



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 41 A - TUNGENDORF-DORF TEILGEBIET SÜDOST -

für das Gebiet zwischen Süderdorfkamp, Tasdorfer Weg sowie den östlichen und südlichen Grenzen des besiedelten Dorfbereiches Tungendorf-Dorf im Stadtteil Tungendorf



Übersichtsplan o. M.

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

**Stand: 02. Februar 2009
Anlagen: 16**

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen
5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Rechtsfolgen

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

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.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Mit der im Jahre 2004 durchgeführten Novellierung des BauGB wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert; in der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden. Mit Wirkung zum 01.01.2007 ist das BauGB durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ erneut geändert worden. Zentraler Bestandteil des Gesetzes ist der neu eingefügte § 13a BauGB, welcher die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dieses Verfahren findet bei dem vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

2. Planungsanlass, Plangebiet

Der Planbereich befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Neumünster und umfasst die südöstliche Ortslage von Tungendorf-Dorf. Das ehemals selbständige Dorf Tungendorf ist vom restlichen Siedlungskörper der Stadt Neumünster deutlich abgesetzt und hat sich als einziger Bereich mit weitgehend erhaltenen dörflichen Strukturen und einem entsprechenden Erscheinungsbild erhalten. Nach wie vor wird das Ortsbild hier durch Elemente geprägt, die dem ländlichen Raum zugeordnet werden (in Betrieb befindliche Hofstellen, Pferdehaltung, Dorfanger, Feuerwehrhaus, etc.). Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, befindet sich auch dieser Bereich jedoch in einem grundlegenden Umbruchprozess. Insbesondere besteht ein deutlicher Siedlungsdruck auf ehemalige landwirtschaftliche Flächen, verbunden mit einer Zunahme entsprechender Nutzungskonflikte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung von Zielen einer bereits erarbeiteten Dorfentwicklungsplanung für den Bereich Tungendorf-Dorf¹, insbesondere der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes, der Stärkung dörflicher Strukturen sowie der Bereitstellung von Baugrundstücken im dörflichen Zusammenhang.

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat bereits in ihrer Sitzung am 4. April 2000 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 „Tungendorf-Dorf“ gefasst. Um die Entwicklungsziele für das Dorfgebiet herauszustellen, wurde der Dorfbereich in die Ländliche Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) für das Amt Bokhorst einbezogen. Die Ergebnisse der LSE wurden Ende 2005 vorgestellt. Sie bildeten die Grundlage für die Durchführung einer Dorfentwicklungsplanung (DEP). Diese Planung wurde im Jahr 2007 unter intensiver Beteiligung der Dorfbewohner erarbeitet.

Die DEP schlägt als Maßnahmen einer nachhaltigen Dorfentwicklung u.a. die Bewahrung und Weiterentwicklung dörflicher Bau- und Nutzungsstrukturen sowie eine beschränkte Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Deckung des aus dem Dorf entstehenden Eigenbedarfes vor. Der mittelfristige Bedarf wird in der Dorfentwicklungsplanung mit rd. 10 - 15 neuen Wohneinheiten beziffert. Diese Vorgaben sollen nunmehr durch Fortführung der Bauleitplanung umgesetzt werden. Um eine bedarfsgerechte schrittweise Ausweisung von Wohngrundstücken zu erzielen, wird das Planaufstellungsverfahren jedoch nicht für das gesamte Dorfgebiet, sondern in einzelnen Teilabschnitten fortgeführt. Der südöstliche Dorfbereich bietet sich als erster Teilabschnitt an, da hier unterschiedliche städtebauliche Regelungsbedarfe konkret anstehen: Zum einen erfordert das enge Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzungen eine städtebaulichen Ordnung, um die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Zum

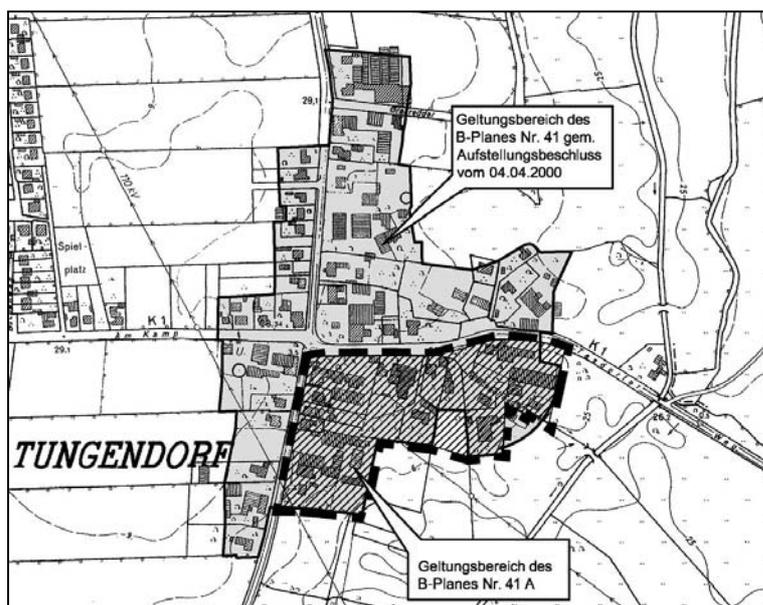


Abb.: Übersichtsplan Geltungsbereiche B-Plan Nr. 41 und Nr. 41 A, o.M.

anderen befinden sich in diesem Gebiet potentielle Bauflächen innerhalb des besiedelten Bereiches, die durch Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen entstehen können. Diese Planungsziele sollen mithilfe des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Tungendorf-Dorf - Teilgebiet Südost“ umgesetzt werden, wobei insbesondere die Situation der landwirtschaftlichen Immissionen zu berücksichtigen ist. Für die anderen Teilbereiche des B-Plan-Gebietes Nr. 41 kann die Fortführung des Bauleitplanverfahrens zu gegebenem späteren Zeitpunkt sukzessive erfolgen.

