Europäische Vogelarten

Boden- und Gebüschbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter, Gehölzfreibrüter: potentielle Bedeutung.

Weitere Brutvogelarten: können ausgeschlossen werden.

Eine Schädigung/Tötung von Individuen geschützter Arten oder eine Störung streng geschützter Arten sowie von Vogelarten kann eintreten, wenn Gebäude abgerissen und Bäume gefällt werden und sich die Tiere zum Eingriffszeitpunkt dort aufhalten. Zur Beeinträchtigung/zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann es kommen, wenn Fledermausquartiere oder Brutstätten beseitigt werden. Hier sind Konflikte zu erwarten. Mit anderen europäischen Tiergruppen sind aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen keine Konflikte zu erwarten.

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen auszuschließen, werden Bauzeiten vorgegeben, in denen die Abrissarbeiten / Fällarbeiten stattfinden können. Die zeitliche Einschränkung des Eingriffs ist hier eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Werden diese Zeiträume beachtet, ist eine Schädigung/Tötung von Individuen sowie Störung durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen.

Bauzeitenregelungen:

- Bei den Fledermäusen wird zwischen Wochenstuben, Zwischen-, Winterquartieren unterschieden, sodass das Hauptgebäude mit Wohnung nur zwischen dem 15.08.-30.09. und das Scheunengebäude nur zwischen dem 01.12. und 28.02. abgerissen werden dürfen. Bäume mit Baumhöhlen dürfen nur zwischen dem 01.10. und 31.10. gefällt werden.

- Beim Kammolch wird zwischen Winter- und Sommerlebensraum unterschieden, so dass ein Abriss der Gebäude nur zwischen dem 01.04. und 31.10. sowie ein Rückbau der Lagerflächen nur zwischen dem 01.11. und 28.02. eines Jahres möglich ist.

Falls im Rahmen einer Erfassung des Gewässers (drei Begehungen von April bis Juni) keine Tiere oder Laich gefunden werden, ist eine Nutzung der umliegenden Flächen als

¹³ Artenschutzbeitrag, Gesellschaft für Freilandökologie u. Naturschutzplanung“ (GFN), Molfsee, 06.12.2017

Sommer- oder Winterlebensraum auszuschließen. In diesem Fall kann die Bauzeitenregelung für den Kammmolch aufgehoben werden.

- Eine Fällung der Bäume ist nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit der Brutvögel im Zeitraum der gesetzlichen Schutzfrist zwischen dem 30.09. und 01.03. eines Jahres möglich.

Durch weitere Erfassungen zum tatsächlichen Vorkommen der Tiere kann eine Anpassung der Bauzeiten vorgenommen werden. Der Hinweis zur Abweichung von den Bauzeiten wird aufgenommen, der eintritt, sofern ein Negativnachweis je Art erbracht wird.

Eine artenschutzfachliche Gebäudeüberprüfung im Herbst 2018 hat keine Hinweise auf Fledermaus-Wochenstuben oder Kammmolch-Vorkommen gebracht¹⁴. Auf dem Gelände gibt es hinsichtlich der Fledermaus allerdings regelmäßig genutzte Jagdhabitats einiger Arten, die sich besonders im Baumbestand aufhalten. Im Zuge der Baumfällungen und Abrissarbeiten sind enge Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Artenschutzes bzw. weiterer Untersuchungen vor Beginn des Rückbaus dazu vorzunehmen.

Ausgleich

Da es durch den Abbruch der Gebäude und das Fällen einzelner Bäume zu einem Verlust von Fledermausquartieren, Lebensräumen für den Kammmolch und Brutstätten/Nistplätze der Brutvögel kommen könnte, sind diese zu ersetzen/auszugleichen. Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten kann so durch Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Um festzulegen, in welcher Anzahl und an welchen Standorten Ersatzmaßnahmen ergriffen werden müssen, ist im Vorwege zu den konkreten Abbrucharbeiten eine Vertiefung der Artenschutzbetachtung vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hieraus soll u. a. die genaue Höhe des Ausgleichsumfangs bzw. der Ausgleichsart bestimmt werden, wobei folgende Größenordnungen herangezogen werden:

Ausgleichsbedarfe

- Fledermäuse:

- Wochenstubenquartiere in Gebäuden: 1:3
- Wochenstubenquartiere in Gehölzen: 1:5
- Winterquartiere in Gebäuden: 1:5

Hier sollen Nisthilfen an den Neubauten vorgesehen werden.

- Kammmolch:

- Schaffen von Ersatzlebensräumen (Habitats mit Gehölzen und Steinhaufen) oder/und Anlage eines Kleingewässers

- Brutvögel:

- Nistkästen für Höhlenbrüter: 1:2 an den Neubauten

Sollte bei der weiteren Erfassung der tatsächlich vorkommenden Arten keine Nachweise geführt werden können, ist auch kein Ausgleich erforderlich.

