

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEN STRAßEN KREUZKAMP IM NORDEN UND STUBBENKAMMER IM SÜDEN, DER TRAFOSTATION DER SWN UND DES MECKLNEBURGER WEGES BZW. DER KLEINGARTENANLAGE „EINFELD“ IM OSTEN SOWIE DEM ROSCHDOHLER WEG IM WESTEN - IM STADTTTEIL EINFELD



Übersichtsplan o.M.

# **INHALT**

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis .....	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand .....	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben .....	6
5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK / IRIS .....	7
6. Integriertes Klimaschutzkonzept 2016 .....	7
7. Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung .....	8
<b>B. INHALT DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
1. Planungskonzept .....	11
2. Festsetzungen der Planaufstellung .....	11
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	14
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	17
<b>C. PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>26</b>
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	26
2. Bodenordnung .....	26
3. Rechtsfolgen.....	26
<b>D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>27</b>
1. Flächenangaben, Daten .....	27
2. Kosten und Finanzierung .....	27

## 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.

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

Am 20.07.2004 trat die Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - in Kraft. Mit dieser Gesetzesänderung wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt jedoch nicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** kann hier zur Anwendung kommen, da dessen Voraussetzungen vorliegen: Es handelt sich um den klassischen Planungsfall der Nachverdichtung im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst; umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben werden nicht ausgelöst; eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (bedeutende Schutzgebiete) ist nicht zu erkennen.

Die beabsichtigte Planung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zur **Innenentwicklung**, nach der Grundstücke im Siedlungsbereich stets neuen Siedlungsflächen im landwirtschaftlichen Bereich, dem sog. „Außenbereich“ vorzuziehen sind. Es findet keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft statt. So können mittelfristig Baulandreserven im besiedelten Bereich genutzt werden. Die Planung folgt dem Grundsatz „Innenbereich vor Außenbereich“.

### 2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen den Straßen Kreuzkamp und Stubbenkammer war in der **Vergangenheit** wiederholt im Blickpunkt von Planungsabsichten zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken gerückt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 für den im Stadtteil Einfeld gelegenen Bereich zwischen Kreuzkamp und Krückenkrug wurde erstmals in den 1980er Jahren betrieben, jedoch nicht zu Ende geführt, da die Eigentümer mehrheitlich erhebliche Bedenken gegen die Überplanung äußerten.

Mitte der 1990er Jahre wurde dann durch die Ratsversammlung der Beschluss gefasst, das Plangebiet aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen entlang der Straße Stubbenkammer aufzuteilen. Aufgrund der Bereitschaft zur Überplanung lediglich für den Bereich südlich der Stubbenkammer wurde das Planverfahren wieder aufgegriffen und im Jahre 2000 mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 206 A „Krückenkrug/Stubbenkammer“ beendet. Heute ist die hier entstandene Parchimer Straße fast vollständig bebaut.

Für den Bereich nördlich der Stubbenkammer soll nun der Bebauungsplan Nr. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“ aufgestellt werden. An der damaligen **Zielstellung** in der Bereitstellung von Baugrundstücken für ein Wohngebiet festhaltend, sollen nun auch für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung für den individuellen Wohnungsbau in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Das Gebiet diente ursprünglich als **Siedlungsgebiet** mit Klein- bzw. Nebenerwerbssiedlungen in eingeschossiger, offener Bauweise. Sie dienten der Selbstversorgung und wurden mit Gemüseanbau oder Kleintierhaltung genutzt. Dementsprechend sind die Grundstücke am Stubbenkammer lang und schmal geschnitten. Die Grundstücke sind durchschnittlich etwa 2.000 m<sup>2</sup> groß. Die Grundstückstiefe beträgt zwischen 120 m und 137 m. Diese handtuchartigen Grundstücke mit schmalen Straßenfrontbreiten, aber erheblichen Tiefen eignen sich für eine Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksteilen.

Darüber hinaus sollen auch die bis zu 1.000 m<sup>2</sup> großen separaten Gartenparzellen zwischen Kreuzkamp und Stubbenkammer überplant werden. Zum Zwecke der Selbstversorgung damals vorgehalten, werden sie heute überwiegend als Grünland genutzt.

Als Beurteilungsgrundlage und als von der Ratsversammlung beschlossenes Handlungskonzept für mögliche Nachverdichtungsgebiete ist die aus dem Jahre 2010 entstandene gesamtstädtische Untersuchung zur Beurteilung von **Hinterlandbebauung** hinzuzuziehen: „Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung in Eigenheimgebieten der Stadt Neumünster“. In dieser Untersuchung wurde auch der Standort nördlich der Stubbenkammer erfasst. Insgesamt kann dem Standort aufgrund seiner Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen und Lageeigenschaften eine durchschnittliche Eignung zur Nachverdichtung attestiert werden. Die Lage inmitten des Siedlungsgebietes und die direkte Anbindung an vorhandene Verkehrsinfrastruktur lassen den Standort jedoch Potential zukommen. Die restlichen Standorte im Stadtteil Einfeld sind entweder ebenfalls durchschnittlich oder schlechter bewertet.

Die Untersuchung schreibt vor, dass bei durchschnittlich geeigneten Flächen eine Planung lediglich auf **Initiative** der Eigentümer eingeleitet werden sollte. Im Jahre 2014 wurde von den Eigentümern eine solche Anfrage, begleitet von einer Unterschriftenliste, mit dem Wunsch nach einer baulichen Verwertung bei der Stadt Neumünster eingereicht.

Um die Bereitschaft aller Grundstückseigentümer im Sinne eines allgemeinen Stimmungsbildes zu erfahren, wurde daraufhin eine schriftliche **Umfrage** durchgeführt. Sie diente in erster Linie dazu, die Bedeutung der Flächen für die Eigentümer und das Interesse aller Eigentümer an einer wohnbaulichen Entwicklung zu erfragen. Wesentliches Ergebnis der Umfrage war, dass etwa drei Viertel aller Eigentümer die Hinterlandbebauung unterstützen würden. Zwischenzeitlich brachte im Mai 2017 eine erste **Anhörung** aller Eigentümer im Rahmen der begleitenden Umlegung aktuellere Erkenntnisse zum Stimmungsbild: Mittlerweile gaben alle Eigentümer ein positives Votum oder ein nicht ablehnendes Votum zur Hinterlandbebauung ab.

Anhand dieser Ergebnisse wird deutlich, dass sich die Bedeutung des Gebietes im Laufe der Jahre von einem Siedlungsgebiet hin zu einem allgemeinen Wohngebiet verlagert hat. Eine Bewirtschaftung der Flächen zum Obst- und Gemüseanbau findet nur noch vereinzelt auf kleinen Flächen statt, da die Grundstücke durch die Bewohner altersbedingt in der gewohnten Intensität nicht mehr gepflegt werden können. Daher ist eine Umnutzung der Flächen in Wohnbauland ein Wunsch der Bewohner und städtebaulich eine angezeigte Perspektive, die zugleich dem stadtteilbezogenen Nachfragedruck nach Grundstücken nachkommt. Aus diesen Gründen soll das Gebiet nun als **Allgemeines Wohngebiet** überplant werden, was auch im städtischen Interesse der Schaffung weiterer Baumöglichkeiten liegt.

Die **Nachfrage an Bauland** im Stadtteil Einfeld ist seit einigen Jahren ungebrochen. Die Nachfrage im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 217 „Roschdohler Weg/Stoverbergskamp“ (2006) sowie die derzeit erschlossenen Grundstücke des B-Planes Nr. 219 „Nördlich

Looper Weg“ (2015) belegen, wie zügig das geschaffene Angebot am Wohnungsmarkt erschöpft ist.

Insgesamt wird der Stadt Neumünster im **Wohnraumversorgungskonzept** („Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts Neumünster 2012“) die Empfehlung ausgesprochen, eine Baulandausweisung für rund 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor bis 2025 (S. 59) vorzunehmen. Es wird ein verhaltener Zusatzbedarf im Eigentumssektor benannt. In seiner Fortschreibung aus dem Jahre 2017/2018 ist bis zum Jahr 2035 in der Basisvariante von einem Neubaubedarf von insg. 2.500 Wohnungen auszugehen. Das Angebot soll neben dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern auch den Fokus auf altersgerechte Wohnangebote und Angebote für preisgünstige Wohnen richten.

Das **Erfordernis zur Planung** ergibt sich daher aus dem vorausschauenden Wohnraumbedarf in Neumünster. Insgesamt sollen etwa 40 Wohngebäude errichtet werden können. Bei einer Neuaufteilung der Grundstücke entstehen Baugrundstücke mit Größen zwischen 500 und 850 m<sup>2</sup>.

Eine Bebauung dieser Flächen ist nach geltendem Recht jedoch nicht möglich. Das **jetzige Baurecht** beurteilt sich nach § 34 BauGB, dem sog. „Innenbereich“. Da sich im kompletten rückwärtigen Bereich keine baulichen Hauptnutzungen befinden, ist eine Vorprägung, die weitere Bebauungsmöglichkeiten eröffnen würde, nicht vorhanden. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für ein Wohngebiet zu schaffen.

Neben diesem baurechtlichen Verfahren zur Schaffung des Planungsrechtes zur Aktivierung von Baulandpotentialen ist es erforderlich, eine **Umlegung** durchzuführen. Ziel dabei ist es, durch eine Neuordnung der Flurstücke Grundstücke zu schaffen, die nach Lage und Zuschnitt für eine zweckmäßige Bebauung geeignet sind. Die Umlegung wirkt als Planverwirklichungsinstrument und verfolgt die Realisierung des mit dem Bebauungsplan Nr. 206 B verfolgten Planungszieles der Erschließung und Bebauung hinterer Grundstücksflächen nördlich der Stubbenkammer sowie separater Gartenparzellen südlich des Kreuzkamp mit individuellem Wohnungsbau. Das Umlegungsverfahren, welches sich nach den §§ 46 BauGB richtet, basiert auf der Entwurfsplanung und wird parallel durchgeführt.

