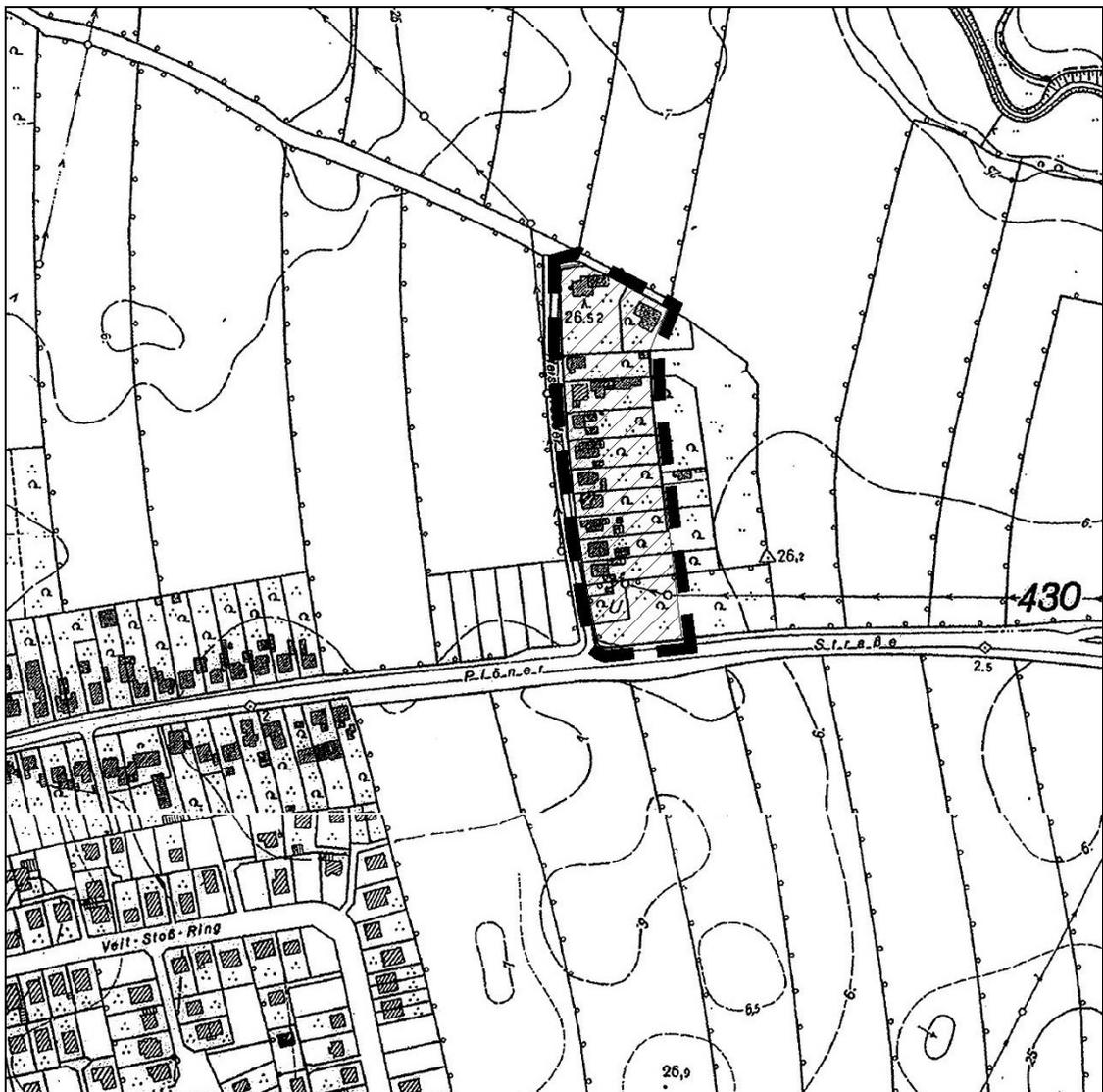




BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG „HEISCHREDDER“

für das Gebiet der Grundstücke Heischredder 65a - 87 und der südlich angrenzenden Teilfläche des Gärtnereigrundstücks im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 10.05.2007
Anlagen: 8