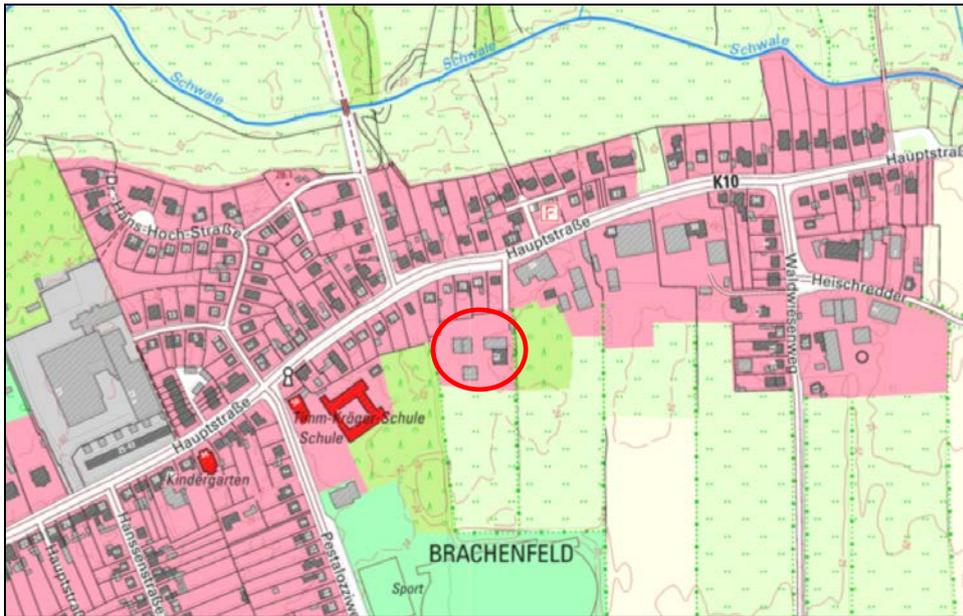
Die Potentialanalyse hat zusammenfassend ergeben, dass Hinweise für Fledermäuse, Kammmolch und Brutvögel artenschutzrechtlicher Relevanz vorliegen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

¹⁴ Artenschutzfachliche Gebäudeüberprüfung, Noctalis, 14.09.2018

Immissionsschutz - Grundsätzliches

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzu prüfen. Dies betrifft in erster Linie mögliche Schalleinwirkungen aus den benachbarten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Zudem sind bei der Immissionsbetrachtung Gerüche in den Blick zu nehmen; die Auswirkungen der benachbarten Tierhaltungsbetriebe werden dazu genauer betrachtet.

Schließlich erfolgt noch eine Grobabschätzung zum Verkehrslärm bzw. zum planbedingten Anliegerverkehr und den Konsequenzen für Lärmbelastungen.



Lageplan mit den benachbarten Nutzungen sowie Markierung des Plangebietes

Schallimmissionen aus landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzungen

Hierzu wurde eine gutachterliche Untersuchung¹⁵ durchgeführt. Darin wurde geprüft, welche Geräuschimmissionen durch die östlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen der Hauptstraße 84, 86, 88 und der Landgasthof in Hauptstraße 84 im Plangebiet zu erwarten sind. Anzunehmen ist, dass durch geräuschrelevante Nutzung der landwirtschaftlichen Maschinen Auswirkungen auf das neue Wohngebiet ergeben könnten. Die Angaben zu geräuschrelevanten Nutzungen beruhen auf den Aussagen der Landwirte/Betreiber bei Ortsbesichtigungen des Sachverständigen.

Eingangsdaten:

Die betrieblichen Tätigkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Hauptstraße 84, 86 und 88 finden vorrangig im Tageszeitraum (06 – 22 Uhr) statt. Maßgebliche Geräusche werden durch Fahrten der landwirtschaftlichen Maschinen auf dem Betriebsgelände hervorgerufen. Die Futtersilagen befinden sich jeweils südlich auf den Hofstellen, das Futter wird mittels Radlader / Kleintraktor zu den Ställen transportiert. Insbesondere in der Erntezeit sind auch im Nachtzeitraum (22 – 06 Uhr) Ausfahrten durch landwirtschaftliche Maschinen möglich.

Geräuschrelevante stationäre Technik wird auf der Hofstelle Hauptstr. 84 und 86 nicht betrieben. Auf der Hofstelle Hauptstr. 88 befindet sich ein Kartoffellager mit Lüftungsanlage, die vor Ort in Betrieb genommen und messtechnisch erfasst wurde. Die hiervon ausgehenden Geräusche sind für das mehr als 200 m entfernt liegende Plangebiet nicht

¹⁵ Kurzstellungnahme der DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 11.06.2018

relevant. Gleiches gilt auch für die Kühe im Stall, die bei der Fütterung im Nahbereich einen erhöhten Geräuschpegel hervorrufen, jedoch unmaßgeblich für das Plangebiet sind.

Für den Landgasthof „Wilhelmsruh“ (Hauptstr. 84) wurde angegeben, dass Veranstaltungen und Feierlichkeiten stattfinden können. Für den Betrieb liegt eine Genehmigung als Schank- und Speisegaststätte vor. Diese Nutzung findet im Tages- wie auch Nachtzeitraum statt. Maßgeblich ist die Nutzung im Nachtzeitraum (nach 22 Uhr). Der Speisesaal befindet sich an der Westseite des Gebäudes „Hauptstraße 84“ in einem Anbau, welcher nach Angabe der Betreiberin in den 70'er Jahren errichtet wurde. Der Speisesaal bietet für etwa 80 Gäste Platz.