3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4 ha. Es liegt in rund 3,5 Kilometer Entfernung nordöstlich der Stadtmitte (Großflecken) im Stadtteil Tungendorf und umfasst den südöstli-

¹ Regionalentwicklung RegionNord, Dorfentwicklungsplanung Amt Bokhorst/Neumünster-Tungendorf-Dorf, 2. Teilplan: Neumünster-Tungendorf-Dorf - Bericht -, Itzehoe, 2007

chen Bereich des besiedelten Dorfbereiches von Tungendorf-Dorf. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum mit Einrichtungen der Grundversorgung befindet sich in rd. 1 Kilometer Entfernung am Helmut-Loose-Platz.

Im Norden wird das Gebiet vom Tasdorfer Weg - Kreisstraße 1), im Westen vom Süderdorfkamp (Landesstraße 67) und im Süden sowie Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die vorhandene Bebauung im Gebiet wird vorwiegend durch Wohnnutzungen, durchsetzt mit landwirtschaftlichen Betrieben und anderen gewerblichen Nutzungen, geprägt. Am Knotenpunkt Tasdorfer Weg / Süderdorfkamp befindet sich eine Hofstelle, die sich auf Hühnerhaltung spezialisiert hat, und die darüber hinaus einen Hofladen zur Direktvermarktung betreibt. Auf dem östlich benachbarten Grundstück besteht ein Kfz-Reparaturbetrieb. Die Hofstelle im östlichen Plangebiet wird zum Zwecke der Pferdehaltung und -zucht genutzt. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches liegt eine weitere Hofstelle mit angeschlossenem Cafébetrieb. Die hier betriebene Viehhaltung wurde unlängst aufgegeben; die Hofflächen stehen daher für eine Umnutzung zur Verfügung.

Die bauliche Umgebung des Gebietes wird ebenfalls durch dörfliche Nutzungsstrukturen charakterisiert. Westlich der Landesstraße 67 überwiegt hierbei der Anteil der Wohnbebauung, während sich östlich dieser Achse eine Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe etabliert hat. Im Dorfbereich existieren drei weitere Vollerwerbs-Hofstellen, ein Gartenbaubetrieb, ein Reiterhof sowie weitere private Pferdehaltungen.

Innerhalb des überwiegend bebauten Siedlungsbereiches bestehen einzelne Bebauungslücken, die sich für eine Nachverdichtung in beschränktem Umfang eignen. Insbesondere im Rahmen der Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzungen können ehemalige Hofflächen für eine Neubebauung genutzt werden. Dies trifft vor allem auf die oben beschriebene Hofstelle im südlichen Teil des Plangebietes zu; für die brachgefallenen Flächen des Betriebes soll eine verträgliche Nachnutzung entwickelt werden.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung wird für nahezu den gesamten Dorfbereich getroffen. Eine Ausnahme bildet lediglich die nördlich des Tasdorfer Wegs gelegene Fläche des Feuerwehrhauses mit angrenzendem Dorfanger; dieser Bereich ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Sowohl die Kreisstraße 1 (Am Kamp / Tasdorfer Weg) als auch die Landesstraße 67 (Süderdorfkamp / Norderdorfkamp) sind mit einer Darstellung als örtlich bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen belegt. In seinem äußersten südlichen Abschnitt wird das Plangebiet von der dargestellten Trasse einer überirdischen Hauptversorgungsleitung (110 kV-Freileitung) gequert.

Die das Dorfgebiet umgebenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des östlichen Siedlungsrandes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“. Hiervon wird das Plangebiet in einem Teilbereich tangiert. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan auch die Grenzen des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes dar, innerhalb deren Schutzzone III a sich nahezu der gesamte Dorfbereich - mit Ausnahme des nördlichsten Teilbereiches - befindet.

Die Bestandsaussagen des Landschaftsplanes decken sich im wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet wird als gemischte Baufläche dargestellt. Die das Dorfgebiet unmittelbar umgebenden Freiflächen sind als intensiv bewirtschaftetes Grünland bzw. Acker,

die Freiflächen im Bereich der Dosenbek-Niederung als Feucht- bzw. Nassgrünland dargestellt. Für den Wasserlauf Dosenbek sind Renaturierungsmaßnahmen von Fließgewässern in Biotopverbundachsen vorgesehen.

Weitere die Planung betreffende Zielaussagen leiten sich aus dem Landschaftsplan nicht ab.