### **3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand**

Das Plangebiet liegt etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum Neumünsters entfernt und etwa einen Kilometer vom Ortskern des Stadtteiles Einfeld. Hier befinden sich Dienstleistungsangebote, medizinische Versorgung und Einzelhandel zur Deckung des Grundbedarfs. Die Nahversorgung ist durch einen Supermarkt (Edeka Grümmer) im Roschdohler Weg in 1,2 km Entfernung sichergestellt, der auch über das vorhandene ÖPNV-Angebot erreicht werden kann. Die nächst-gelegene Schule ist die Freie Waldorfschule am Roschdohler Weg in einer Entfernung von etwa 400 m. Etwa 950 m entfernt befindet sich die Gesamtschule Einfeld. Ein Kindergarten ist unweit in der Straße Fuhrkamp vorhanden. Eine Erweiterung bestehender Kindertagesstätten oder die Entwicklung eines neuen Standortes wird mit zunehmender Einwohnerzahl erforderlich. Derzeit werden Standorte im Stadtteil Einfeld geprüft. Am Fuhrkamp befindet sich außerdem ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Zwischen den Straßen Kreuzkamp und Stubbenkammer gelegen, erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes östlich des Roschdohler Weges bis zur Trafostation / dem Umspannstation der SWN bzw. bis zum Mecklenburger Weg. Der Roschdohler Weg ist eine der beiden Nord-Süd-Hauptverkehrsachsen durch Einfeld.

Es handelt sich bei dem etwa 5,3 ha großen Plangebiet um gärtnerisch genutzte hintere Grundstücksteile der Grundstücke an der Stubbenkammer 2 bis 32 (gerade Zahlen) sowie um gesonderte Gartenparzellen im nördlichen Teilbereich.

Nachdem die Straße Stubbenkammer (ehem. Pommernweg) 1955/56 hergestellt wurde, wurden auch diese Siedlungsbereiche der ehemaligen Gemeinde Einfeld in den darauffolgenden Jahren bebaut. Die umliegende Bebauung ist geprägt von kleinteiligen **Siedlungshäusern** mit schlichten Satteldächern und steiler Dachneigung. Da das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet angelegt wurde, sind die Grundstücke so bemessen, auch eine Selbstversorgung aus dem eigenen Garten zu ermöglichen. Die relativ langen Gärten werden nur noch vereinzelt als Nutzgarten genutzt. Sie liegen hauptsächlich brach oder werden als Wiese angelegt.

Ein Knick durchzieht das Plangebiet an der nördlichen Grenze der Grundstücke an der Stubbenkammer. Ein weiterer befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze zur Versorgungsfläche der SWN. Einzelne erhaltenswürdige Großbäume innerhalb des Knicks sind vorhanden.

Östlich angrenzend befindet sich die Kleingartenanlage Einfeld. Im Rahmen einer kürzlich vorgenommenen Untersuchung der Abteilung Stadtplanung und Erschließung zu den städtischen Kleingärten wurde deutlich, dass diese Kleingartenanlage kaum Leerstände zu verzeichnen hat und im Bestand zu sichern ist.

Ebenfalls östlich im Norden angrenzend befindet sich ein Umspannwerk der Stadtwerke Neumünster (SWN).

Westlich des Roschdohler Weges befinden sich einige **gewerbliche Nutzungen** entlang der dort fortgeführten Straße Kreuzkamp. Dieses Gebiet enthält neben einigen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auch eine Kompostierungsanlage sowie ein weiteres Umspannwerk der Stadtwerke Neumünster. Neben einem Autohaus befindet sich direkt am Roschdohler Weg eine Tischlerei nebst betriebsgebundenem Wohnhaus. Störeinträge aus diesen Nutzungen auf das Plangebiet werden nicht erwartet.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm. Hier ist neben den Hauptverkehrsstraßen (Roschdohler Weg, Bundesautobahn A7, Landesstraße L318 Kieler Straße) auch der Schienenverkehr auf der rund 450 m östlich entfernten Bahnstrecke Neumünster-Kiel als linienhafte Schallquellen zu nennen. Wegen dieser Schallimmissionen ist die Aufstellung eines **Schallschutzgutachtens** erforderlich. (siehe Kap.4)

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 1990 (FNP) der Stadt Neumünster stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entsprochen wird.



Stand der Flächennutzungsplanung, o.M.



Stand der Landschaftsplanung, o.M.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** weisen das Gebiet ebenfalls als Wohnbauflächen aus. Die darüber befindliche Schraffur deutet auf Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau hin.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des Weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden in der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** Schleswig-Holstein 2021 (LEP) sowie im **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2001 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Als Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung ist die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes eine wichtige, oberzentrale Funktion. Die hier vollzogene Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Lage dient dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme. Der Planung stehen somit keine Ziele der Landesplanung entgegen. Der Regionalplan befindet sich in der Neuaufstellung. Die Planung ist derzeit noch nicht so weit vorangeschritten, dass in Aussicht genommene Ziele beachtet werden könnten.

## **5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK / IRIS**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neumünster ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Im Zuge der Weiterentwicklung dieses Steuerungsinstrumentes erfolgte durch Beschluss der Ratsversammlung vom 04.04.2023 eine Umbenennung in „Integriertes Reporting / Integrierte Steuerung“, abgekürzt IRIS.

Inhaltlich wurde zuletzt mit Beschluss der Ratsversammlung vom 18.02.2020 im Zusammenhang mit dem damaligen ISEK ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen.

Die vorliegende Planung entspricht dem gesamtstädtischen Ziel „Neumünster als Oberzentrum erhalten und stärken“ sowie „Einwohnerzahl stabilisieren bzw. auf 80.000 bis 90.000 erhöhen“. Unter dem Produktbereich 5 „Gestaltung der Umwelt“ ist zudem als ISEK-Ziel formuliert „Wohnstandort für alle attraktiv gestalten“. Die vorliegende Planung dient insbesondere diesem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung.

## **6. Integriertes Klimaschutzkonzept 2016**

Das Integrierte Klimaschutzkonzept Neumünsters (2016) soll dazu beitragen, die Bauleitplanung im Hinblick auf energetische und klimatische Aspekte zu optimieren und das langfristige Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Nach einer umfangreichen Analyse der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz in Neumünster werden gesamtstädtische Potentiale zur Energieerzeugung und -einsparung sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien und der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zielzeitraum 2030, mit Ausblick auf 2050 aufgeführt. Daraus ergeben sich Szenarien einer möglichen klimatischen und energetischen Zukunft Neumünsters, die durch Leitbilder, Klimaschutzziele und konkrete Projekte verfolgt werden. Die Leitbilder für eine nachhaltige Stadtentwicklung finden in der Aufstellung dieses Bauungsplanes Berücksichtigung.

Der Fokus der Energieversorgung liegt auf der Nutzung regenerativer Energien. Das Klimaschutzkonzept identifiziert als mögliche Quellen erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung im Wesentlichen Photovoltaik und für die Wärmegewinnung oberflächennahe Geo- sowie Solarthermie. Die Potentiale zur Nutzung von Geothermie sind durch die Bauherren auszuloten.

Neben einer Erschließung von Potenzialen der erneuerbaren Energieerzeugung sind Aussagen zu einer möglichen Energieeinsparung, beispielsweise durch die Erhöhung von energetischen Standards, zu berücksichtigen. Hier wird auf das folgende Kapitel verwiesen.

## **7. Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung**

Die „Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster“ wurde von der Ratsversammlung am 08.09.2020 für die Bauleitplanung verbindlich beschlossen und konkretisiert die Ziele des Klimaschutzkonzeptes. Sie formuliert die Anforderungen an neue Baugebiete hinsichtlich ihrer ökologischen Nachhaltigkeit und den Klimaschutz, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Dazu zählen insbesondere Festsetzungen zur Gebäudebegrünung, zur Vorgartengestaltung oder zur Herstellung von wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen. Die Vorgaben der Leitlinie werden berücksichtigt und werden in den Kapiteln zu Erhaltungs-/Pflanzgebieten und zu den örtlichen Bauvorschriften umfassend näher erläutert.

Darüber hinaus fordert die Leitlinie die Bauherren auf, den Energiestandard ihrer Bauten möglichst hoch anzusetzen, um den Energiebedarf zu minimieren und möglichst CO<sub>2</sub>-arme/neutrale Technologien zu verwenden. Wohngebäude sollen mit dem aktuellsten Energiestandard nach KfW-Effizienzhaus entsprechend hergestellt werden.

Die Bauherren haben die Möglichkeit durch die Wahl der Baumaterialien und der Bauweise sowie der Ausrichtung der Gebäude ihren Wärmebedarf deutlich zu minimieren. Die Gebäudeausrichtung soll so gewählt werden, dass die Nutzung von Solarenergie begünstigt wird. Eine Verschattung von den angrenzenden Grünstrukturen soll möglichst vermieden werden. Werden bei der Planung energetische Aspekte durch einen Fachplaner von Anfang an berücksichtigt, werden die Vorgaben des derzeit geltenden Gebäudeenergiegesetzes schnell in oben geforderter Form unterschritten.

Die Einholung eines Energiekonzeptes ist aufgrund der Größenordnung des Plangebietes nicht erforderlich; stattdessen wurde eine kompakte **energetische Stellungnahme** vom Büro Averdung, Hamburg eingeholt.

Ziel der energetischen Stellungnahme ist, die Potenziale zur Wärmeversorgung des Plangebietes mit erneuerbaren Energien zu ermitteln. Dazu wurden nachhaltige Potentiale zur Wärmeversorgung untersucht und verschiedene Energieversorgungsvarianten verglichen. Die energetische Versorgung soll möglichst klimaneutral, nachhaltig und wirtschaftlich umsetzbar sein. Untersucht wurden folgende Potentiale: Abwasser, Luftwärme, Erdsonden, Agrothermie, Photovoltaik, Solarwärme, Fernwärme, Biomethan, Biomasse.