Die nachfolgenden Nutzungsannahmen berücksichtigen, dass aufgrund der Nähe des Wohngebäudes Hauptstraße 80 a zum Landgasthof die Nutzungen immissionschutzrechtlich begrenzt sind. Es wird daher angenommen, dass im regulären Betrieb keine relevanten Geräusche aus dem Speisesaal dringen. Zum Rauchen können sich Personen außerhalb des Gebäudes aufhalten. Pkw-Stellflächen befinden sich westlich, nördlich und östlich des Gebäudes Hauptstraße 84. Veranstaltungen und Feierlichkeiten unterliegen aufgrund der Schutzansprüche bestehender Wohnbebauung den Anforderungen für „seltene Ereignisse“ nach 7.2 TA Lärm und wurden in der schalltechnischen Stellungnahme nicht berücksichtigt. Die geplante Wohnbebauung befindet sich in größerer Entfernung als die bestehende Wohnbebauung.

Berechnung der Geräuschimmissionen

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt auf Grundlage der TA Lärm.

Zur Abschätzung der Geräuschimmissionen der vorgenannten Nutzungen werden in einem schalltechnischen Computermodell folgende Annahmen getroffen:

Je landwirtschaftliche Hofstelle (Hauptstr. 84, 86 und 88):

- Zu- / Abfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen. Im Tageszeitraum werden 16 Bewegungen und in der maßgeblichen Nachtstunde werden 2 Bewegungen angenommen. Je Fahrbewegung wird ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA,1h} = 65$ dB(A)/m berücksichtigt.
- Im Freibereich wird über 2 h am Tag ein mittlerer Schallleistungspegel von $L_{WA} = 105$ dB(A) berücksichtigt, wodurch im wesentlichen Futterfahrten, Motorleerlaufgeräusche und vereinzelt Verladetätigkeiten als enthalten angesehen werden können. Es wurde angenommen, dass diese Tätigkeiten außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit stattfinden.

Landgasthof (Hauptstr. 84), Nachtzeitraum:

- Raucherbereich im südlichen Innenhof. Durchgängig in der maßgeblichen Nachtstunde „gehobenes Sprechen“ (i. S. der VDI 3770) durch 5 Personen gleichzeitig mit einem mittleren Schallleistungspegel von in Summe $L_{WAT} = 83$ dB(A). Es wird davon ausgegangen, dass der Betreiber organisatorische Maßnahmen einleitet, wenn über längere Zeiträume „sehr laute“ Kommunikation stattfindet.
- Zu- / Abfahrt von Pkw auf zwei Parkbereichen. Nach der „Parkplatzlärmstudie 2007“ ist für die Gaststätte im ländlichen Bereich von etwa 12 Pkw-Bewegungen in der maßgeblichen Nachtstunde auszugehen.

Erster Parkbereich westl./nördlich des Speisesaals: Es werden 2 Pkw-Bewegungen angenommen.

Zweiter Parkbereich östlich Gebäude Hauptstraße 84. Es werden 10 Pkw-Bewegungen angenommen.

Je Pkw-Bewegung wird inkl. Kommunikationsgeräusche auf Basis der Parkplatzlärmstudie ein mittlerer Schalleistungspegel von $L_{WA,1h} = 73 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

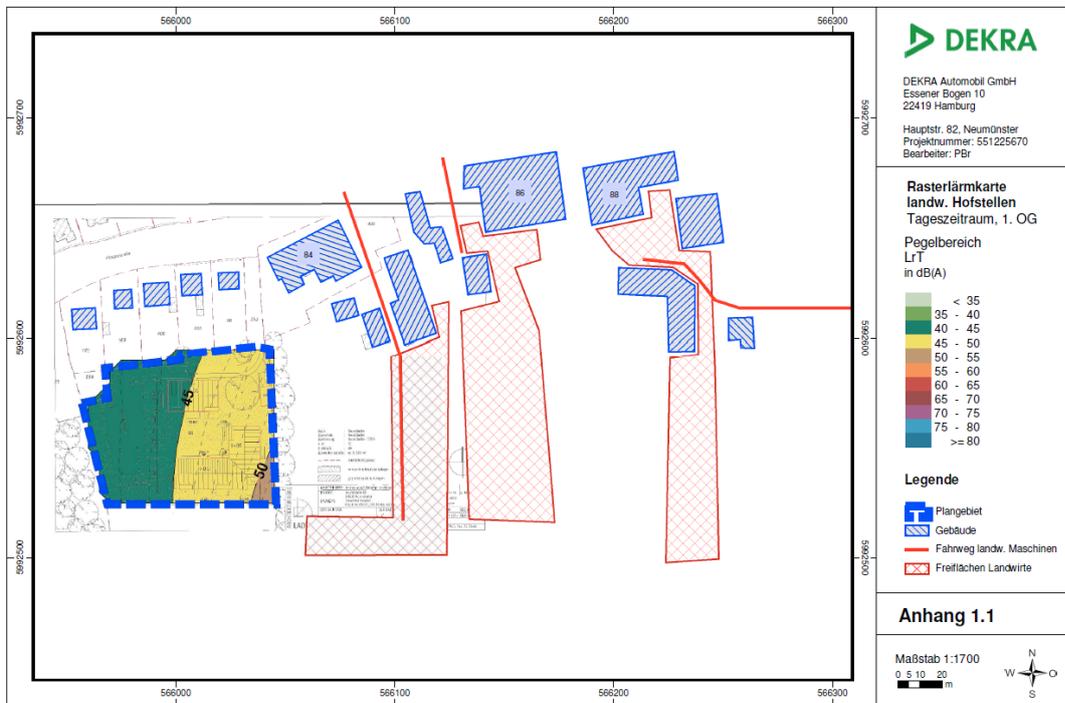
Immissionsrichtwerte:

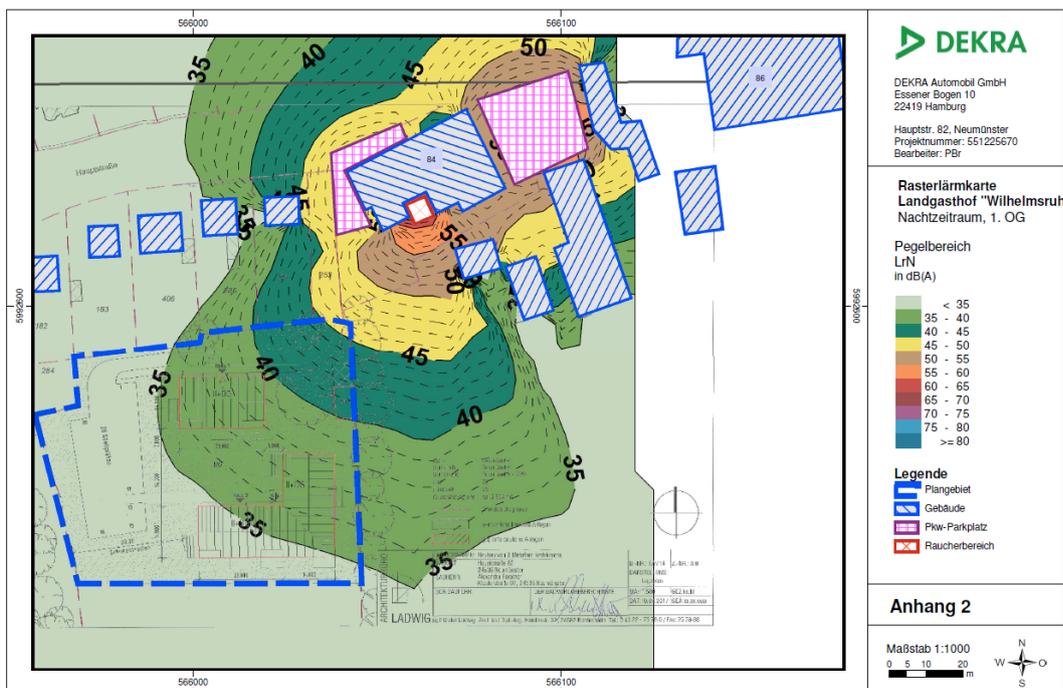
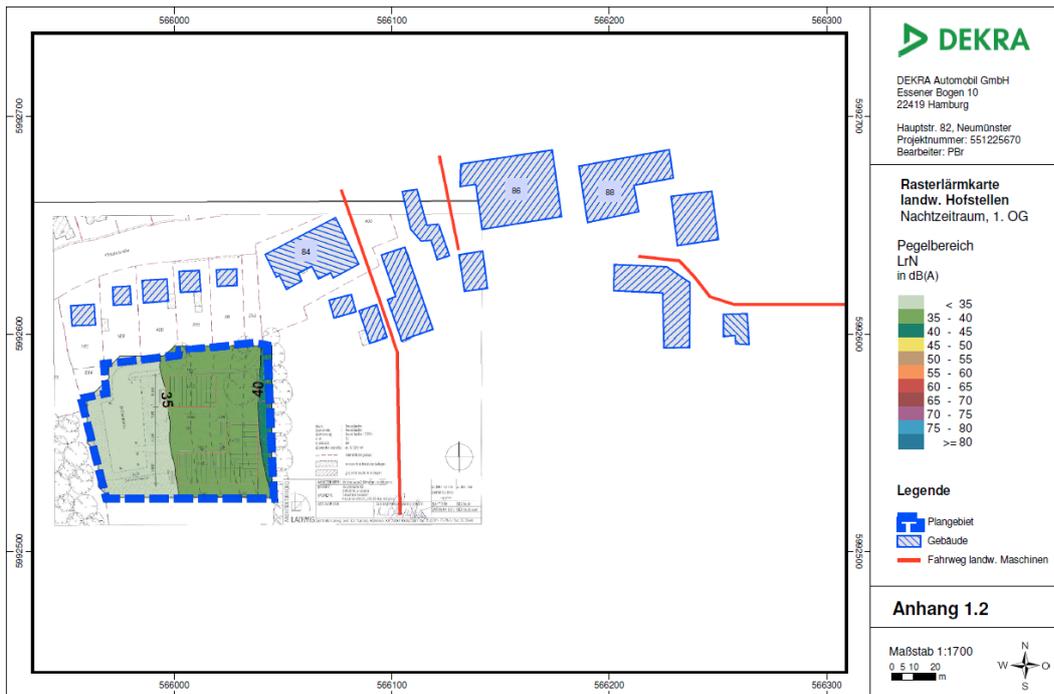
Die in einer Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) entsprechen auch den Immissionsrichtwerten (IRW) der bei der Genehmigung von gewerblichen Anlagen heranzuziehenden TA Lärm.