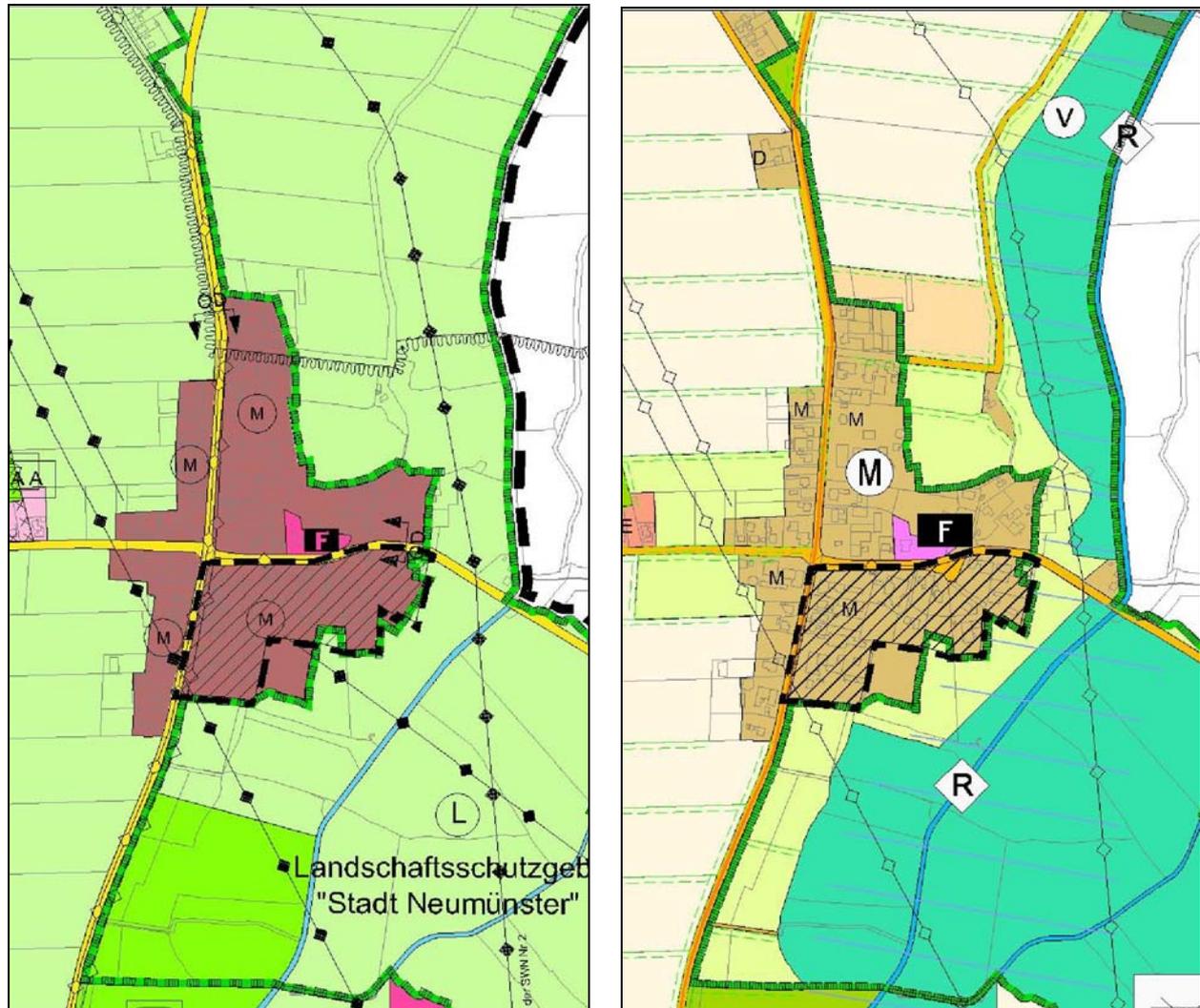


Abb.: Darstellungen des Flächennutzungsplanes (links) und des Landschaftsplanes (rechts) der Stadt Neumünster, mit Eintragung des B-Plan-Geltungsbereiches, M.: 1 : 10.000

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele 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 im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Der Regionalplan stellt des weiteren die östlich an den Dorfbereich angrenzende Dosenbek-Niederung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Planung stehen mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

