



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 55 - ÖSTLICH SCHÖNMÖRCHENSTRASSE -

FÜR DAS GEBIET DER GRUNDSTÜCKE SCHÖNMÖRCHENSTRASSE 10 -  
42 IM STADTTTEIL BRACHENFELD / RUTHENBERG



Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 29.09.2011  
Anlagen: 12

## INHALT

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis .....	3
3. Ausgangslage, Bestand .....	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben.....	5
<b>B. PLANUNGSINHALTE .....</b>	<b>6</b>
1. Städtebauliches Konzept .....	6
2. Nutzungsregelungen .....	7
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen .....	10
<b>C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>10</b>
1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft.....	10
2. Artenschutz.....	10
3. Immissionsschutz .....	11
<b>D. PLANDURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>11</b>
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	11
2. Rechtsfolgen.....	11
3. Bodenordnung.....	11
4. Städtebauliche Gebote.....	11
<b>E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>12</b>
1. Flächenangaben, Daten .....	12
2. Kosten und Finanzierung .....	12

## **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.

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

Bebauungspläne, die nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, werden als „einfache Bebauungspläne“ bezeichnet (§ 30 Abs. 3 BauGB). In ihrem Geltungsbereich ist die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin auch nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt; neben seinen Festsetzungen sind weiterhin auch die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung; die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft lösen kein Kompensationserfordernis aus.

Bei der Planung liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) vor:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Nutzbarmachung von Hinterlandflächen in einem erschlossenen und besiedelten Wohngebiet),
- die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Gebietsgröße von insgesamt rd. 28.000 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,2 insgesamt ca. 7.000 m<sup>2</sup>),
- es wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet,
- es erfolgt keine Beeinträchtigung bedeutender Schutzgebiete.

Das beschleunigte Verfahren soll daher Anwendung finden. Hierbei entfällt auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

### **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

Die Siedlungsstruktur und der Wohnraumbestand der Stadt Neumünster wird in starkem Maße durch weitläufige Einfamilienhausgebiete geprägt. Rund 40% der Wohnungen im Stadtgebiet finden sich in freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern; dies stellt im Vergleich zu den anderen

Oberzentren in Schleswig-Holstein einen sehr hohen Anteil dar. Insbesondere die älteren Siedlungsgebiete weisen überwiegend handtuchartige Grundstückszuschnitte mit sehr geringen Straßenfrontbreiten, aber erheblichen Tiefen auf. Die rückwärtigen Gartenbereiche dieser Siedlungsparzellen dienten in den wirtschaftlichen Notzeiten ihrer Entstehungsjahre vorwiegend der Selbstversorgung mit Lebensmitteln und wurden dementsprechend zumeist durch Gemüseanbau und Kleintierhaltung genutzt. Der ursprüngliche Nutzungszweck dieser langgezogenen Gartengrundstücke ist in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend in den Hintergrund gerückt, so dass diese Flächen heute überwiegend als Zier- und Erholungsgärten genutzt werden.

Viele dieser Bereiche haben sich bereits seit einigen Jahren zu sogenannten „Goldene-Hochzeits-Siedlungen“ entwickelt, Gebieten also, deren relativ homogene Bewohnerschaft zeitgleich ein bestimmtes Alter erreicht, das auf eine baldige Übergabe der Eigenheime an nachfolgende Generationen schließen lässt. Viele der heutigen Eigentümer sind heute nicht mehr in der Lage, die Wohngebäude in Stand zu halten und an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und die tiefen Gartengrundstücke in der gewohnten Intensität zu pflegen. Häufig erwächst aus dieser Situation der Wunsch, einen Teil des Grundstücks zu veräußern, entweder um für die nachfolgenden Generation ein günstiges Baugrundstück in unmittelbarer räumlicher Nähe bereitzustellen, oder um einen Verkaufserlös zu erzielen, der dazu beiträgt, den Erhalt der eigenen Immobilie oder den Erwerb einer altengerechten Wohnung zu ermöglichen. Hieraus resultiert eine Reihe von Eigentümeranfragen hinsichtlich der Aufstellung von Bebauungsplänen, die eine Hinterlandbebauung ermöglichen sollen.