Grundsätzlich sind für das Gebiet verschiedene Varianten der Wärmeversorgung denkbar. Näher untersucht wurde eine dezentrale Variante (Luftwärmepumpen in den Häusern), eine zentrale Variante (kaltes Nahwärmenetz mit Geothermie) sowie ein Mix aus Wärmepumpen mit Blockheizkraftwerk) – im Vergleich mit der Versorgung mit Fernwärme. Nach der Bewertung der Varianten anhand von ökonomischen sowie ökologischen Faktoren wurde auf Basis einer Nutzwertanalyse das beste Wärmeversorgungssystem ermittelt. Die Variante mit dezentralen Luftwärmepumpen schneidet am besten ab. Die Umsetzbarkeit wird erwartet, weil diese fossilfrei und gebäudespezifisch erfolgen kann. Eine Anbindung an das Fernwärmenetz der SWN wird nicht empfohlen, weil sie schlechter abschneidet. Das Gebiet grenzt zwar an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Neumünster (SWN) an, eine Erschließung ist seitens der SWN jedoch nicht beabsichtigt.

Darüber hinaus wurden zugunsten der Klimabilanz/Belange des Klimaschutzes weitere Empfehlungen ausgesprochen, auf die nachfolgend kurz eingegangen wird:

Verbot von mit Erdgas, Erdöl, sonstigen fossilen Brennstoffen oder Holz betriebenen Einzelfeuerungsanlagen (Ausnahme: gelegentlich betriebene Kaminöfen). Ein entsprechen-

des Verbot kann nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, da eine Ermächtigungsgrundlage dafür nicht rechtssicher vorliegt.

Wärmenetz mit einem Mindestanteil verbrennungsfreier Wärme von 75 %. Ausnahmen möglich; Anforderungen wurden formuliert. Anforderungen an ein Wärmenetz sind bodenrechtlich nicht relevant und können daher im Bebauungsplan ebenfalls nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden diese Optionen bzw. Bedingungen geprüft. Allerdings ist eine Netzlösung bei einer derart hohen Anzahl an Eigentümern schwer umsetzbar.

Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen) auf den Dachflächen. Eine Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von Solaranlagen wird aufgenommen, wenngleich die anschließende Inbetriebnahme nicht vorgeschrieben werden kann. Die Festsetzung gibt eine Solarmindestfläche vor. (siehe weiter unten im selben Kapitel)

Pflicht zur Errichtung von Gründächern (unabhängig der Dachneigung). Die Verpflichtung zur Herstellung von begrünten Dachflächen wurde auf Basis der Ökologischen Leitlinie verbindlich festgesetzt. Dies entspricht dem städtischen Abwägungsergebnis. Darüber hinausgehende Dachbegrünungen können Bauherren auf eigenen Wunsch vornehmen.

Pflicht zur Wahl des Baumaterials: Holz. Eine Vorgabe zur Verwendung von Holz als Baustoff kann in den Bebauungsplan mangels Ermächtigungsgrundlage nicht aufgenommen werden.

Kompakte Bauweise, hohe Verdichtung, Gebäudeausrichtung nach Süd. Die aus städtebaulichen Gesichtspunkten getroffenen Maßzahlen wurden im Einklang mit den angrenzenden Siedlungsflächen getroffen und erlauben eine kompakte Bauweise. Eine weitere Erhöhung wird als städtebaulich unverträglich angesehen. Auf Vorgaben zur Ausrichtung der Baukörper wird verzichtet, da Bauherren, die auf eine Wärmeversorgung mittels Solarnutzung abstellen, die Gebäudeausrichtung ohnehin berücksichtigen werden, um optimale Solarerträge erzielen zu können. Zudem sind die Bauherren aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes ohnehin angehalten, ihre Baukörper energetisch zu optimieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Das rechtlich Mögliche wurde in den Bebauungsplan übernommen. Hier sind insbesondere die Dachbegrünung sowie Solardachpflicht zu nennen. Darüber hinaus wird ein Großteil der Maßnahmenempfehlungen über die ständig in Fortschreibung befindlichen Fachgesetze geregelt, was zu einer dynamischen Betrachtung/Anwendung bei der Umsetzung und Weiterentwicklung des Gebiets führt. Darin sind weitere Vorgaben zu energetischen Standards und Lösungen verbindlich.

Zur Begründung der **Solardachpflicht**:

Auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2035 spielt dabei eine wesentliche Rolle die emissionsfreie Erzeugung von Strom.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt lediglich bei Neuerrichtung einen Anteil an erneuerbarer Energie vor, nicht aber die Errichtung von Solaranlagen. Solange die Fachgesetze keine strengeren Anforderungen treffen, soll das Ziel der Klimaneutralität in Neumünster auch mittels Festsetzung einer Solardachpflicht in der Bauleitplanung verfolgt werden. Es wird eine flächenbezogene Festsetzung getroffen, die ihre Ermächtigungsgrundlage für flächenbezogene Formulierungen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB findet.

Vorausgeschickt wird klargestellt, dass die getroffene Festsetzung nur für den Neubau bzw. für wesentliche Änderungen von Gebäuden gilt, für die sich die Genehmigungsfrage nach der Landesbauordnung neu stellt. Für die bestehenden Bauten an der Straße Stubbenkammer gilt grundsätzlich der Bestandsschutz. D.h. eine Pflicht zur Nachrüstung besteht i.d.R. nicht.

Es ist mind. 30 % der nutzbaren, relevanten Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Solaranlagen zu belegen. Gebäude sind vereinfacht ausgedrückt alle baulichen Anlagen, die ein Dach haben und von Menschen aufrecht betreten werden sowie einen Schutzzweck erfüllen können. Sie werden in § 2 Abs. 2 LBO definiert. Dazu zählen auch Garagen und Carports. Entscheidend ist die Lage innerhalb der Baufelder. Gartenhäuschen außerhalb der Baufelder werden bspw. nicht angerechnet.

Die Dachfläche ist dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches aller Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) errichtet werden. Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind bspw. nach Norden geneigte Dachflächen (Nutzung von Ost-West ausgerichteten Dachflächen ist möglich), erheblich beschattete Teile der Dachfläche (bspw. durch Nachbarbebauung oder Baumbestand), von anderen Dachnutzungen (Dachfenster, Gauben, Dachaufbauten, Schornsteine) belegte Teile des Daches. Sofern mehrere Gebäude innerhalb der Baufelder errichtet werden, kann die Solarmindestfläche auch nur auf einem Gebäude realisiert werden.

Die örtlichen Verhältnisse des Plangebietes sowie die generelle Orientierung der überbaubaren Bauflächen nach Süden bedingen eine grundsätzlich sehr gute Ausnutzung der Solarenergie auf Dachflächen. Als einzige Einschränkung ist ggf. der zentral verlaufende Knick zu sehen, sodass im Nahbereich von Überhängen und bei geringen Gebäudehöhen davon ausgegangen wird, dass die Solarenergie nicht den ganzen Tag über genutzt werden kann. Insofern wurde ein geringer Flächenanteil ausgewählt, um den Eingriff in die Eigentumsgarantie nicht zu stark zu formulieren.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit festgesetzt. Sie wurde grundrechtsschonend getroffen, da nicht alle Teile des Daches zu belegen sind. Die Festsetzung entspricht einer Vorgabe zur Mindestbelegung. Eine größere Auslegung ist durchaus zulässig und erwünscht. Sie lässt frei, ob Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung oder Solarthermieanlagen zur Erzeugung von Warmwasser errichtet werden. In Anbetracht des steigenden Strombedarfs (E-Mobilität, strombetriebene Wärmepumpen) ist eine vorrangige Nutzung mit Photovoltaikanlagen zu empfehlen. Hinsichtlich der Eigenversorgung mit Photovoltaik vom eigenen Dach für Privatpersonen ist eine wirtschaftliche Lösung bei derzeit hohen Kosten für Netzstrom anzunehmen und zumutbar. Es wird für ein Durchschnittshaus erwartet, dass die Kosten hierfür deutlich unterhalb von 10 % der gesamten Baukosten liegen. Der Bauherr hat zudem Wahlfreiheit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung sowie den Gestaltungsmöglichkeiten. Die Festsetzung lässt Freiraum zur Art und Weise des Betriebes. Der Brandschutz ist im Rahmen der Gesetze entweder im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären oder durch die Bauherren sicherzustellen. Von einer Regelung zur Abstandsflächentiefe bspw. bei Doppelhäusern wurde daher Abstand genommen.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, vor allem auch hinsichtlich des Klimaschutzes anzuschieben. Erneuerbare Energien werden genutzt und tragen so zum Wandel im Energiesektor bei. Beim Betrieb von Solaranlagen gehen keinerlei Emissionen aus. Der erzeugte Strom kann da verbraucht werden, wo er eingespeist wird. Die verbindliche Festsetzung von Solaranlagen im Baugebiet ist somit eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Planungskonzept**

In erster Linie verfolgt das Plankonzept die **Nachverdichtung von Wohnbauflächen** innerhalb des Siedlungsbereiches entsprechend der Zielstellungen des § 13 a BauGB zur Innenentwicklung. Auf den bisher gärtnerisch genutzten Flächen soll ein Wohngebiet für individuelle Einfamilienhausbebauung geschaffen werden, welches sich hinsichtlich seiner Verdichtung an den umgebenden neuen Wohngebieten orientiert.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den angestrebten Nutzungen zu Wohnzwecken in Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ab. Auch der Bereich am Stubbenkammer wird entsprechend seiner jetzigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Während bei der Bestandsbebauung an der Stubbenkammer lediglich die Grundstückstiefen verkürzt und somit die Grundstücksflächen reduziert werden sollen, ist es bei den neu zuzuschneidenden Grundstücken angezeigt, die Grundstücksbreiten großzügiger zu bemessen, um den heutzutage nachgefragten Wohnflächenansprüchen Rechnung zu tragen. Die neue Grundstückseinteilung wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt, weshalb je nach Zuschnitt etwa 30 bis 40 neue Baugrundstücke in Größen von 500 bis 850 m<sup>2</sup> entstehen könnten. Ebenfalls stark nachgefragt, sind derzeit die sogenannten Stadtvillen, die auf kleinerer Grundfläche jedoch eine zweigeschossige Bebauung aufweisen. Aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst. Berücksichtigt wurde ebenfalls das Schalltechnische Gutachten durch Regelung von Immissionsschutzfestsetzungen mit Anforderungen an die Umsetzung der Wohngebäude.

Die Entwicklung des Gebietes steht unter der Zielstellung, eine verkehrliche Anbindung an den Roschdohler Weg unter Minimierung der Erschließungswege herzustellen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über den nördlichen Grundstücksteil des Roschdohler Weg Nr. 97 g erfolgen, von wo aus das Plangebiet über eine Ringstraße mit zwei kleineren Sackgassen erschlossen werden soll.