5. Planungsziele, Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine Grundstücksnutzung als Dorfgebiet (MD) vor. Diese entspricht dem Bestand im Gebiet und fügt sich in die städtebauliche Umgebung, die ebenfalls durch eine dörflich geprägte Nutzungsmischung charakterisiert wird, spannungsfrei ein. Der Bebauungsplan soll das insgesamt vorherrschende Gefüge eines organisch gewachsenen Dorfes mit den für solche Bereiche typischen Nutzungen berücksichtigen und in behutsamer Weise fortentwickeln. Ein besonderes Augenmerk gilt hierbei der Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die einen traditionell bedeutenden Bestandteil der dörflichen Wirtschaft darstellen. Diese Betriebe sollen dadurch eine Bestands- und Entwicklungssicherheit erfahren, dass der Bebauungsplan potentielle Nutzungskonflikte mit einer heranrückenden Wohnbebauung soweit möglich ausschließt. Darüber hinaus sollen typische Merkmale des dörflichen Ortsbildes wie Gebäudekubaturen und -stellungen, prägende Baumbestände etc. durch entsprechende Festsetzungen aufgegriffen werden.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurde eine Nachfrage nach zusätzlichen Bauplätzen im Dorfbereich geäußert; es bestand jedoch weitgehender Konsens dahingehend, dass zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten nur schrittweise in kleinen Einheiten geschaffen werden sollten, vor allem um für nachwachsende Generationen die Möglichkeit des Verbleibs im Dorf bereitzuhalten. Vorwiegend sollen hierfür Flächen in Anspruch genommen werden, die durch Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen zur Disposition gestellt werden. Der vorhandenen ländlichen Bebauungstypologie entsprechend, sollen die zusätzlichen Baumöglichkeiten vorwiegend in Form von freistehenden Eigenheimen in nicht allzu stark verdichteter Anordnung realisiert werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Er dient vorwiegend der städtebaulichen Ordnung eines bereits überwiegend bebauten Gebietes unter Wiedernutzbarmachung brachgefallener Grundstücksflächen im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsstruktur. Die durch die vorgesehenen Festsetzungen bestimmte zulässige Grundfläche baulicher Nutzungen beträgt rd. 10.500 m². Sie liegt damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 20.000 m² (ohne Einzelfall-Vorprüfung) bzw. 70.000 m² (mit Einzelfall-Vorprüfung), die gemäß § 13a BauGB als Höchstgrenzen für Innenentwicklungs-Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren festgelegt sind. Das beschleunigte Verfahren kann daher bei dem vorliegenden Bebauungsplan Anwendung finden. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist somit nicht erforderlich. Auch sind die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB so zu bewerten, als seien sie bereits vor Plandurchführung erfolgt oder zulässig. Zu dieser Planung ist daher kein Nachweis einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu erbringen.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Dem festgestellten Leitbild der Dorfentwicklungsplanung folgend, ergeben sich die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes im wesentlichen aus der städtebaulichen Zielsetzung einer Bewahrung und Fortentwicklung des dörflichen Nutzungsgefüges. Hierzu soll eine kleinteilige, auf den Bestand abgestimmte Gebietsgliederung erfolgen, die ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher in einem Dorfgebiet grundsätzlich zulässiger und auch erwünschter Nutzungen ge-

währleistet. In der Gegenüberstellung und Abwägung der Belange dieser einzelnen Nutzungsarten wird der Landwirtschaft ein besonderes Gewicht verliehen, da ihr eine tragende Rolle für eine eigenständige Dorfentwicklung zukommt. Ihr soll daher - trotz der mit ihr verbundenen Einschränkungen benachbarter Nutzungen durch Immissionen - Bestandssicherheit auch innerhalb der engen Nachbarschaft mit anderen - immissionsempfindlichen - Nutzungen gewährt werden.

Auch das optisch in Erscheinung tretende Dorfbild wird im wesentlichen durch die baulich dominanten Hofstellen mit ihren ausladenden Wirtschaftsgebäuden geprägt. Die Stellung der Gebäude weist eine unregelmäßige, nahezu willkürlich erscheinende Struktur auf, die letztlich den Funktionalitäten landwirtschaftlicher Betriebsabläufe folgt. Eine Überformung des Dorfbildes durch sub-urbane Siedlungsformen soll nicht erfolgen; vielmehr sollen sich hinzutretende Baulichkeiten in das dörfliche Gepräge einfügen. Dies bedeutet, dass neue Baumöglichkeiten nur in jeweils eingeschränktem Umfang an verschiedenen, hierfür geeigneten Stellen im Dorf geschaffen werden sollen, damit keine Dominanz der Neubauten gegenüber den tradierten Bauformen entsteht. Die vorliegende Planung stellt somit lediglich einen Baustein der Umsetzung des Dorfentwicklungsplanes dar; die Überplanung anderer Teilbereiche kann und soll erfolgen, sobald und soweit sich hierfür ein städtebauliches Erfordernis eindeutig abzeichnet.

Eine geeigneter Standort für eine Bereitstellung zusätzlicher baulicher Nutzungsmöglichkeiten in dem oben dargestellten Sinne stellt die Hofstelle im südlichen Plangebiet dar. Im hinteren Bereich des Grundstückes kann anstelle der aufgegebenen Wirtschaftsgebäude eine geringfügige Anzahl neuer (vorwiegend Wohn-) Gebäude entstehen, die durch eine über die Hofstelle führende neue Erschließungsstraße an den Süderdorkamp angebunden werden. Dieser Siedlungsansatz ordnet sich in Dimension und optischer Wirksamkeit der vorhandenen Dorfbebauung unter. Er liegt darüber hinaus in einem Bereich, der nicht in unvertretbarem Maß von landwirtschaftlichen oder verkehrlichen Immissionen betroffen ist, so dass sich hier auch unter diesen Gesichtspunkten eine vorwiegend zu Wohnzwecken geeignete Arrondierung des Dorfgebietes anbietet.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise

Die Art der bestehenden baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet entspricht einem Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Definition des Dorfgebietes nach § 5 Abs. 1 BauNVO folgend, dienen Dorfgebiete „der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“ Das Gebiet soll in diesem Sinne fortentwickelt werden und der bestehende dörfliche Charakter gewahrt werden; die Festsetzung erfolgt daher als Dorfgebiet.