INHALT

- 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
- 3. Planungsgrundlagen**
- 4. Planungsziele und -voraussetzungen**
- 5. Einzelheiten der Planung**
 - 5.1. Sachlicher Geltungsbereich**
 - 5.2. Sonstige Festsetzungen**
 - 5.3. Hinweise**
- 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, sonstige städtebauliche Belange**
 - 6.1. Erschließung**
 - 6.2. Ver- und Entsorgung**
 - 6.3. Natur und Umwelt**
 - 6.4. Immissionsschutz**
 - 6.5. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel**
 - 6.6. Denkmalpflege**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bereich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich nur für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie für einzelne in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichnete privilegierte Vorhaben bereitstehen. Einer anderen, „wesensfremden“ Bebauung ist der Außenbereich dagegen weitgehend nicht zugänglich. Sonstige Vorhaben im Außenbereich sind daher grundsätzlich nicht zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen. Als öffentliche Belange sind in diesem Zusammenhang gemäß § 35 Abs. 3 BauGB u.a. die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungs- oder Landschaftsplanes zu verstehen; auch die Vermeidung städtebaulich unerwünschter Siedlungsstrukturen (Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) ist ein öffentlicher Belang, der Außenbereichsvorhaben i.d.R. entgegenzuhalten ist. Bestimmten Vorhaben können die o.g. Belange nicht entgegengehalten werden (§ 35 Abs. 4 BauGB); diese Regelung beschränkt sich jedoch weitestgehend auf Ersatzbauten sowie Umnutzungen und Erweiterungen im bereits genehmigten Bestand.

Durch § 35 Abs. 6 BauGB werden die Gemeinden ermächtigt, für eingegrenzte Außenbereichsgebiete durch Satzungen zu bestimmen, dass die o.g. öffentlichen Belange nicht der Genehmigung von sonstigen Wohn- und kleineren Gewerbevorhaben entgegenstehen (sog. Außenbereichssatzung). Voraussetzung hierfür ist, dass

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) bestehen.

Die Satzung kann mit weiteren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben versehen werden. Planungsrechtlich verbleibt das betreffende Gebiet Bestandteil des Außenbereiches, und die diesbezüglichen sonstigen Vorschriften des Baugesetzbuches, so z.B. die Verpflichtung zur flächensparenden Bauweise, finden weiterhin Anwendung.

Bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen kommt das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) ist auch der Vorbehalt der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde für Außenbereichssatzungen entfallen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Satzungsgebiet befindet sich im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg im Osten des Stadtgebietes von Neumünster. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 15.500 m², seine Entfernung zum Stadtzentrum (Großflecken) rd. 1 Km. Das Gebiet stellt einen im wesentlichen von landwirtschaftlichen Flächen umgebenen Siedlungssplitter im Außenbereich dar. Die Ränder der zusammenhängend bebauten Ortsteile befinden sich in einer Entfernung von rd. 100 m (Siedlungsbereich Ruthenberg im Südwesten) bzw. 200 m (Siedlungsbereich Husberg im Osten und Siedlungsbereich Brachenfeld im Nordwesten) vom Satzungsgebiet; ein unmittelbarer baulich-räumlicher Zusammenhang mit den geschlossenen Ortslagen besteht angesichts dieser Entfernungen nicht.