Die Ringstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Ein Versetzen der Straße durch beabsichtigte Parkstreifen lockert die Verkehrsführung auf und trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Zwei davon abzweigende Fuß- und Radwege verbinden das Gebiet auf kurzem Wege mit angrenzenden Quartieren.

Außerdem fanden die vorhandenen Grünstrukturen Berücksichtigung: Der größtmögliche Erhalt der Knicks als in die Landschaft verbindende Grünstrukturen ist dabei als ein weiteres Ziel zu werten.

### **2. Festsetzungen der Planaufstellung**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits erläutert, erfolgt die Planaufstellung mit dem Ziel, die rückwärtigen Grundstücksbereiche und Gartengrundstücke als Bauland zu aktivieren. Diesem Ziel folgt die Festsetzung der Fläche für **Allgemeine Wohngebiete (WA)** im Sinne des § 4 BauNVO. Auch die angrenzenden, bereits bebauten Bereiche der Stubbenkammer selbst werden als Allgemeines Wohngebiet überplant.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der geringen Baugebietsgröße und des Flächenbedarfs dieser Betriebe ausgeschlossen.

Auch die von wenigen Anwohnern der Stubbenkammer noch betriebenen Nutzgärten bzw. Kleintierhaltung sind zulässig. Kleintierhaltung im Rahmen einer hobbymäßigen Ausübung ist als Nebenanlage von der Nutzung gedeckt.

Um die bauliche Dichte im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen und der Erschließungsform zu steuern, wurde per textlicher Festsetzung für das gesamte Plangebiet die Anzahl der **Wohneinheiten** festgesetzt: in Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, in Doppelhaushälften je Scheibe maximal eine Wohnung zulässig. Dadurch wird vermieden, dass Mehrfamilienhäuser entstehen, deren Nutzung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Nachbarschaftsproblemen führen könnte.

Die Anzahl der Wohngebäude an sich wird im Rahmen der Zuteilung der neuen Grundstücke reglementiert, weshalb die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke nicht erforderlich ist. Angestrebt ist, Baugrundstücke mit mindestens 550 m<sup>2</sup> Fläche zu gewinnen.

Das Bestandsgebiet an der Stubbenkammer ist von eingeschossigen Siedlungshäusern geprägt. Um diesen typischen Baucharakter beizubehalten, wird ein **Vollgeschoss** festgesetzt. Da es derzeit bei aktuellen Bauvorhaben jedoch den Bautrend von Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen gibt und dies der flächensparenden Bauweise entspricht, werden für den inneren Nachverdichtungsbereich max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dabei ist mit einer Zweigeschossigkeit nicht zwingend ein höher aufragendes Gebäude verbunden, was die festgesetzte zulässige **Bauhöhe** zeigt: Die max. Firsthöhe beläuft sich im gesamten Baugebiet auf einheitliche 9 m über Straßenniveau. Durch die flach geneigten Dächer der Stadtvillen ohne ausgebautes Dachgeschoss bleiben die Bauhöhen oft unter denen der steil geneigten Spitzdächer bei eingeschossiger Bauweise zurück, weshalb die nachbarlichen Belange, bspw. Verschattung des Nachbargrundstückes, gewahrt bleiben. Zusätzlich wird bei zweigeschossiger Bauweise eine **Traufhöhe** festgesetzt, um eine Steuerungswirkung bezüglich aufgehender Außenwandflächen zu erzielen. Zur Klarstellung der Begrifflichkeit wurde die Definition aufgenommen. Sollte ein Staffelgeschoss (zurückversetztes Geschoss) errichtet werden, gilt die Oberkante der Außenwand unterhalb des Staffelgeschosses als Traufhöhe.

Um spätere Höhendifferenzen des Geländes zwischen den Grundstücken zu verhindern, wird die **Oberkante des Fertigfußbodens** des Erdgeschosses auf maximal 60 cm über dem Straßenniveau festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist außerdem die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) entscheidend, die den Anteil des Baugrundstücks bestimmt, der max. überbaut werden darf. Sie bestimmt somit maßgeblich die Bebauungsdichte in einem Gebiet. Die Bebauungsdichte wird im gesamten Plan über eine GRZ von 0,25 geregelt, was einer lockeren Bebauung für Eigenheimgebiete entspricht. Das bedeutet, dass ein Flächenanteil des Baugrundstücks von 25 % mit dem Hauptgebäude überdeckt werden darf. Da im Bereich der Vorderlieger an der Stubbenkammer (WA1) der Anteil der Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen auf den Grundstücken relativ hoch ist, wird eine Festsetzung zur Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen aufgenommen. Hier gilt es bei der Grundstücksteilung zu bedenken, dass diese Maßzahlen rechnerisch eingehalten werden müssen. Sollten bei baulich stark beanspruchten Grundstücken darüber hinaus weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen auftreten, sind bauliche Anlagen zurückzubauen, um bebauungsplankonforme Zustände herzustellen. Dies ist abhängig von der Größe des vorderen Grundstücks und betrifft voraussichtlich nur wenige Grundstücke, die hohe Anteile an Nebengebäuden aufweisen. Hier ist im Zweifel zu prüfen, ob für genehmigungspflichtige Anlagen Genehmigungen vorliegen. Die GRZ von 0,25 für die Hauptgebäude können voraussichtlich bei allen Baugrundstücken eingehalten werden. Für die Grundstücke auf den ehemaligen Gartengrundstücken und den hinteren Bereichen der Stubbenkammer ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitergehende Grundstücksversiegelung für die genannten Nebenanlagen bis zu 50% der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Ihre Überschreitungsmöglichkeit beläuft sich per Gesetz auf max. 0,375.

Durch Festsetzung der **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird die Geschossfläche in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt. Geschossflächen von Dachgeschossen, die nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unterhalb der Vollgeschossgrenze bleiben, werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Begrenzung der GFZ auf 0,4. Neben der Bauhöhenbegrenzung soll auch diese Regelung eine Beschränkung der Baudichte auf ein vertretbares Maß gewährleisten.

### **Überbaubare Fläche/Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden mithilfe grundstücksübergreifender **Baufelder** definiert. Die Baufelder sind hauptsächlich in einer Entfernung von drei bis fünf Meter straßenseitig orientiert, sodass ein zusammenhängender, unbebauter Gartenbereich im rückwärtigen Bereich entsteht. Die Freihaltung eines Streifens zur Straße dient der Gestaltung des Straßenraumes. Am Roschdohler Weg erfolgt eine Baukörperfestsetzung entsprechend des Baubestandes. Demgegenüber soll auf der Seite des Mecklenburger Weges keine dritte Baureihe entstehen, da der Mecklenburger Weg ursprünglich als Fuß- und Radweg dimensioniert wurde. Im nördlichen Bereich wird nach Osten ein ausreichend breiter Streifen zum SWN-Gelände und zum Knick durch Festsetzung eines nicht überbaubaren, öffentlichen Schutzstreifens freigehalten. Die Bebauungstiefe der Baufelder ist ausreichend bemessen, die eine individuelle Positionierung der Wohnhäuser ermöglicht. An der vorhandenen Bebauung der Stubbenkammer soll durch Verspringen des Baufensters an der vorhandenen Siedlungsstruktur festgehalten werden. Ein geordnetes Vor- und Rückspringen der Bauflucht entlang der Stubbenkammer ist typisch für die Straßen dieses Siedlungsgevierts. Um den Eigentümern dennoch Anbauoptionen bzw. Neubauoptionen auf der Südseite ihres Hauses zu ermöglichen, verläuft die Baugrenze 3 m parallel vor der Gebäudekante.

Für die derzeit noch unbebauten Grundstücke ist eine **offene Bauweise** unter Berücksichtigung von Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) festgesetzt, die der vorhandenen, aufgelockerten Bauweise im umliegenden Gebiet entspricht. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind hingegen ausgeschlossen.

Der bereits überbaute Bereich an der Stubbenkammer soll entsprechend des Bestandes nur durch Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand überbaut werden dürfen. Die vorhandenen Abstände haben bei genehmigten Bauten Bestandsschutz, auch wenn sie nach heutigem Bauordnungsrecht die Abstandserfordernisse unterschreiten würden. Bei Neubauten oder Anbauten sind die aktuellen geltenden Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten. Vor dem Hintergrund des Brandschutzes bzw. der Anforderungen an Belichtung und Belüftung werden nach heutigem Recht größere Abstandsflächen gefordert.

Zur Ausbildung einer **Vorgartenzone** und eines baulich weniger dominierten Straßenraumes wurde festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, einen Abstand von mind. 5 m von den öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen; Versickerungsmulden) einhalten müssen. Ausnahme bilden Eckgrundstücke, bei denen die Anlagen bis auf 3 m an den öffentlichen Verkehrsraum heranrücken dürfen.

### **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.

Da in der neuen, seit dem 01.07.2016 geltenden Landesbauordnung der Begriff des **'Staffelgeschosses'** nicht mehr verwendet wird, werden Staffelgeschosse nun als Geschosse bezeichnet, die gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Staffelgeschosse sind oberhalb der zulässigen Zahl

der Vollgeschosse nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen. Diese Regelung wird damit begründet, dass sich die Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss dieser Art nicht in die umgebende Bebauung einfügen würden. Sie wirken oftmals wie ein weiteres Vollgeschoss und würden die Nachbarbebauung oder den öffentlichen Straßenraum zu stark dominieren. Davon ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten, wie Kapitäns-/Friesengiebel, die eine untergeordnete Wirkung erzielen und daher senkrecht aufragen dürfen. Von der Festsetzung sind ebenfalls keine Giebelwände geneigter Dächer erfasst. Ebenso wenig besteht die Pflicht zum Zurückspringen von Drempeln, die dem Nichtvollgeschoss zuzuordnen sind.

Aus gestalterischen Gründen wurden auch Festsetzungen zu **Einfriedigungen** am öffentlichen Straßenraum aufgenommen, nach denen hier geschlossene Einfriedigungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, um dadurch mögliche Unfälle an den Zu- bzw. Ausfahrten der Grundstücke zu vermeiden. Sie fördert außerdem eine gewisse Offenheit im Straßenbild.