Der nach § 5 Abs. 2 BauNVO regelmäßig vorgesehenen Katalog der generell und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen muss jedoch im Sinne einer Feinsteuerung an die vorliegenden örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Hierzu sind die folgenden Festsetzungen vorgesehen:

- *Tankstellen* sind in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Derzeit sind keine solchen Nutzungen im Plangebiet vorhanden; die Ansiedlung einer größeren Tankstelle heutiger Ausprägung wäre hier auch insbesondere aus Immissionsschutzgesichtspunkten, aber auch mit Hinsicht auf den Schutz des Ortsbildes städtebaulich kaum vertretbar. Diese Nutzungsart soll daher nur im Ausnahmefall genehmigt werden, wenn sichergestellt werden kann, dass die oben genannten Belange keine Beeinträchtigung erfahren.

- *Vergnügungsstätten* sind nach § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässig. Vor allem der mit solchen Nutzungen verbundene nächtliche Kundenverkehr würde hier jedoch zu einer unvertretbaren Beeinträchtigung des Gebietes führen; diese Nutzungen sollen daher generell ausgeschlossen werden.
- *Einzelhandelsbetriebe* sind nach § 5 Abs. 2 BauNVO ebenfalls grundsätzlich bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen größeren Umfangs - insbesondere mit zentrenrelevanten Warensortimenten - wäre jedoch geeignet, schädliche Auswirkungen auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster² festgelegten zentralen Versorgungsbereiche auszulösen. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb eines dieser Versorgungsbereiche befindet, ist der Verkauf *zentrenrelevanter* Warensortimente grundsätzlich auszuschließen. Die besondere, abgesetzte Lage des Gebietes lässt es auch nicht als vertretbar erscheinen, die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahme für zentrenrelevante Geschäfte mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche hier zuzulassen. Bezüglich *nahversorgungsrelevanter* Sortimente erscheint es als sinnvoll, Verkaufsstätten bis zu einer Größenordnung von 400 m², die die Grundversorgung im Gebiet stützen können, als zulässig zu bestimmen. Somit könnten sich kleine Geschäfte wie z.B. eine Bäckerei, ein Kiosk etc. ansiedeln, deren Einzugsbereich überwiegend aus dem Dorfgebiet besteht. Hierzu ist festzuhalten, dass sich der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich lediglich ca. 1 km westlich des Gebietes befindet. Größere Nahversorgungsgeschäfte würden aufgrund der nur geringen Bevölkerungszahl im unmittelbaren potentiellen Einzugsbereich des Plangebietes zu einem Kaufkraftabzug aus dem Einzugsbereich dieses Zentrums führen und können daher nicht zugelassen werden. Die einzige derzeit im Gebiet vorhandene Einzelhandelsnutzung besteht in einem *Hofladen*. Nach den Ziel Aussagen der Dorfentwicklungsplanung sind solche Nutzungen zu unterstützen, da sie vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben eine Diversifizierung ihrer Ausrichtung ermöglichen und somit zu deren Überlebens- und Zukunftsfähigkeit beitragen können. Dieser Betrieb fällt unter die ebenfalls vorgesehene Ausnahmeregelung, nach der auch Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen und den o.g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet sind. Er ist daher weiterhin zulässig.
- Zu der Planung wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eingeholt, mit der die aus landwirtschaftlichen Nutzungen resultierenden Geruchsmissionen im Gebiet Tungendorf-Dorf festgestellt wurden (siehe hierzu Kapitel B.5). Innerhalb der Mindest-Schutzabstände für Bauvorhaben in Dorfgebieten ist die Neuerrichtung von Wohngebäuden, die nicht im Zusammenhang mit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung stehen, nicht zulässig; Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude können jedoch zugelassen werden. Im Sinne einer aufhebenden Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird dieser Ausschluss unwirksam, wenn durch entsprechende Maßnahmen der emittierenden Betriebe eine dauerhafte deutliche Reduzierung der einwirkenden Immissionen erfolgt.

Entscheidende Bestimmungsgröße für das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken, letztlich also für die Bebauungsdichte in einem Siedlungsbereich, ist die Grundflächenzahl (GRZ). Für die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche des Plangebietes wird eine GRZ von 0,25, für die mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen durchsetzten Bereiche eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Hiermit wird es ermöglicht, einen Flächenanteil des Baugrundstücks

² Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Endbericht -, Dortmund, Oktober 2008

von bis zu 25 bzw. 30 % mit baulichen Anlagen zu überdecken. Der höhere potentielle Versiegelungsgrad in gewerblich bzw. landwirtschaftlich geprägten Teilbereichen trägt dem größeren Flächenbedarf dieser Nutzungen Rechnung.

Nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine weitergehende Grundstücksversiegelung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen bis zu 50 % der für die Hauptnutzung zulässigen Grundfläche möglich. Der insgesamt versiegelbare Grundstücksanteil beträgt somit 37,5 bzw. 45 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst gering gehalten wird. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen - z.B. durch zweigeschossige Bauweise - kann diesem Grundsatz beispielsweise durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehmkies, Rasengittersteine etc. entsprochen werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da sich die maximale Geschossfläche letztlich auch aus der GRZ und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ergibt.

Hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung weisen die bestehenden Gebäude im Plangebiet deutlich unterschiedliche Charakteristika auf: Die (z.T. ehemaligen) Hofstellen sind mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden vom Typ des niederdeutschen Hallenhauses bebaut. In der Regel weisen diese Gebäude nur ein ebenerdiges Vollgeschoss auf, aufgrund der Hausbreite in Verbindung mit der relativ steilen Dachneigung entwickeln sich darüber jedoch ausladende Dächer, die als Sattel- oder Krüppelwalmdach ausgebildet sind. Die Firsthöhe dieser Gebäude beträgt bis zu rd. 12 m. Eine entsprechende Firsthöhe wird daher im Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzt; untergeordnete Bauteile dürfen diese Höhe überschreiten, sofern eine betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird. Um eine optische Dominanz einer Neubebauung im südlichen Teilbereich gegenüber dem traditionellen Ortsbild zu vermeiden, wird des weiteren die Firsthöhe hier auf 9 m heruntergestuft.

Generell zulässig ist die Errichtung zweigeschossiger Gebäude; im vorwiegend bebauten Dorfbereich werden damit auch die bestehenden zweigeschossigen Gebäude weiterhin planungsrechtlich abgesichert, im o.g., für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebiet wird damit die Verwirklichung zweigeschossiger Haustypen, wie sie beispielsweise im Rahmen des experimentellen und kostengünstigen Wohnungsbaus entwickelt worden sind, ermöglicht. Kennzeichen dieser Haustypen sind flach geneigte Dächer, deren Firsthöhe in der Regel unterhalb der Firsthöhe von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steilen Satteldach bleibt. Dieser Haustyp kann sich - bei entsprechender ortsangepasster Fassadengestaltung und Materialwahl - durchaus vorteilhaft in das Ortsbild einfügen, da seine Kubatur der eines einfachen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes ähnelt, wie es sich auch im Plangebiet mehrfach findet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mit Rücksicht auf die bestehenden Gebäude einschließlich angemessener Erweiterungsmöglichkeiten. In dem für eine Neubebauung vorgesehenen südlichen Teilbereich werden entlang der Erschließungsstraße die Mindestmaße für die Freihaltung von Vorgartenbereichen in Abhängigkeit von der jeweiligen Orientierung der Baugrundstücke zu den Himmelsrichtungen vorgegeben. Durch die gartenseitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird erreicht, dass größere, zusammenhängende Gartenbereiche freigehalten werden. In diesem Bereich wird auch die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei begrenzt. Dies erfolgt mit Hinsicht auf die angestrebte, dem dörflichen Charakter entsprechende geringe Nutzungsdichte. Für den Altbestand im Gebiet wird diese Regelung nicht getroffen, um ggf. auch die Umnutzung aufgegebener größerer landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohngebäuden mit mehr als zwei Einheiten zu ermöglichen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem vorhandenen Ortsbild entspricht. Im Rahmen dieser Festsetzung können ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden; die Bauform des Reihenhauses wäre in dem dörflichen Bebauungszusammenhang untypisch und soll daher nicht zugelassen werden.

Der Bebauungsplan umfasst des weiteren eine Festsetzung, nach der 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 mindestens 3 m von den öffentlichen Straßenflächen sowie straßenbegleitenden Versickerungsmulden einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird derzeit über die Straßenzüge Süderdorkamp (Landesstraße 67), Tasdorfer Weg (Kreisstraße 1) und Wischhofredder erschlossen. Über diese Straßen erfolgt die verkehrliche Verbindung an das übrige Stadtgebiet sowie das überörtliche Straßennetz. Die bestehende Erschließung ist für die Nutzungen im Plangebiet ausreichend. Den Zielen der Dorfentwicklungsplanung folgend, ist für den Knotenpunkt L 67 / K 1 ein Umbau zu einem Mini-Kreisverkehrsplatz vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße angelegt werden, um die geplante Neubauung dieses Areals zu ermöglichen. Diese Anliegerstraße soll, vom Süderdorkamp ausgehend, über die bestehende Hofstelle in den rückwärtigen Bereich geführt werden und dort zunächst in eine platzartigen Erweiterung münden, die auch als Wendeanlage z.B. für Müllfahrzeuge geeignet ist. Nach Süden wird die Erschließungsfläche in Form eines Anliegerwegs mit einer reduzierten Breite fortgeführt. Die Planstraße soll insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) in einer Breite von 5,0 bzw. 4,5 m gestaltet werden; die geringe Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten legt eine solche Gestaltung nahe. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ist das Spielen auf der Straße erlaubt. Zur Sicherheit der Kinder müssen die Verkehrsteilnehmer Schrittgeschwindigkeit einhalten.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine Verbindung zwischen Tungendorf-Dorf und dem Helmut-Loose-Platz über das Anruf-Linien-Taxi (Linie A.L.T.-T), das auf vorherige telefonische Anforderung rd. alle 40 Minuten verkehrt. Der Helmut-Loose-Platz wird von den regelmäßig verkehrenden Stadtbuslinien 2 und 22 angefahren.