Das Gebiet umfasst eine Reihe von elf mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken östlich der Straße Heischredder. Die älteste hier noch befindliche Bebauung stammt aus dem Jahre 1929; der Großteil der Wohngebäude wurde im Laufe der 30er Jahre als Kleinsiedlungsstellen errichtet. In der Nachkriegszeit erfolgte eine Komplettierung des Bereiches durch zwei weitere Wohngebäude. Die Bebauung besteht durchgehend aus eingeschossigen Wohnhäusern mit steil geneigten, zu Wohnzwecken ausgebauten Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern; rückwärtig sind den meisten Häusern kleinere Nebenanlagen wie Stallgebäude und Garagen angelagert. Die Grundstücke weisen insgesamt sehr großzügige Zuschnitte mit Größen von im Durchschnitt rd. 1.000 m² auf. Die Bebauung beschränkt sich auf die zur Straße orientierten Grundstücksteile; die rückwärtigen Gartenbereiche sind von jeglicher Überbauung freigehalten. Eine Ausnahme hiervon bildet das Grundstück Heischredder 85; hier befindet sich das Wohnhaus eines Gärtnereibetriebes, dessen Betriebsflächen den Bereich östlich des gesamten Satzungsgebietes einnehmen. Über das o.g. Grundstück werden Teile der Betriebsflächen erschlossen; es befinden sich hier auch einzelne gewerblich genutzte bauliche Anlagen wie Gewächshäuser und kleinere Lagerschuppen. Eine weitere Betriebszufahrt liegt im Bereich an der Plöner Straße, südlich der bebauten Grundstücksflächen im Plangebiet. Diese Flächen werden derzeit zudem als Holzlagerflächen genutzt. Im Norden des Gebietes befindet sich eine weitere größere insgesamt unbebaute Grundstücksfläche, die als Gartenland genutzt wird.

3. Planungsgrundlagen

Die Flächen im Satzungsgebiet sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen; gleichwohl liegt aufgrund der vorhandenen, nicht unerheblichen Bebauung keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung dieses Bereiches vor.

Im geltenden Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan stellt hier als Bestandsaussage eine gemischte Baufläche mit einer Einzelhausbebauung dar; konkrete Zielaussagen werden hier nicht getroffen. Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan wird die den südlichen Satzungsgebiet durchquerende Trasse einer oberirdischen Versorgungsleitung (20 kV-Leitung der Stadtwerke Neumünster) dargestellt; diese ist jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Das nördliche Teilgebiet befindet sich des weiteren im Bereich der Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost Neumünster - Bornhöved; die maximal zulässige Bauhöhe ist hier auf 45 m über Grund beschränkt. Der gesamte Bereich liegt zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Neumünster (Zone III b). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ verläuft unmittelbar nördlich sowie in rd. 70 m Entfernung östlich des Satzungsgebietes.

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Satzung steht mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

4. Planungsziele und -voraussetzungen

Wie unter Pkt. 3 dieser Begründung dargelegt, weist der Bereich der Außenbereichssiedlung „Heischredder“ eine überwiegend zusammenhängende Bebauung auf. Es befinden sich jedoch

innerhalb des Satzungsgebietes einzelne unbebaute Teilflächen, die sich im örtlichen Eindruck als „Baulücken“ darstellen. Aufgrund der verhältnismäßig günstigen Lagebedingungen dieses Siedlungsbereiches - vorhandene Erschließung, ausreichende Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, keine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft - erscheint seine innere Verdichtung als städtebaulich vertretbar, zumal die beschränkte Dimension der potentiell noch bebaubaren Flächen nur eine Verfestigung der Siedlung um bis zu drei oder vier weitere Gebäude zulässt. Nach dem derzeit geltenden planungsrechtlichen Stand sind hinzutretende Gebäude mit einer neuen Hauptnutzung in diesem Bereich als sonstige Vorhaben nicht zulässig, da ihnen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB die öffentlichen Belange des Widerspruchs gegen die Darstellung des Flächennutzungsplanes einerseits sowie der Verfestigung einer Splittersiedlung andererseits entgegenzuhalten sind. Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie kleinerer gewerblicher Nutzungen begründen, indem festgelegt wird, dass diesen Vorhaben die o.g. öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können. Das Gebiet soll jedoch planungsrechtlich weiterhin Bestandteil des Außenbereiches verbleiben, da eine weitere bauliche Entwicklung zu einem überwiegend bebauten Ortsteil in diesem Bereich städtebaulich nicht erwünscht ist. Durch weitere Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung sind vorliegend gegeben, da die nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB erforderlichen Bedingungen vollständig erfüllt werden:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es handelt sich um eine beschränkte Verdichtung und Arrondierung eines ansonsten überwiegend geschlossenen Siedlungsansatzes. Im Verhältnis zu der bereits bestehenden Bebauung ist das Ausmaß hinzutretender Nutzungen eindeutig untergeordnet. Städtebaulich relevante Konflikte durch diese hinzutretenden Nutzungen sind nicht zu erkennen.
- Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