Die vorhandene Bebauung an der Stubbenkammer (WA1) ist geprägt durch spitze, steile Satteldachhäuser. Für die Bestandsbebauung wird daher eine typische **Dachneigung** von 40-55° festgesetzt; Anbauten sind davon ausgenommen. Diese orientiert sich auch an der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 206 A festgesetzte Größe. Für den Bereich der Hinterlandbebauung ist diese Festsetzung jedoch nicht anwendbar, da der Bautrend heutzutage auch flach geneigte Dächer hervorbringt und eine Einschränkung für die zukünftigen Bauherren bedeuten würde.

Hinsichtlich der Vorgartengestaltung wird zudem eine möglichst geringe Versiegelung angestrebt, um einen aufgelockerten, grünen Charakter zu erzeugen. So sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen gärtnerisch, davon mindestens 50 % als offene Vegetationsfläche, anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für Stellplatzzwecke benötigt werden. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z.B. Folien oder Abdichtungsbahnen, sind unzulässig. Es soll offenporiges, wasserdurchlässiges Material verwendet werden. So verhält es sich auch bei den Zufahrten, Wegen und Stellplätzen, die wasserdurchlässig und offenporig herzustellen sind.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das neue Wohngebiet wird für den motorisierten Verkehr auf dem kürzesten Wege an das vorhandene Erschließungssystem des **Roschdohler Weges** angeschlossen. Der Roschdohler Weg ist verkehrstechnisch ausreichend leistungsfähig, um die Verkehrsmengen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die zentrale Einfahrt in das Gebiet soll mit abgesenktem Bord als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden. Das nachrichtlich eingetragene Sichtdreieck verhindert Einschränkungen in den Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer an der Zu- und Ausfahrt des Gebietes. Über den Roschdohler Weg ist das überörtliche Straßennetz erreichbar. Die Bundesautobahn BAB 7 mit der Anschlussstelle Neumünster-Mitte befindet sich lediglich rund einen Kilometer westlich des Plangebietes.

Die Erschließungsstraße durchzieht als **Ring** mit zwei auskragenden Stichen das Gebiet. Es ist vorgesehen, die Straße entsprechend der Zielsetzung als Einzel- und Doppelhausgebiet als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen, auf der Schrittgeschwindigkeit vorherrscht. Diese Form der Erschließung übernimmt nicht nur reine Erschließungsfunktion, sondern dient auch als Aufenthaltsraum und Spielfläche und vermittelt Wohnstraßencharakter. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) und dadurch ein ruhiges Befahren der Wohnstraße erreicht wird. Dementsprechend wurde eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,5 m in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsverkehr Pkw-Pkw vorgesehen.

Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten in den beiden Sackgassen, werden diese in einer Breite von insg. 6 m (3,5 m Fahrbahn zzgl. 2,5 m breit auskragender Parkflächen) angelegt.

Die Planstraße wird durch die Stadt Neumünster hergestellt. Voraussichtlich wird zunächst eine Baustraße (ggf. in Asphalt) hergestellt, bevor nach etwa 40 % der Bebauung, aber max. 10 Jahren, die Enderschließung erfolgt, bei der auch die Versickerungsmulden samt Überfahrten hergestellt werden.

Das Grundstück Mecklenburger Weg Nr. 13 liegt zwar im hinteren Bereich der Stubbenkammer, ist aber über den Mecklenburger Weg erschlossen. Die Anlieger haben hier mittels Gestattungsvertrag die Berechtigung, ihre Zufahrt über den Mecklenburger Weg, der als Fuß- und Radweg ausgebildet ist, herzustellen.

Die für den ruhenden Verkehr erforderlichen Parkzonen (öffentliche **Parkplätze**) werden im Rahmen der Erschließungsplanung samt der dazu gehörigen Baumstandorte bestimmt. Sie sollen randlich entlang der Planstraße für den Besucherverkehr in ausreichender Anzahl (20 Stück entsprechen einer Quote von 50 % bei 40 Wohneinheiten) sowie in wechselseitiger Anordnung vorgesehen werden. Die Parkplätze werden gerahmt von Baumpflanzungen, deren Verortung ebenfalls die Erschließungsplanung übernimmt. Festgesetzt sind nur die Anzahl sowie Qualität der zu pflanzenden Bäume.

Private Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Entlang der Erschließungsstraße werden straßenbegleitende **Versickerungsmulden** für den öffentlichen Raum vorgesehen. Die Versickerungsmulden sollen nicht tiefer als 30 cm und die Böschungsneigungen nicht größer als 1:2,5 sein, um die Unterhaltung durch die Stadt zu erleichtern.

Das erforderliche Muldenvolumen ist zwingend zu gewährleisten. Eine technische Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Mulden (z.B. durch den Einbau von Kies o.ä.) ist nicht zulässig, da dadurch die Reinigungsleistung der Mulde nicht mehr gewährleistet wird. Die Verkleinerung des Muldenvolumens durch Grundstücksüberfahrten ist daher so gering wie möglich zu halten. Zu diesem Zweck wurden für benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Muldenquerung mit max. 5 m Breite vorgesehen werden. Einzelzufahrten sind max. 3 m breit vorzusehen. Die Herstellung der Muldenquerung erfolgt bis zur Grundstücksgrenze durch die Stadt Neumünster.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss direkt auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Da die erste Behördenbeteiligung bereits 2018 erfolgte, wird im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde auf ein Entwässerungskonzept mit A-RW 1-Nachweis, Erlass des Landes („Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“) vom 10.10.2019, verzichtet.

Von den vorhandenen als **Fußwege** ausgebildeten Stichwegen, die von der Straße Kreuzkamp und Roschdohler Weg in das Plangebiet führen, bleibt ein Weg zum Kreuzkamp erhalten, um die fußläufige Verbindung Richtung Norden und hier vor allem Richtung Spielplatz und Kindergarten am Fuhrkamp beizubehalten. Es ist geplant, dass dieser Fußweg im Rahmen der Erschließungsarbeiten neu hergestellt bzw. gepflastert wird. Zu berücksichtigen ist, dass er im nördlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches als Zufahrt für die beidseitigen Anlieger dient, was zu erhalten ist. Im Rahmen der Umlegung bzw. privatrechtlicher Verträge soll in den anderen Fällen eine Übernahme der nicht mehr benötigten Wege an die anliegenden Anwohner erfolgen und den Wohngrundstücken zugeschlagen werden. Der Mecklenburger Weg bleibt als Fuß- und Radweg erhalten und bekommt eine Anbindung in das östlich gelegene Plangebiet. Etwa 100 m südlich befindet sich ein weiterer über den Mecklenburger Weg fußläufig erreichbarer Spielplatz.

Der öffentliche Personennahverkehr bietet mit der **Buslinie** 5 Hauptbahnhof – Holstenhalle – Roschdohler Weg – Einfeld eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Haltestelle „Kreuzkamp“ befindet sich am Roschdohler Weg auf Höhe der Zufahrt ins Wohngebiet, die versetzt werden muss. Dies wird im Rahmen der öffentlichen Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Die **Versorgung des Gebiets** mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung werden über die Erweiterung der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Netze vorgenommen. Der Stadtteil Einfeld wurde mit Breitband erschlossen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern in der Erschließungsplanung wird vorgenommen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom befinden sich östlich des Plangebietes eine Trafostation und ein Freiluft-Umspannwerk der SWN, welches 1986 erbaut wurde und zu dem ein Abstand aus Vorsorgegründen von 20 m eingehalten wird. Durch Vorsehen eines Schutzstreifens entlang des Knicks und Abrücken der Baugrenze sind deren Belange gewahrt.

Hinsichtlich der **Wärmeversorgung** hat die SWN mitgeteilt, dass eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz nicht hergestellt wird. Eine Versorgung mit Gas wird ebenfalls nicht vorgenommen. Den Eigentümern stehen dezentrale Einzellösungen, bspw. Möglichkeiten der Nutzung von Wärmepumpen mittels Geo- oder Solarthermie, zur Verfügung. Die Stromversorgung des Gebietes berücksichtigt den dadurch erhöhten Strombedarf. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Eine klimaneutrale Wärmeversorgung wird angestrebt.

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** wird über den Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Neumünster gewährleistet. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz geregelt.

Das von befestigten Flächen und Dächern abfließende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück gemäß den Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A138 zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Schachtversickerung ist in Neumünster in den meisten Gebieten nicht zulässig. Hoffflächen und Stellplätze müssen grundsätzlich über den bewachsenen Oberboden (Mulden- oder Flächenversickerung) versickert werden. Durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Gründächer und Sickerpflaster, können die Abflüsse von den befestigten Flächen reduziert und die Versickerungsanlagen dadurch deutlich kleiner dimensioniert werden.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** erfolgt durch das TBZ (Technisches Betriebszentrum). Die Ringstraße ist so konzipiert, dass ein Befahren der Müllabfuhr durch dreiaxsiges Müllfahrzeuge möglich ist. Wo die Einfahrt der Müllabfuhr in die Stichstraßen nicht möglich ist, sind Müllsammelplätze am Anfang der Stichstraßen zum Vorziehen der Abfallbehälter am Abfuhrtag vorgesehen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Verkehr nicht behindert werden. Genaue Lage und Größe werden in der Erschließungsplanung bestimmt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße auf den Roschdohler Weg wird nachrichtlich auf das Sichtfeld auf den Roschdohler Weg verwiesen, welches von Sichtbehinderungen freigehalten werden muss, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dazu zählen auch parkende Fahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs über 0,8 m Höhe, da die Augenhöhe des wartepflichtigen Fahrers im Pkw mit ca. 1 m Höhe angesetzt wird. Bäume, Lichtmasse u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Die Vorgaben zum Sichtfeld ergeben sich aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt). Das **Sichtdreieck** wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Rechtliche Grundlage ist das Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein.

#### **4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen**

Der Bebauungsplan Nr. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 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. Allein Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop, wie Knicks, sind eingriffsrelevant. Es können außerdem aus Gründen des Artenschutzes Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung erforderlich werden. Die naturschutzfachlichen Belange werden nachfolgend dargestellt.