Eine direkte Einleitung des anfallenden Regenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal oder in die Dosenbek ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung jedoch grundsätzlich zu. Die Oberflächenentwässerung der geplanten zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße erfolgt daher über straßenbegleitende Versickerungsmulden. Auch das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht Anlagen zur Regenwassernutzung zugeführt wird. Da sich der Planbereich innerhalb des Wasserschutzgebietes befindet, kann eine Ableitung von Regenwasser über Dächer aus unversiegeltem / unbeschichtetem Metall wie Aluminium, Blei, Kupfer oder Zink nicht genehmigt werden.

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze si-

chergestellt werden. Die SW-Kanäle im Tasdorfer Weg und im Wischhofredder sind aufgrund ihrer Tiefenlage jedoch nur bedingt verwendbar.

Über die südwestliche Ecke des Plangeltungsbereiches verläuft die 110-kV-Leitung Brachenfeld - Audorf. Der Leitungsträger ist die E.ON Netz GmbH, Lehrte. Die nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegten Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) werden beim Betrieb der Hochspannungsfreileitung eingehalten. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus kann somit ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Freileitung sind jedoch folgende Auflagen zu beachten:

- Im Bereich dieser Leitung ist ein Schutzbereich von max. 40,0 m, d. h. jeweils 10,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten, zu berücksichtigen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung sind die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen dem Leitungsträger die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Der Prüfung liegen die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches ebenfalls abzustimmen. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der vom Leitungsträger zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.
- Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Campingplätze) erhöhte Abstände gefordert sind, sollten diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches angelegt werden.
- Abgrabungen an dem im Plangebiet befindlichen Maststandort Nr. 5 dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um den Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger, der E.ON Netz GmbH, im Detail abzustimmen. Der Maststandort muss für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Auskünfte zu den o.g. Bedingungen erteilt die E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahnlängsweg 2 a, 31275 Lehrte, Telefon: (0 51 32) 88-2726, (H. Wegner).

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Das in Neumünster einmalige dörfliche Erscheinungsbild von Tungendorf-Dorf sowie die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erfordert eine möglichst sensible Einfügung hinzutretender Gebäude in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld. Auch in der Dorfentwicklungsplanung wird darauf hingewiesen, dass Neubauten sich in ihrer Gestaltung und Anordnung möglichst an dem dörflichen Bestand orientieren sollen. Insbesondere soll auf eine harmonische Farbgebung bei der Fassaden- und Dachgestaltung geachtet werden.

Aus dem o.g. Grund werden in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die einen gewissen Mindestanspruch gestalterischer Einfügung gewährleisten sollen. Hierzu gehört u.a. die Regelung, gemäß derer das für die regionale Baukultur ausgesprochen untypische „Blockhaus“ oder „Blockbohlenhaus“ unzulässig ist. In der ländlichen Baugeschichte wurden derartige Baukonstruktionen allenfalls bei untergeordneten Gebäuden wie Kornspeichern o. ä. angewendet, nie jedoch für Wohngebäude oder sonstige Hauptgebäude. Im Gegensatz zu Gebäuden in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterung versehen sind, widerspricht das Erscheinungsbild von Wohnhäusern in der genannten Konstruktionsart in mehrfacher Hinsicht den Gestaltungsansprüchen für den Dorfbereich.

Des Weiteren werden für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung Sattel-, Walm- oder Pultdächern und einer Dachneigung von mindestens 25° vorgeschrieben. Flachdächer sind für Hauptgebäude im Dorfbereich als ausgesprochen untypisch anzusehen und sollen daher nicht zulässig sein.

Eine wichtige Rolle für das gesamte Ortsbild kommt gerade bei den regionaltypisch ausladenden Dachformen den Materialien und Farben der Dachdeckung zu. Das überlieferte Bild des ländlichen Siedlungszusammenhangs wird von Dachlandschaften in gedeckten Tönen bestimmt; auffällige Farbtöne und reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Pfannen wirken sich in diesem Zusammenhang als ausgesprochen störend aus und sollen daher nicht zugelassen werden. Eine Ausnahme soll hierbei jedoch für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gelten, da diese aus ökologischen Gesichtspunkten vorteilhaft sind und zudem wirtschaftlich sinnvoll für den Betrieb einer Hofstelle sein können.

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen besteht nach § 15 Abs. 4 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in Dorfgebieten die grundsätzliche Einschränkung, dass diese nur an der Stätte der Leistung genehmigungsfähig sind. Im vorliegenden Gebiet erfordert der Schutz des Ortsbildes eine weitergehende Regelung dergestalt, dass auch störend positionierte oder gestaltete Anlagen ausgeschlossen werden. Freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sollen daher nicht zulässig sein.