5. Einzelheiten der Planung

5.1. Sachlicher Geltungsbereich

Wie im vorangegangenen Kapitel erläutert, besteht der wesentliche Regelungsgehalt der vorliegenden Satzung in der Bestimmung, dass Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Hierdurch wird nicht - wie durch einen Bebauungsplan - eine generelle Zulässigkeit von Vorhaben begründet, sondern lediglich zwei entscheidende Hinderungsgründe für eine mögliche Genehmigungsfähigkeit sonstiger Vorhaben im Außenbereich außer Kraft gesetzt. Die Vorhaben unterliegen ansonsten in vollem Umfang den Zulässigkeitsanforderungen des § 35 BauGB.

5.2. Sonstige Festsetzungen

Der bestehende Siedlungsansatz an der Straße Heischredder kennzeichnet sich durch eine weitgehend einheitlich ausgeformte Bebauung mit Wohnhäusern sowie einem in diesen Bereich konfliktfrei eingefügten Gewerbebetrieb (Gärtnerei). Durch die Festsetzungen der vorliegenden Satzung soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben möglichst konfliktfrei in das bestehende Umfeld einordnen. Im Wesentlichen sind hierzu Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, durch die die Dimensionierung baulicher Anlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,2 festgesetzt, wobei dieses Maß durch die Grundflächen von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Diese Festsetzung lässt auch für die überwiegende Anzahl der bereits bestehenden Wohngrundstücke noch Spielräume für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten offen. Der vorhandenen eingeschossigen Bebauung entsprechend wird lediglich ein Vollgeschoss als zulässig festgesetzt.

Durch die mittels Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen wird festgelegt, dass die jeweiligen baulichen Hauptnutzungen der Grundstücke nur in dem zur Straße orientierten Teil der Baugrundstücke zulässig sind, so dass eine durchgehende rückwärtige Gartenzone verbleibt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird mit 20 m festgesetzt; dies eröffnet hinreichende Spielräume auch für bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude.

Abweichend von den o.g. Regelungen wird für das zum hier befindlichen Gärtnereibetrieb gehörende Grundstück Heischredder 85 keine Grundflächenzahl festgesetzt; in den nicht überbaubaren Flächen sind hier auch die dem Gärtnereibetrieb zugeordneten baulichen Nutzungen (Gewächshäuser, Schuppen, etc.) zulässig. Hiermit soll dem Bestand des Betriebes Rechnung getragen und seine weitere Existenz an diesem Standort gesichert werden.

Weitere Festsetzungen regeln eine offene Bauweise sowie die maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude. Auch diese Festlegungen tragen dem vorhandenen Siedlungscharakter Rechnung und sollen einer gebietsfremden Entwicklung und Verdichtung durch hinzutretende Vorhaben entgegenwirken.

Über die o.g. städtebaulichen Vorschriften hinaus werden auch zwei ortsgestalterische Regelungen in die Satzung aufgenommen. Zum einen werden die für die regionale Baukultur ausgesprochen untypischen Blockhäuser und Blockbohlenhäuser im Gebiet ausgeschlossen, da ihr Erscheinungsbild nicht mit dem ortstypischen Landschaftsbild in Einklang zu bringen ist. Des Weiteren werden aus gestalterischen Gründen auch Regelungen über die Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen aufgenommen.