##### Bestandsbeschreibung

Der derzeit noch unbebaute Planbereich liegt inmitten der Wohnbebauung in Einfeld und ist ringsum von Einfamilienhausbebauung eingerahmt. Dazu gehört auch die Bebauung an der Stubbenkammer. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit intensiv gartenbaulich genutzt. Erst in den letzten Jahren ließ die Nutzung nach und es entwickelten sich **Grün- bzw. Ruderalflächen** mit einzelnen, überwachsenen Gehölzen heraus. Während die rückwärtigen Grundstücksteile der Stubbenkammer intensiv genutzte Gartenflächen, meist Rasen, sind, haben die separaten Gartengrundstücke einen erhöhten naturschutzfachlichen Wert, da hier die meisten Flächen eher selten bewirtschaftet werden.

Es gibt einen Wechsel zwischen gemähten Bereichen und moosdurchzogenen Wiesen, auf denen Gräser und Stauden ungestört ausblühen können. Beispielsweise sind Johanniskraut, Nachtkerze, Japanischer Staudenknöterich, spätblühende Traubenkirsche oder Säulenulmen vorhanden. Insgesamt ist das Gebiet **struktureich** ausgeprägt und bietet auch für die Tierwelt eine interessante Lebensgrundlage. Sowohl Boden- als auch Baumbrüter lassen sich hier nieder.

Teilweise herrscht eine lockere Verbuschung, lokal auch ein dichter **Gehölzbestand**, vor. Es stocken Eichen, Hasel, Zitterpappel, Weiden oder Birken aber auch Fichten und Obstbäume auf. Der Fichtenbestand im östlichen Bereich ist stark mitgenommen. Darunter sind keine Rote-Listen-Arten und keine Bäume, die ortsbildprägenden Charakter aufweisen.

Es finden sich mancherorts Gartenabfälle, auch vereinzelt kleine bauliche Anlagen.

Das Gelände ist vornehmlich eben auf einem Niveau von etwa 30 ü NN. Das Grundwasser steht relativ niedrig an; die Grundwassergleichkarte von 1998 nennt einen Grundwasserspiegel von 26,25 m ü. NN. Es herrscht hauptsächlich gärtnerisch genutzter Oberboden auf anstehendem Kies-Sandgemisch vor. Fußläufige Wegeverbindungen mit wassergebundener Wegedecke führen von Norden an die Gartengrundstücke heran.

Zur Abgrenzung zwischen den Gartengrundstücken und den hinteren Grundstücksbereichen der Stubbenkammer ist ein gesetzlich geschützter **Knick** nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) gewachsen. Auch an der Ostgrenze zum Umspannwerk befindet sich ein ausgewachsener Knick. Knicks sind landschaftstypische Elemente in Schleswig-Holstein, die unter gesetzlichem Schutz stehen.

Insbesondere der West-Ost-verlaufende Knick weist einen guten ökologischen Zustand mit einer ausgeprägten Krautschicht und einer dicht wachsenden Strauchschicht auf. Die Hainbuche ist hier dominant. Aber auch Hasel, Flieder oder Eiche kommen gehäuft vor. Im westlichen Bereich sind drei Überhälter deutlich erkennbar. Auf der restlichen Länge sind bei der nächsten Knickpflege Überhälter herauszubilden.

In der Summe befinden sich, abgesehen von den Linienbiotopen, auf dem Gelände keine empfindlichen Strukturen, die nicht angetastet werden könnten. Es handelt sich um Biotopbereiche ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, da sie inmitten des Siedlungsraumes gelegen sind und keinen direkten Anschluss an die offene Landschaft haben.

### Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe umfassen vornehmlich die Beseitigung der Ruderalflächen mit einzelnen Verbuschungsbereichen durch die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen durch die im Wohngebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Es wird eine Versiegelung von ca. 18.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Versiegelungsgröße bleibt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, ab der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3 c Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erforderlich ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Dieser Anteil der Versiegelung ist einerseits für ein Wohngebiet unvermeidlich; andererseits führt auch die Begrenzung der Bebauungsdichte (durch die GRZ) zu einer Eingriffsminimierung. Um diese bauliche Verdichtung zu erreichen, können planerisch allein die Gehölze in den Randlagen außerhalb der Baufenster und innerhalb des Knicks erhalten bleiben. Der vereinzelte, teils auch dichte Baumbestand innerhalb der Baufenster unterliegt allerdings keinem gesetzlichen Schutz und muss daher ersatzlos der zukünftigen Bebauung weichen. Ob darüber hinaus auch weitere Baumstrukturen erhalten bleiben, weil sich diese nicht innerhalb der Bauplätze befinden, ist wahrscheinlich und kann durch die Bauherren individuell gelenkt werden.

Mit Erhalt einiger Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert. Die gesetzlichen Fristen der Bauzeitenregelung im Sinne des Artenschutzes sind zwingend zu beachten: Die Bäume dürfen gemäß § 27 LNatSchG i.V.m. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen 30.09. und 01.03. eines Jahres beseitigt werden.

Als **Baumneupflanzungen** sind im Gebiet ca. 17 Bäume entlang der Straßen im öffentlichen Raum zur Einfassung der Wohnbauflächen bzw. Durchgrünung der Stellplatzflächen geplant. Hier werden heimische Arten bestimmter Qualitätsstufe verwendet.

Eine Eingrünung der neuen Grundstücke durch **Heckenbepflanzung** wird empfohlen, um insgesamt eine Eingrünung des Wohngebietes zu erzielen. Eine durchgehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird nicht festgesetzt, da die zukünftige Grenze zwischen den vorderen und der hinteren Bebauung der Stubbenkammer im Bebauungsplan nicht geregelt wird. Es wird jedoch angeregt, die Grenzziehung möglichst auf gleicher Höhe vorzunehmen, um ein Verspringen der Eingrünungen zu verhindern.

Im Plangebiet befinden sich zwei gesetzlich geschützte **Knicks** im guten Erhaltungszustand. Der östliche, an der Grundstücksgrenze zur SWN gelegene Knick wird durch die Planung nicht beseitigt oder beeinträchtigt und bleibt erhalten. Der West-Ost-verlaufende Knick soll weitestgehend erhalten werden. Zwei Knickdurchbrüche sind hingegen unvermeidbar, um das Gelände zu erschließen. Dafür wird ein Ausgleich erbracht in Höhe von 1:2. Es werden etwa 25 m Knick (zwei Durchbrüche auf einer Straßenbreite von 5,50 m, zzgl. Bewegungsraum) beseitigt, sodass 50 lfm Knick neu anzulegen sind. Der Ausgleich wird über das **Ökokonto** Knick der Stadt Neumünster im Bereich der Pretzer Landstraße (Vierkamp) ausgelöst.

Der West-Ost verlaufende Knick soll inkl. der Pflegestreifen in öffentliches Eigentum übergehen, um entsprechend der Verordnung zum Knickschutz den bestmöglichen Erhalt und eine optimale Entwicklung zu gewährleisten. Es handelt sich hierbei um einen durch die Untere Naturschutzbehörde hochwertig bewerteten Knick für den Naturhaushalt. Pflegemaßnahmen sind über die auf der Nord- und Südseite gelegenen Pflegestreifen im öffentlichen Bereich vorgesehen. In dem südlichen Pflegestreifen kommen die straßenbegleitenden Versickerungsmulden zu liegen, die möglichst flach auszubilden sind, um das Befahren durch Pflegefahrzeuge zu ermöglichen. Eine flächenmäßige Anpassung der Versickerungsmulden ist bei Bedarf in den Pflege-/Schutzstreifen möglich. Auf der Nordseite ist ein Knickschutzstreifen von 5 m Breite ab dem Knickfuß eingerichtet, der der öffentlichen Hand zugeschlagen wird. Schutz- und Pflegestreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, um den Knick unbeeinträchtigt zu lassen. Auf der Grenze zu den Privat-

grundstücken soll daher ein Zaun errichtet werden, um Störungen für den Knick zu vermeiden.

Der Nord-Süd-verlaufende Knick an der Ostgrenze verbleibt im privaten Eigentum, da seine Erreichbarkeit mit Pflegefahrzeugen auf öffentlichen Flächen nicht gewährleistet werden kann. Hier obliegt die Pflege den einzelnen Grundstückseigentümern, möglichst in Abstimmung einer zeitlich einheitlichen Ausführung. Auf die rechtlichen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erhaltungsfestsetzungen der Knicks dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Minimierung des durch die Planung vorgenommenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Diesem Zweck dienen auch die festgesetzten Schutzstreifen zur Freihaltung entlang der Knicks. Besonders sei auf der privaten Fläche darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nicht errichtet werden dürfen. Der vorgelagerte Schutz- und Pflegestreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, um den Knick unbeeinträchtigt zu lassen.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadtrand Neumünster“ befindet sich direkt westlich des Roschdohler Weges, mit Verordnung vom 10.03.1980. Die Schutzziele des LSG sind von der Planung nicht berührt.

Gemäß der entsprechenden Richtlinie ist ein Abstand von 20 m zum Transformator des **Umspannwerks** am Kreuzkamp erforderlich. In dieser Abstandsfläche dürfen keine brennbaren Gebäudeteile, Schuppen oder andere bauliche Anlagen errichtet werden. Diese Abstandsfläche wird mit der in der als Grünfläche ausgewiesenen Schutzfläche entlang des Knicks eingehalten. Zwischen Grünfläche und Baugrenze ist nochmals ein 3 m breiter Abstand gewahrt. Dadurch ist sichergestellt, dass keine Wohnbereiche innerhalb der Abstandsfläche eingerichtet werden.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Es ist unabhängig davon zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange berührt sind. Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 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- 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 Gebietes für geschützte Tierarten findet sich vor allem im Bereich der Gehölzbestände. Das käme bspw. in Betracht bei der Fällung der Gehölze, 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 Artenschutzbeitrages (19.09.2017) von der „Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH“ (kurz: GFN) aus Molfsee durchgeführt. Auf potentielle Lebensraumeignung wurden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten untersucht. 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 ausgeschlossen werden.  
Haselmaus: potentiell als Lebensraum geeignet.  
weitere artenschutzrechtlich geschützte Tierarten: kein Potential vorhanden.