Aus gestalterischen Gründen sollen des Weiteren auch Regelungen über Grundstückseinfriedigungen entlang von Verkehrsflächen, Versickerungsmulden und öffentlichen Grünflächen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient, und die einschlägigen Kriterien des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden, kann seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Um-

weltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet greift die Planung in keine Biotopbereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaft ein, da es sich bei dem Plangebiet um ein intensiv genutztes, größtenteils bereits versiegeltes und überbautes Grundstück handelt. Die Begrenzung der Bebauungsdichte sowie die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für die vorhandenen ortsbildprägenden Großbäume führt darüber hinaus zu einer deutlichen Eingriffsminimierung. Des Weiteren soll die Neubebauung im Süden des Plangebietes zur Reduzierung des Eingriffes in das Landschaftsbild zur freien Landschaft nach Süden hin mit einem Begrünungsstreifen eingefasst werden.

Die Planung löst keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen aus. Das Vorliegen landwirtschaftlicher sowie verkehrlicher Immissionen erfordert jedoch entsprechende Schutzfestsetzungen:

Im gesamten Dorfgebiet Tungendorf-Dorf befinden sich insgesamt sechs Betriebe mit Viehhaltung, von denen entsprechende Geruchsemissionen ausgehen. Zwei hiervon, ein Vollerwerbsbetrieb mit Hühnerhaltung sowie eine Pferdehaltung, liegen innerhalb des Plangebietes. Zu der Planung wurde daher eine Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eingeholt.³ Gemäß dieser Stellungnahme sind mit neuen Wohnnutzungen entsprechende Mindest-Schutzabstände nach VDI-3471 / VDI-3472 zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben einzuhalten, deren Größe von der Intensität der jeweiligen Viehhaltung abhängt. Bei der Bemessung der Schutzabstände im Plangebiet werden nicht die VDI-Werte für neue Wohngebiete, sondern diejenigen für Dorfgebiete angesetzt. Der nordwestliche sowie der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes werden von diesen Mindestabständen überlagert. In diesen Bereichen dürfen Wohngebäude, die nicht im Zusammenhang mit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung stehen, nicht neu errichtet werden; Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude sind jedoch zulässig. Dieser Eingriff in die Baurechte der Grundstückseigentümer ist mit Hinsicht auf den Belang gesunder Wohnverhältnisse erforderlich und daher gerechtfertigt. Insbesondere kommt er dem in § 5 Abs. 1 BauNVO dargelegten Auftrag des Ordnungsgebers nach, in Dorfgebieten vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen. Sobald durch entsprechende Maßnahmen der emittierenden Betriebe eine dauerhafte deutliche Reduzierung der einwirkenden Immissionen erfolgt, wird dieser Ausschluss unwirksam, und Wohngebäude sind hier allgemein zulässig.

Das Plangebiet wird des Weiteren von zwei überörtlichen Hauptverkehrsstraßen tangiert und ist daher entsprechenden verkehrlichen Immissionen ausgesetzt. Nach einer im Juni 2007 durchgeführten Verkehrszählung weist die Landesstraße 67 (Süderdorfkamp) in dem entsprechenden Abschnitt eine Verkehrsbelastung von rd. 300 Kfz in der täglichen und 55 Kfz in der nächtlichen Spitzenstunde auf. Auf der Kreisstraße 1 (Tasdorfer Weg) betragen die entsprechenden Werte rd. 240 Kfz für die tägliche und 44 Kfz für die nächtliche Spitzenstunde. Diese Werte wurden mittels des dB-Rechners des Landes Baden-Württemberg⁴ in Immissionswerte für die angrenzenden Grundstücksbereiche umgerechnet. Demnach werden die Schallschutz-Orientierungswerte der

³ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Abt. 7 K, Immissionsschutz-Stellungnahme zum B-Plan Nr. 41 A, Futterkamp 2008

⁴ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz Stuttgart, Städtebauliche Lärmfibel Online, Stuttgart 2008

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Dorf- und Mischgebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts) ab einem Abstand von 26 m von der Fahrbahnmitte de Süderdorfkamps bzw. 22 m von der Fahrbahnmitte des Tasdorfer Wegs vollständig eingehalten. Für die Grundstücksflächen innerhalb der o.g. Abstände liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) vor; sie sind dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Für diese Bereichen werden daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die jedoch nur bei Neu- und Umbauten von Wohn- oder Büroräumen zu beachten sind.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Erschließungsarbeiten im Plangebiet sind nur in sehr eingeschränktem Umfang vorgesehen; diese betreffen lediglich das für eine Neubebauung vorgesehene südliche Teilgebiet. Es ist vorgesehen, die Erschließung dieses Gebiet mittels eines städtebaulichen Vertrages an den Grundstückseigentümer zu übertragen. Die Erschließungsanlagen sollen nach ihrer Fertigstellung an die Stadt Neumünster übertragen werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Verfahren zur Errichtung der Bauvorhaben sind nach Fertigstellung der Baustraße gegeben.

2. Rechtsfolgen

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Dorfgebiet (MD)	3,82 ha	94,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsmulden	0,22 ha	5,5 %
Gesamtfläche	<u>4,04 ha</u>	<u>100,0 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Die neu herzustellenden Erschließungsanlagen im Süden des Plangebietes sollen der Stadt Neumünster nach Fertigstellung kostenfrei übergeben werden; weitere Erschließungsmaßnahmen stehen nicht an. Der Stadt entstehen mithin keine Erschließungskosten im Plangebiet. Die Herstellung der Schmutzwasserkanäle werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Neumünster, den 02. Februar 2009
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)