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sind einzuhalten:

Tageszeitraum (6-22 Uhr) IRW tags = 55 dB(A),
Nachtzeitraum (22-6 Uhr) IRW nachts = 40 dB(A).

Berechnungsergebnisse in Form von Rasterlärmkarten:





Bewertung der Ergebnisse:

Landwirtschaft:

Durch die Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstellen werden die vorgenannten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum um mindestens 4 dB unterschritten. Die Geräusche sind damit subjektiv wahrnehmbar, liegen jedoch im zumutbaren Bereich. Maßgeblich sind die konservativ angenommenen Fahrbewegungen durch Radlader und Traktoren auf den Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen.

Durch die Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstellen wird im Regelfall auch im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert für ein WA-Gebiet nicht überschritten. Finden witterungsbedingt deutlich häufiger Erntefahrten auf der Hofstelle „Hauptstraße 84“ statt,

können auch Beurteilungspegel von nachts $L_{r,N} > 40 \text{ dB(A)}$ nicht ausgeschlossen werden. Der Richtwert für seltene Ereignisse von nachts $IRW_{N, \text{ seltene Ereignisse}} = 55 \text{ dB(A)}$ wird jedoch deutlich unterschritten. Auch ist bei einer Notsituation (Gefährdung der Ernte aufgrund von Regen) von einer immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der Erntefahrten auszugehen.

In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass kleine landwirtschaftliche Hofstellen immissionsschutzrechtlich privilegiert sind, so dass teilweise auch eine Überschreitung von Richtwerten als zumutbar angesehen werden kann.

Landgasthof Wilhelmsruh:

Die Nutzungen des Landgasthofes sind immissionsschutzrechtlich durch vorhandene Bebauung begrenzt. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan ist für die westlich und nördlich des Landgasthofes gelegene Wohnbebauung der Schutzanspruch eines Wohngebietes anzunehmen. Bei Einhaltung der Richtwerte hier, ergibt sich auch für die weiter entfernt geplante Wohnbebauung eine Richtwerteinhaltung.

Es wurden orientierende Berechnungen durchgeführt, um für das Plangebiet die zu erwartenden Geräuschpegel abschätzen zu können, die durch den Gastronomiebetrieb hervorgerufen werden. Angenommen wurde hierbei eine Gemengelage mit der bestehenden Wohnbebauung. Die Berechnungen haben ergeben, dass an den geplanten Wohngebäuden der für ein WA-Gebiet im Nachtzeitraum heranzuziehende Immissionsrichtwerte von $IRW_N = 40 \text{ dB(A)}$ erreicht oder unterschritten wird. Es wird dabei vorausgesetzt, dass der Betreiber organisatorische Maßnahmen einleitet, wenn über längere Zeiträume „sehr laute“ Kommunikation auf dem außerhalb des Gebäudes befindlichen Raucherbereich stattfindet.¹⁶

Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen

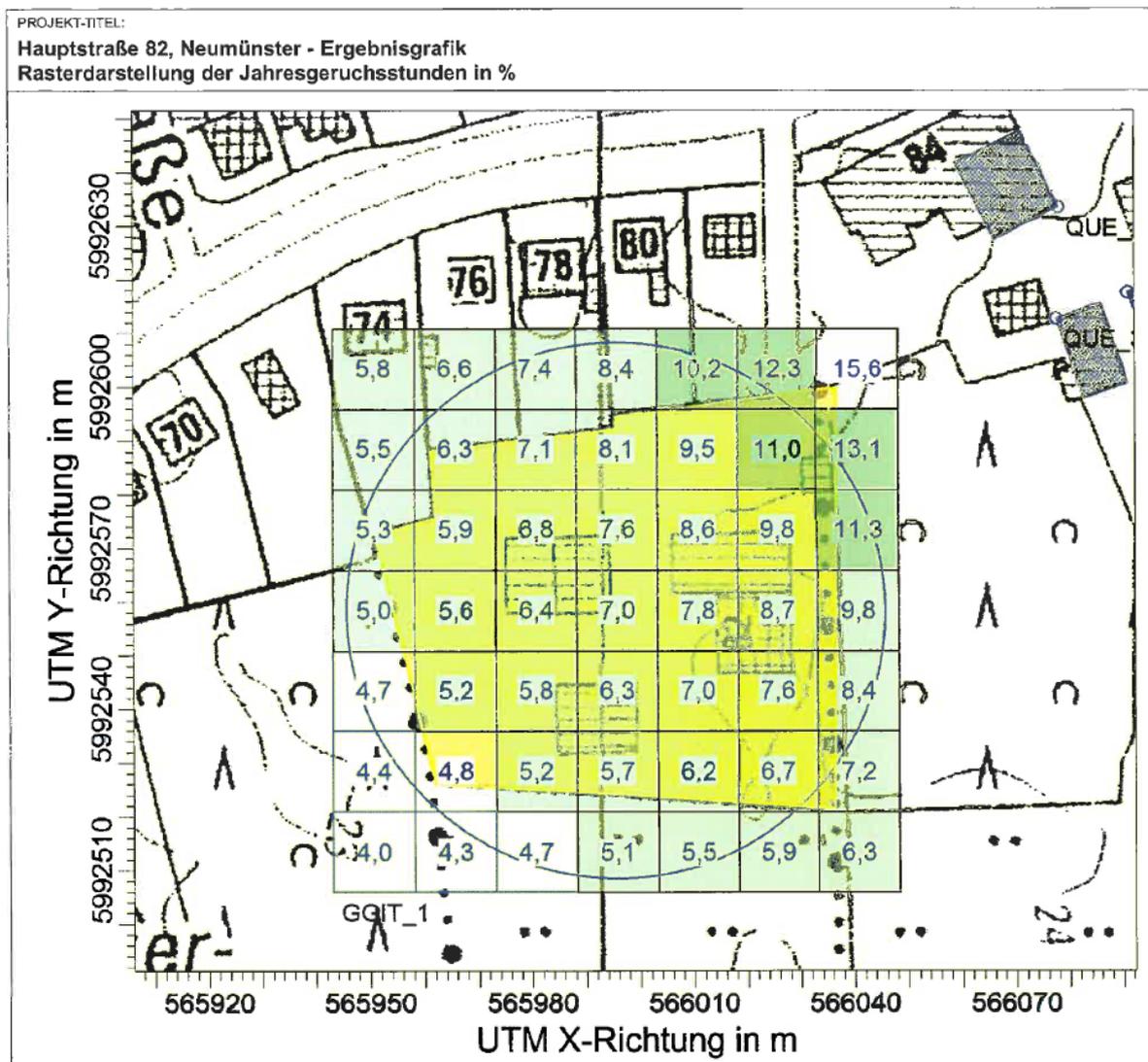
Von den landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung können Geruchsimmissionen ausgehen, weshalb auch die Ausbreitung von Gerüchen einer näheren Betrachtung unterzogen wurde¹⁷. Dies betrifft vier landwirtschaftliche Betriebe der Rindertierhaltung. Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) schreibt Geruchsimmissionshäufigkeiten vor, die an der schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten sind. Für Wohngebiete gelten Immissionswerte von max. 10 % der Jahresstunden. Da es bei unterschiedlichen Tierarten hinsichtlich der Belästigungswirkung große Unterschiede gibt, wurden Faktoren für die tierartspezifische Geruchsqualität aufgenommen. Für die Rinderhaltung gilt ein Faktor von 0,5, wohingegen bspw. Gerüche aus der Geflügelmast schwerer wiegen und mit 1,5 berücksichtigt werden. Für die Lagerung von Silage wurde ein Faktor von 1,0 angesetzt. Die mit dem tierartspezifischen Faktor korrigierte Geruchshäufigkeit wird als belästigungsrelevante Kenngröße bezeichnet. Da der Landwirtschaftsbetrieb der Hauptstraße 84 einen Austausch seiner Rinder gegen Pferde erwägt, sei auch noch ein Faktor für die Pferdehaltung genannt: Für die Pferdehaltung ist in der GIRL zwar kein Wert angegeben, jedoch wird im VDI Richtlinienentwurf ein Faktor von 0,4 benannt. Bei konservativem Ansatz ist also eine Gleichstellung beider Tierarten mit 0,5 möglich, sodass keine wesentlichen Unterschiede in der Belästigungswirkung zwischen den Tierarten Rind und Pferd zu erwarten ist. Bei der Ausbreitungsberechnung ist zu prüfen, ob mit den ermittelten belästigungsrelevanten Kenngrößen die vorgegebenen Immissionswerte der GIRL eingehalten werden können.

¹⁶ Auszüge aus der Stellungnahme der DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 11.06.2018

¹⁷ (Geruchs-) Immissionsschutz-Stellungnahme, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 12.02.2018 sowie ergänzenden Stellungnahme, 18.04.2018

Bezüglich der Eingangsgrößen wird auf die Immissions-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer SH sowie das Ergänzungsschreiben verwiesen. Die Ergebnisse wurden hier aufgenommen. Eingeflossen sind vier benachbarte Betriebe in der Hauptstraße 84, 86, 88 und im Waldwiesenweg 15 a bzw. deren vorhandene Tierbestände, Stallgebäude, Güllelagereinrichtungen. Berücksichtigt wurde die tatsächliche Immissionssituation, die einer realistischen Betrachtung nahe kommt. Eventuell vorhandene Hobbytierhaltungen oder kleine Tierhaltungen sind hinsichtlich der Emissionen als geringfügig einzustufen und brauchen in der Ausbreitungsberechnung nicht berücksichtigt zu werden.