Um das Vorkommen der Haselmaus zu untersuchen, wurden Nistkästen ausgebracht. Eine Auswertung dieser Untersuchung wird nachgereicht.

- Europäische Vogelarten  
Boden- und Gebüschbrüter: potentielle Bedeutung.

Halbhöhlenbrüter: potentielle Bedeutung.  
Weitere Brutvögelarten: können ausgeschlossen werden.

Bei der Umsetzung des Baugebietes können Verbotstatbestände bei den Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden, weshalb diese Konflikte planerisch vermieden bzw. verhindert werden müssen. Um sicher zu gehen, dass kein Verbotstatbestand ausgelöst wird, wird eine Bauzeitenregelung aufgenommen: eine Fällung der Bäume ist nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit der Tiere im Zeitraum der gesetzlichen Schutzfrist zwischen dem 30.09. und 01.03. eines Jahres möglich. Wenn der Eingriff in diesem Zeitraum geschieht, ist eine Schädigung / Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen.

Die Potentialanalyse hat zusammenfassend ergeben, dass Hinweise für Brutvögel sowie die Haselmaus mit artenschutzrechtlicher Relevanz vorliegen. Während die Haselmaus noch genauer untersucht wird, können Eingriffe in die Brutvögel durch Berücksichtigung der Bauzeitfenster verhindert werden.

Im Rahmen einer **Nachuntersuchung zur Haselmaus** (GFN; 26.10.2017) fand im Zeitraum August bis Oktober 2017 (Zeitraum potenziell hoher Aktivität bzw. Individuendichte) eine Erfassung hinsichtlich möglicher Vorkommen mithilfe von sogenannten Haselmaustubes an geeigneten Stellen (Ästen, an Sträuchern wie Brombeere, Hasel) im Plangebungsbereich statt.

Es fanden Kontrollen der Kästen statt, bei denen die Tubes mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet bzw. der Rücken der Tubes geöffnet wurden, um das Innere hinsichtlich Spuren oder Tieren zu überprüfen. Dies beinhaltet u.a. gebaute Nester, Anwesenheit von Tieren oder das Vorhandensein von Spuren wie Nahrungsresten, Vorräten oder Kot.

Bei Kontrollterminen waren in keiner der insgesamt 30 Tubes Tiere oder Spuren (wie Nüsse mit kreisrunden Fraßspuren oder gebaute Nester) festzustellen. Teilweise waren zwar Nüsse vorhanden, jedoch wiesen diese keine typischen Fraßspuren der Haselmaus auf.

Im Ergebnis waren keine Nester oder Tiere nachzuweisen. Vorkommen im Geltungsbereich können daher ausgeschlossen werden und eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicher auszuschließen. Es sind somit keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich der Haselmaus notwendig.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird keine Neubetrachtung des Artenschutzes gefordert (E-Mail im August 2021), da keine Hinweise vorliegen, dass sich an der fachlichen Einschätzung in der Zwischenzeit etwas verändert haben sollte.

#### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuprüfen. Dies betrifft zum einen mögliche Einwirkungen aus gewerblichen Nutzungen, zum anderen Einwirkungen aus Verkehrslärm auf das Plangebiet. Vom Plangebiet selbst werden keine Beeinträchtigungen auf benachbarte Gebiete erwartet.

Das westlich gelegene Gebiet, westlich des Roschdohler Weges, in Verlängerung des Kreuzkamp, stellt sich insgesamt als Mischgebiet dar, welches Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen nebeneinander aufnimmt. Während einige Flächen eher passiv als Lagerflächen genutzt werden (TBZ, SWN, Segelclub, Schausteller/mobile Wagen) haben andere aktive Nutzungen (Autohaus, Tischlerei) keine nächtlichen Aktivitäten. Die Organische Müllabfuhr (OMA) unterhält hier einen Kompostierplatz, auf dem sie organischen Hausmüll aufbereitet.

Am Rand des genannten Gewerbebereiches liegt eine **Kompostierungsanlage** für organische Abfälle: Diese Nutzung weist einen Abstand von rd. 260 m zum vorliegenden Plangebiet auf; in Anlehnung an die Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen kann bei entsprechenden Anlagen ein Abstand von 300 m zu reiner Wohnbebauung als ausreichend angesehen werden. Da das Gebiet als Allgemeines

Wohngebiet entwickelt werden soll, ist hier der Schutzanspruch geringer anzusetzen. Nach Sichtung der Bauakte wurden immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt, um die einschlägigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten.

Aufgrund der Art der gewerblichen Betriebe, der Vielzahl von betriebsgebundenen Wohnnutzungen im Gebiet sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ist diesem Bereich nur eine eingeschränkte Emissionswirksamkeit zu unterstellen, denn gerade in Hinsicht auf die bestehende enge Nachbarschaft zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die hierdurch gegebene Gebietsprägung und der Abstand dieses Bereiches zu dem Bebauungsplangebiet lässt ein Aufkommen etwaiger städtebaulicher Konflikte durch unzumutbare Immissionsbeeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen daher nicht erwarten.

Des Weiteren ist aus schalltechnischer Sicht das **Umspannwerk** im Kreuzkamp, östlich angrenzend, zu betrachten. Im Umspannwerk Nord wird laut Auskunft des Betreibers SWN (Stadtwerke Neumünster) die Stromspannung von 110.000 auf 20.000 Volt heruntergeregelt. Im Normalbetrieb „brummt“ die Anlage. Die eingehauste Tonrundsteueranlage (TRA) regelt bspw. die Straßenbeleuchtung. Sie ist im Normalbetrieb nach Einschätzung der Stadtplanung nahezu geräuschlos. In aktiver Schaltung gibt sie mehrmals täglich Einzeltöne ab. Diese Töne sind vergleichbar mit einem aus der Entfernung wahrnehmbaren Warnsignal der Bahn. Die Geräusche im Normalbetrieb tagsüber gehen im Umgebungslärm unter. Nachts ist zwar ein Brummen wahrzunehmen, aber nicht belästigend. Zudem ist bei vorherrschender Windrichtung aus West keine Belastung auf das westlich gelegene Baugebiet zu erwarten. Allein im Störfall könnten zeitweise erhöhte Brummgeräusche nicht ausgeschlossen werden, welches jedoch nicht für eine Lärmbeurteilung zugrunde gelegt werden sollte, da es sich hierbei um seltene Ausnahmefälle handeln sollte. In Absprache mit der SWN (Tel. am 06.07.2017/ Ortsbegehung am 11.07.2017) sind diese Geräusche des angrenzenden Umspannwerkes Nord daher zu vernachlässigen.

Hinsichtlich der Organischen Abfallentsorgungsanlage sei darauf hingewiesen, dass in den 1990er Jahren nachbarliche Beschwerden wegen Geruchsbelästigung zu einer Anpassung der Kompostierabläufe geführt haben, sodass mittlerweile hinsichtlich der **Geruchsauswirkungen** keine Konflikte erwartet werden.

Das Plangebiet befindet sich außerdem im Einwirkungsbereich von **Verkehrslärm**. Hier ist neben den Hauptverkehrsstraßen (Roschdohler Weg, Bundesautobahn A7, Landesstraße L318 Kieler Straße) auch der Schienenverkehr auf der rund 450 m östlich entfernten Bahnstrecke Neumünster-Kiel als linienhafte Schallquellen zu nennen. Wegen dieser Schallimmissionen ist die Aufstellung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Hier sollen die Auswirkungen des genannten Gewerbegebietes mit betrachtet werden.

Da das Plangebiet sowie seine nähere Umgebung durch wohnbauliche Nutzungen dominiert wird, sind störende oder belästigende Emissionsauswirkungen anderer Nutzungen nicht zu erwarten.

Die von dem Verkehr auf dem Roschdohler Weg, der Kieler Straße und auf der Bahnstrecke NMS-Kiel ausgehenden Lärmeinwirkungen wurden hinsichtlich städtebaulich abzuschätzender Konflikte untersucht.

Es wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** des Büros Lärmkontor GmbH aus Hamburg vom 20.09.2017 erarbeitet.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Orientierungswerte der DIN sollten als Anhaltswerte eingehalten, die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung müssen als Obergrenze eingehalten werden.

WA: DIN 18005: 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts (22-6 Uhr)  
16. BImSchV: 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts (22-6 Uhr)

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen nach der 16. BImSchV unter Berücksichtigung von Straßenoberflächen, Höchstgeschwindigkeiten, Lichtsignalanlagen, Verkehrsprognosezahlen für 2025/2030 anhand eines dreidimensionalen Geländemodells und freier Schallausbreitung. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt in einer Höhe von 4 m über Gelände und ist somit aussagekräftig für die Wohnnutzungen im Erd- und Obergeschoss.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen nachts fast im gesamten Bebauungsplangebiet schalltechnische Konflikte im Sinne der DIN 18005. Der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV wird allerdings im größten Teil des Bebauungsplangebietes eingehalten. Lediglich in einem Streifen von 30 m zum Roschdohler Weg wird dieser Wert überschritten. Bis auf einen Streifen von 5 m Breite entlang des Roschdohler Weges wird der Grenzwert für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls zulässig ist, eingehalten. Die hier erreichten Werte liegen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A).

Tagsüber wird der Orientierungswert bis auf den Nahbereich des Roschdohler Wegs größtenteils eingehalten. In einem Streifen von 50 m entlang des Roschdohler Weges wird der Orientierungswert überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden größtenteils eingehalten und in einem rund 30 m breiten Streifen parallel zum Roschdohler Weg überschritten. Auch hier liegen die Werte unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags.

Der anstehende Lärmkonflikt, hauptsächlich ausgelöst durch den Verkehr auf dem Roschdohler Weg ist im Bebauungsplanverfahren zu lösen. Es kommt der passive Schallschutz durch schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden und Fenster in Betracht.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen“ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit teilweise verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind für Neubauten und bauliche Erweiterungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten. Die Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung entsprechend der Vorgabe aus dem Schallschutzgutachten festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ergibt sich fast flächendeckend der LPB III, nur in einem etwa 20 m breiten Streifen entlang dem Roschdohler Weg ergibt sich der LPB IV. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vorgesehen werden.

In Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der DIN 4109, Teil 2, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  zu korrigieren. Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z.B. Fenster und Wand). Nach DIN 4109, Teil 1 gelten die aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile.

Zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm sind im LPB III und IV zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen. Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind für Wohnräume mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res}$

= 35 dB auszuführen. Im Lärmpegelbereich IV sind für Wohnräume Schalldämmmaße von mindestens  $R'_{w, res} = 40$  dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB(A) zu senken.

**Tabelle 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w, res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume * und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB
VII	> 80 dB(A)	**	50 dB

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

\*\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom 20.09.2017, Lärmkontor GmbH

#### Festsetzung:

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für Neubauten und bauliche Erweiterungen folgende Festsetzungen zum Schallschutz festgesetzt:

*„In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 sicherzustellen.*

*Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen.*

*Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche durch verglaste Vorbauten oder ähnliche Maßnahmen vor Lärm zu schützen oder in geschützten Bereichen hinter Gebäuden anzuordnen.*

*Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist.“*

#### *Hinweis zur Einsichtnahme:*

*Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016, Beuth-Verlag) kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.“*

Ein Einzelnachweis für einen niedrigeren Lärmpegelbereich ist z.B. bei Abschirmung durch Gebäude der Fall. Für betroffene Schlafräume werden zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 empfohlen.

#### **Grünordnung**

Das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen ist in der Planzeichnung im öffentlichen Straßenraum mit ausreichendem durchwurzelbarem Raum vorgesehen. Da die Pflanzung der Bäume durch die Stadt vorgenommen wird, findet eine Abstimmung über Pflanzarten und -qualitäten im Rahmen der Erschließungsplanung innerhalb der Stadtverwaltung statt. Ebenso verhält es sich bei der Anlage und Pflege der Sickermulden.

Die Standorte der im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden Bäume können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

### **Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Diese können bspw. technisch notwendige Einrichtungen auf dem Dach (bspw. Anlagentechnik oder zu Belichtungszwecken) sein, die eine parallel Solarnutzung ausschließen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen, um eine extensive Dachbegrünung mit Gräsern zu ermöglichen. Eine höhere Substratmächtigkeit wird ausdrücklich begrüßt, um die Vorteile für die Umwelt und das Klima noch zu erhöhen: Damit könnte bspw. neben einer besseren Wasserspeicherfähigkeit auch die Artenvielfalt auf dem Dach und das CO<sub>2</sub>- und Feinstaub-Speichervermögen erhöht werden.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig und ausdrücklich erwünscht, um die Nutzung der Solarenergie auszuschöpfen.

### **Fassadenbegrünung**

Bei Hauptgebäuden sind Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine Pflanze je 2,5 lfm Wandlänge anzupflanzen. Bei Nebenanlagen und Garagen (inkl. überdachter Stellplätze/Carports) sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je 2 lfm Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

Festgesetzt ist demnach eine bodengebundene Fassadenbegründung, die mittels Kletter- und Rankpflanzen, ggf. an Kletterhilfen, die Fassadenfläche erst nach einigen Jahren vollständig begrünen wird. Vorteilhafter im Sinne einer schnell flächendeckenden Begrünung bietet demgegenüber die Kombination mit einer wandgebundene Fassadenbegrünung, bei der bspw. mit Pflanzkästen in der Höhe in sog. Regalbauweise mehr Pflanzen auf der Fläche verpflanzt werden. Eine Kombination dieser Begrünungsarten wird daher begrüßt.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche sind die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite (vor- und zurückspringende Wände) mitzurechnen, um eine möglichst große Ausnutzung der Fassadenbegrünung zu erreichen, die Vorteile für die Nutzer als auch für die Umwelt mit sich bringt.

### **Pflanzlisten**

Pflanzlisten sind in die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten nicht aufgenommen, um eine zu starke Einschränkung der Bauherren auf ausgewählte Arten zu vermeiden. Zugleich werden ohnehin Anregungen für über die Festsetzung getroffene Mindestanforderung hinausgehende Empfehlungen zur Begrünung gegeben. Die in den Festsetzungen getroffene Begrifflichkeit „heimische, standortgerechte Gehölze“ ist in aktueller Rechtsprechung hinreichend bestimmt, da sie im Naturschutzrecht feststehende Begriffe definieren. Einheimisch/heimisch sind Gehölze dann, wenn sie in dem umgebenden Gebiet natürlicherweise vorkommen. Standortgerecht sind Gehölze, wenn sie an dem in Aussicht genommenen Standort ohne weitere Hilfe des Menschen wachsen können. Analog ist der Begriff „Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft“ auszulegen.

### **Altlasten/Kampfmittel/Denkmalchutz**

Alttablagerungen 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 (insbesondere Tiefbaumaßnahmen, wie Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau) ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, 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 ebenfalls keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG SH) vor. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. In § 15 DSchG heißt es: 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 Grundstückes 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.

### **Klimarelevanz der Planung**

Die Vorgaben der ökologischen Leitlinie wurden im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt und dienen einer klimabewussten Bauleitplanung. Sie gibt vor, die positiven und auch negativen Auswirkungen der Planung anzuführen und abzuwägen.

#### Positive Auswirkungen:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; auf die Neuinanspruchnahme von bspw. landwirtschaftlichen Flächen wird verzichtet.
- Das Gebiet ist von Wohnbebauung umgeben und dient der Stärkung Neumünsters als Wohnstandort.
- Die Knicks bleiben weitestgehend erhalten.
- Anpflanzgebote werden festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl ist reduziert.
- Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Es werden Festsetzungen getroffen, die das Schutzgut Klima sachgerecht behandeln, wie beispielsweise eine Dach- und Fassadenbegrünung.

#### Negative Auswirkungen:

- Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung im Schutzgut Boden.
- Es werden zusätzliche Emissionen durch z.B. Autoverkehre oder Heizungsanlagen verursacht.

Zusammenfassend wird durch die vorliegende Planung jedoch eine bedarfsgerechte Fläche für Wohnnutzungen in einem Oberzentrum bereitgestellt. Die getroffenen Festsetzungen sind nach dem Gebot der minimierten Auswirkungen auf das Klima/den Klimaschutz getroffen worden. Durch die Planung wird zudem kein neues „Hineinragen“ von Bebauung in den Außenbereich vorbereitet, sondern die bereits beanspruchte Siedlungsfläche wird nachverdichtet. Insofern folgt die Planung dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Standortwahl ist in verkehrlich günstiger Lage gerechtfertigt. Die Überplanung der Fläche entspricht dem längerfristigen Ziel der städtebaulichen Entwicklung von Neumünster. Dem ISEK-Ziel, Neumünster als Oberzentrum zu

erhalten und zu stärken sowie als Wohnstandort hinsichtlich seiner Einwohnerzahl zu stärken, wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Weitergehende Empfehlungen an die Bebauung, die eine Reduzierung der klimarelevanten Auswirkungen sowie eine energieoptimierte Umsetzung der Bauvorhaben zum Ziel haben, können auf Ebene der Vorhabenplanung durch einen Energieplaner formuliert werden. Schließlich tragen die Bauherren die Verantwortung für ein nachhaltiges, regionales Bauen auf Ebene der Objektplanung.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens soll das Gebiet seitens der Stadt Neumünster zügig erschlossen werden. Nach Fertigstellung der Baustraße sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren der privaten Bauvorhaben gegeben.

### **2. Bodenordnung**

Zur Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungskonzeptes ist es erforderlich, die Grundstücke entsprechend ihrer Lage, Größe und Form neu zu ordnen, um für die bauliche Nutzung geeignete Grundstücke zu formen.

Die neuen Verkehrsflächen inkl. der Versickerungsanlagen und anderer öffentlicher Grünflächen, wie der Knick, werden der Stadt im Vorwege aus der Umlegungsmasse zugeteilt (§ 55 BauGB). Aus der Umlegungsmasse werden den Eigentümern anschließend nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zugeteilt. Der Zuteilungsentwurf liegt auf Basis des vorliegenden Bebauungskonzeptes vor und wird mit den Eigentümern erörtert. Durch die kostenfreie Zuteilung der Baugrundstücke entfallen die in anderen Fällen üblichen Grunderwerbskosten, weshalb sich der Erschließungsaufwand entsprechend reduziert und die von den Grundstückseigentümern zu erhebenden Beiträge gemäß der Erschließungsbeitragsatzung in Verbindung mit dem BauGB erhoben werden. Die Kosten für den Schmutzwasserkanal werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

### **3. Rechtsfolgen**

Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan, weshalb sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben somit ausschließlich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes richtet.

### **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	4,64 ha	87,05 %
öffentliche Verkehrsflächen (inkl. F+R, Parkstreifen und Versickerungsmulden)	0,48 ha	9,20 %
öffentliche Grünflächen (inkl. Knick)	0,20 ha	3,75 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>5,33 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten, die zunächst von der Stadt Neumünster zu tragen sind. Durch die Umlegung sowie den Verkauf einiger Grundstücke werden diese refinanziert.

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen inkl. Straßenentwässerung, Beleuchtung, Bepflanzung, Einzäunung der öffentlichen Knickflächen wurden im Jahre 2018 Kosten in Höhe von 0,75 Mio. € geschätzt. Die konkrete Kostenermittlung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Diese Kosten werden auf Grundlage der Erschließungsbeitragsatzung von den betroffenen Anliegern per Bescheid zu 90 % übernommen. Für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle wurde ein finanzieller Aufwand in Höhe von 150.000 € geschätzt, die über den Gebührenhaushalt finanziert werden. Hinzu kommen die Kosten für den erforderlichen Knickausgleich in Höhe von ca. 5.000 € zzgl. der Kosten für die Errichtung eines Zaunes im Übergang vom öffentlichen zum privaten Gelände. Auch diese Kosten werden entsprechend der gültigen Satzung nach dem Baugesetzbuch auf die Begünstigten, hier die der in der Planzeichnung mit Z benannten neuen Baugrundstücke, übertragen.

Sämtliche Kostengrößen wurden im Jahre 2018 geschätzt und sind vor weiterer Verwendung zu aktualisieren. Deutliche Kostensteigerungen sind zu erwarten. Aktualisierte Werte werden in der Erschließungsplanung vorgelegt.

**Neumünster, den 2023**  
**Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung**  
**Im Auftrag**

**(Heilmann)**