5.3. Hinweise

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung der vorliegenden Satzung sind vom Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein Auflagen für die Grundstücksnutzung im Nahbereich der Plöner Straße (B 430) mitgeteilt worden. Diese wurden als nachrichtliche Hinweise in die Satzung übernommen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, sonstige städtebauliche Belange

6.1. Erschließung

Der Satzungsbereich ist durch die Straße Heischredder an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Die Straße ist mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 Km/h ausgewiesen und weist nur eine recht geringe verkehrliche Belastung auf. Der Ausbauzustand ist bedarfsgerecht; weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Versorgung der Grundstücke im Plangebiet ist durch vorhandene Versorgungsleitungen sichergestellt. Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalisationsnetz der zentralen Entsorgung zugeführt.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Einzelheiten zu den hierfür erforderlichen Vorkehrungen sind in den jeweiligen Bauantragsverfahren zu klären.

6.3. Natur und Umwelt

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Belange von Natur und Umwelt sind nicht zu erkennen. Die von potentiellen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten betroffenen Flächen stellen sich derzeit als Hausgärten bzw. gewerbliche Lagerflächen dar; ökologisch hochwertige Bereiche werden nach derzeitiger Kenntnis nicht betroffen.

Nach § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB unberührt. Entscheidungen über Außenbereichsvorhaben ergehen im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster. Im Zusammenhang mit der Entscheidung über Bauvorhaben wird über ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen befunden.

6.4. Immissionsschutz

Im Satzungsgebiet und östlich an dieses angrenzend befindet sich ein Gärtnereibetrieb. Die Betriebstätigkeiten können im Einzelfall zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen, die an diesem Standort jedoch als ortstypisch hinzunehmen sind, da der Betrieb als gartenbauliche Nutzung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Außenbereich privilegiert ist und insofern einen Vorrang gegenüber etwaigen uneingeschränkten Ruheansprüchen einer Wohnnutzung genießt. Auch die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Flächen resultierenden, saisonal auftretenden Immissionen sind als außenbereichstypisch hinzunehmen.

Das Gebiet liegt des weiteren im Einflussbereich verkehrlicher Immissionen von der Plöner Straße (Bundesstraße 430); im betreffenden Abschnitt verkehren rd. 12.900 Kfz/24 h, wobei die Geschwindigkeit auf 60 Km/h begrenzt ist. Eine überschlägige Ermittlung der auf den Bereich einwirkenden Immissionen hat ergeben, dass die anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Mischgebiete bzw. Wohngebäude im Außenbereich

(60 / 50 dB(A) tags / nachts) im Nahbereich der Plöner Straße überschritten werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Tagzeiten ist für den Bereich südlich des Grundstücks Heischredder 85, eine Überschreitung zu Nachtzeiten für den Bereich südlich des Grundstücks Heischredder 81 zu konstatieren. In diesen Bereichen sollte bei Neubaumaßnahmen für immissionsempfindliche (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch die Orientierung der Öffnungen sowie geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Bauteile, schallgedämmte Lüftungsanlagen für Schlafräume) ein ausreichender Schutz der Innenräume sichergestellt werden. Es wird des weiteren empfohlen, die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Anordnung im Schallschatten von Bauteilen gegenüber den Verkehrsimmissionen ausreichend abzuschirmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die neue Wohnbebauung eine Lärmsanierung zu Lasten des Bundes als Baulastträger der Bundesstraße 430 ausgeschlossen ist.

6.5. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel

Im Satzungsgebiet sind altlastenrelevante Nutzungen bekannt (Friedhofsgärtnerei). Sollten auf den durch die Gärtnerei genutzten Flächen Bauvorhaben oder Umnutzungen geplant sein, ist dort dem Altlastenverdacht in geeigneter Weise (Orientierende Untersuchung) und in Abstimmung mit dem Fachdienst Natur und Umwelt der Stadt Neumünster nachzugehen.

6.6. Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Neumünster, den 10. Mai 2007
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)