Die zu erwartenden belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeiten aus der Ausbreitungsberechnung sind in der Rasterdarstellung mit Rastergrößen von 15 x 15 m ersichtlich. Für das betrachtete Grundstück werden Jahreshäufigkeiten zwischen 4,7 % der gewichteten Geruchsstunden im südwestlichen Bereich und 15,6 % im nordwestlichen Bereich der gewichteten Geruchsstunden berechnet. Nur im Einfahrtsbereich, wo es keine Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geben wird, wurden leichte Überschreitungen ermittelt. Im restlichen Bereich werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohngebietes.



Auszug aus der Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schl.-Holstein, 12.02.2018

Verkehrslärm, planbedingter Anliegerverkehr, Auswirkungen auf Nachbarschaft

Relevanter Straßenverkehrslärm, der auf das Baugebiet einwirkt, wird aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebietes nicht erwartet. Die geplanten Gebäude liegen in mindestens 65 m Abstand zur Fahrbahnmitte der Hauptstraße und werden gleichzeitig durch die straßenbegleitende Bestandsbebauung abgeschirmt.

Das Plangebiet mit knapp 0,6 ha Größe wird über eine private Grundstückszuwegung an die Hauptstraße angebunden. Es wird in diesem Planungsfall auf die gebietsinterne Erschließung über eine öffentlich gewidmete Erschließungsstrasse verzichtet, da hierfür kein Erfordernis besteht. Neben der Vermeidung unnötiger öffentlicher Aufwendungen hat dies den Vorteil, dass die Anliegerzufahrt auch nicht für Entsorgungsfahrten genutzt werden muss und dadurch die Belastung der an die Zufahrt angrenzenden Wohnbebauung nicht unnötigerweise verstärkt wird.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachtem Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Diese Einschätzung liegt auch der Regelung nach § 12 Abs. 2 BauNVO zugrunde, durch den Bewohner im reinen und allgemeinen Wohngebieten lediglich insoweit geschützt, als dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf für zulässig erklärt werden. Um den planbedingten Kraftfahrzeugverkehr so gering wie möglich zu halten, werden im vorliegenden Fall zudem die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen (und verkehrsintensiven) Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende GE-Betriebe, Tankstellen etc. ausgeschlossen.

Der Anliegerverkehr zu den Wohngebäuden im Plangebiet wird komplett über die private Zuwegung abgewickelt. Um abschätzen zu können, mit welcher Intensität sich der Anliegerverkehr auf die angrenzende Nachbarbebauung auswirkt, wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme¹⁸ von einem Gutachter eingeholt. In dieser wurde eine Schallimmissionsprognose auf Basis der Parkplatzlärmstudie vorgenommen und zur Beurteilung hilfsweise die TA Lärm herangezogen.

Im Ergebnis wird bei dem Wohnhaus Hauptstraße 80 a im Tageszeitraum der Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten. In der Nachtstunde wird dieser Wert hingegen überschritten. Grundsätzlich ist jedoch für den Fahrzeugverkehr der Anwohner ein Abwägungsspielraum anzunehmen, wobei auf die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen abzielen ist.

In Mischgebieten (MI) sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Im Nachtzeitraum wird hier der für Mischgebiete geltende Immissionswert unterschritten. Damit ist von einer Zumutbarkeit für die Wohnnutzungen an der Hauptstraße auszugehen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße nicht eindeutig einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht und insofern für die Vordergrundstücke auch nicht der entsprechende Schutzanspruch eines WA besteht.

Ein weiterer Aspekt ist besteht darin, dass - hätte sich die plangebende Kommune für eine Anbindung der geplanten Bebauung über eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche entschieden -, die schalltechnische Beurteilung auf Grundlage der 16. BImSchV vorzunehmen gewesen wäre und die darin angeführten Immissionsgrenzwerte im vorliegenden

¹⁸ Kurzstellungnahme zu den Geräuschimmissionen durch zu erwartenden Pkw-Verkehr, Dekra, 10.04.2019

Fall deutlich unterschritten werden würden. Gleichwohl wäre die faktische Belastung für die Nachbarwohnhäuser dann wegen der Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge größer.

Letztlich ist aufgrund der guten Erreichbarkeit von Nahversorgung, sozialer Infrastruktur sowie wegen Lage im Stadtgebiet und Topographie im Umfeld des Plangebiets anzunehmen, dass der begrüßenswerte Fußgänger- und Fahrradverkehr bei diesem Plangebiet eine größere Rolle als andernorts spielen wird.

Zur Lage der Tiefgaragenzufahrt wird im Bebauungsplan keine verbindliche Regelung getroffen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die den Bauwilligen einen ausreichenden Spielraum zur Projektumsetzung gewähren soll. Die abschließenden Festlegungen u. a. bzgl. der Tiefgaragenzufahrt sind dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

In der Abwägung sind die zu erwartenden Belastungen aus dem planbedingten Anliegerverkehr zumutbar.

CO₂, Feinstaub und sonstige Luftschadstoffe

Im erweiterten Verständnis von Immissionen, sind auch die Auswirkungen von CO₂, Feinstaub und sonstigen Schadstoffe zu betrachten. Vor allem bei der derzeit bundesweit diskutierten CO₂-Belastung durch den Straßenverkehr erscheint dies erforderlich.

Die Stadt Neumünster verfügt nicht über einen Luftreinhalteplan. Eine Erhebung der Zahlen zur CO₂-Belastung fand 2012 im Rahmen der Aufstellung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neumünster (2015) statt. Danach wurden jährlich etwa 607.355 t emittiert.

In dem Klimaschutzkonzept werden Maßnahmen benannt, die zur Reduzierung des Energiebedarfs und damit zur Reduzierung des CO₂-Ausstosses beitragen. Insgesamt wird eine Reduzierung der CO₂-Emissionen für die Zukunft prognostiziert. Die Art der genutzten Energie hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Ausstoß von Klimagasen. Mit der Versorgung des Stadtgebietes mit Fernwärme wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Bei Fernwärmeversorgung ist der Ausstoß gegenüber der Nutzung von Öl oder Gas wesentlich geringer. So wird für die Planvorhaben eine Versorgung aus regenerativem Energien empfohlen. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund des neuen, Energieeinsparverordnung-konformen Gebäudebestandes ein geringer Wärmebedarf als bisher besteht.

Es ist ferner anzunehmen, dass die Luftqualität aufgrund der Lage des Plangebietes zur freien Landschaft nicht über das bereits vorhandene Maß beeinträchtigt wird, wenngleich eine Zunahme im direkten Nahbereich durch Kfz-Verkehr mit der Planung einhergeht. Die CO₂-bindenden Eigenschaften der freien Landschaft bzw. seiner Vegetation sorgen für eine nicht messbare Erhöhung.

Zu anderen Schadstoffen liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch die Planverwirklichung keine signifikante Verschlechterung des jetzigen Zustands eintritt.

Grünordnung

Das Anpflanzen von stellplatzgliedernden Bäumen sowie Bäumen auf den restlichen Freiflächen mit ausreichendem durchwurzelbarem Raum sowie von Hecken an Nord- und Südgrenze ist in den textlichen Festsetzungen vorgesehen. Es wird eine Liste zu den verschiedenen möglichen Pflanzarten und -qualitäten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten/Kampfmittel/Denkmalerschutz/Brandschutz

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen, da die Stadt Neumünster und angrenzende Ortschaften während des zweiten Weltkrieges in besonderem Maße durch Bombenabwürfe betroffen war. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Es liegen derzeit ebenfalls keine Hinweise vor, dass sich die Umsetzung der Planung auf archäologische Kulturdenkmale auswirken könnte. Unabhängig davon wird von der zuständigen Fachbehörde auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014 hingewiesen. Danach gilt:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde (hier: Stadt Neumünster) der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht sowohl für die jeweiligen Finder, Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt sowie für die leitende Person der Arbeiten, die zur Entdeckung bzw. dem Fund geführt haben. Die Mitteilung von einer der genannten Verpflichteten befreit die übrigen. Die genannten Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann.

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

Die Anbindung der Wohngebäude erfolgt über eine private Zufahrtsstraße. Über diese Zuwegung muss auch die Zufahrtmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden. Ein Hinweis verpflichtet künftige Antragsteller zur Einbindung der zuständigen Stellen der Feuerwehr, um die Erfordernisse abzustimmen (siehe Pkt. B.3.).

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren der privaten Bauvorhaben gegeben. Der Abriss der Altanlagen muss mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen abgestimmt werden.

Da es sich bei den Erschließungsanlagen ausschließlich um eine private Grundstückszufahrt und private Leitungen etc. handelt, sind diese im Zuge der Vorhabenumsetzung von dem Antragsteller/ Investor herzustellen.

Die Bebauung der westlichen Baufelder ist erst nach Vollzug der Waldumwandlung möglich und wird voraussichtlich als 2. Bauabschnitt umgesetzt.

2. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen geplant. Voraussichtlich ist die Zusammenlegung beider Grundstücke zum Zwecke der Bildung eines Baugrundstückes erforderlich.

3. Rechtsfolgen

Im Bebauungsplan werden keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Abgesehen hiervon erfüllen die getroffenen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

4. Städtebauliche Gebote

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.700 m ²	82	%
Private Grünfläche (Zweckbest. Versickerungsanlage)	ca.	1.173 m ²	17	%
Private Grünfläche (Knicks)	ca.	112 m ²	1	%
Gesamtfläche	ca.	<u>6.985 m²</u>	<u>100</u>	<u>%</u>

2. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die externen Planungsleistungen wurden von Dritten übernommen. Der Stadt Neumünster entstehen durch diesen Bebauungsplan abgesehen von allgemeinen Verwaltungskosten keine Kosten.

Neumünster, den 15.04.2019
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)