Im Rahmen einer im Jahre 2010 erfolgten stadtweiten Untersuchung wurden mögliche Wohnbaupotentiale in Hinterlandbereichen untersucht und mit den Erfordernissen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung abgeglichen. Hieraus wurden Handlungsempfehlungen zur Aktivierung einzelner Potentialflächen abgeleitet. Die sich aus der Untersuchung ergebenden Handlungsempfehlungen wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 23.09.2010 als Leitlinie für den künftigen Umgang mit entsprechenden Planungsanträgen gebilligt.<sup>1</sup>

Auch östlich der Schönmörchenstraße im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg befindet sich ein begrenzter Siedlungsbereich mit 17 Wohngrundstücken, auf den die obenstehende Charakterisierung zutrifft. Da eine Hinterlandbebauung derzeit auf den Grundstücken noch nicht vorhanden ist, kann ihre Zulässigkeit nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Der Standort Schönmörchenstraße wurde im Rahmen der o.g. stadtweiten Untersuchung als grundsätzlich geeignet für eine Verdichtung durch Hinterlandbebauung festgestellt. Ausschlaggebend hierfür ist vor allem seine Lage im Siedlungsraum mit der entsprechenden Anbindung an bestehende Versorgungsinfrastrukturen sowie seine relativ unkritische Bewertung hinsichtlich der planungsrelevanten Umweltbelange.

Im Juni 2010 wurde ein von der überwiegenden Mehrheit der Grundstückseigentümer unterzeichneter Antrag auf Ermöglichung einer Hinterlandbebauung vorgelegt. Als ausschlaggebende Motivation für diesen Antrag wurde der Wunsch benannt, auf den nicht mehr benötigten hinteren Grundstücksflächen zusätzliche Wohnmöglichkeiten vorwiegend für nachfolgende Generationen schaffen zu können. Diesem Wunsch möchte die Stadt Neumünster mit der vorliegenden Planung nachkommen, da die Schaffung solcher Bauungsmöglichkeiten einen Baustein der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung im Stadtgebiet darstellt.

---

<sup>1</sup> Drucksache Nr 0637/2008/DS: Bearbeitung von Anträgen zur Aufstellung von Bebauungsplänen für eine Hinterland-Wohnbebauung

Die Rahmenbedingungen einer möglichen Überplanung des Bereiches wurden durch eine schriftliche Befragung sowie eine mündliche Erörterung mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeklärt. Hierbei konnte ein weitgehender Konsens über die anzustrebenden Planungsinhalte erzielt werden.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Das Plangebiet liegt ca. 3 km südlich des Stadtzentrums im Süden des Stadtteils Brachenfeld / Ruthenberg. Sein Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von rd. 2,8 Hektar östlich der Schönhörchenstraße und umfasst 17 Wohngrundstücke. Diese Grundstücke weisen einen relativ einheitlichen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 18 m und einer Tiefe von rd. 90 m auf. Sie sind nur in den straßenseitigen Bereichen bis zu einer Tiefe von rd. 30 m bebaut; es herrscht der Bautyp des freistehenden eingeschossigen Einfamilienhauses vor. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Gartenflächen genutzt.

Die nähere Umgebung wird, wie auch das Plangebiet selbst, nahezu ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Sowohl die Grundstücke an der südlich verlaufenden Kampstraße als auch die sich östlich an das Plangebiet anschließenden Siedlungsbereiche im Stadtteil Gadeland weisen erhebliche Nachverdichtungen auf. Diese erfolgten durch Teilung der ehemals langgestreckten Siedlungsgrundstücke und zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Bereichen. Insofern ist diese Nutzungsausprägung für den Umgebungsbereich des Plangebiets insgesamt als typisch anzusehen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Boostedter Straße, die eine der Hauptverbindungen in das bebaute Stadtgebiet aus südlicher Richtung darstellt. Die Siedlungsbereiche westlich der Boostedter Straße und jenseits der hier ebenfalls verlaufenden Bahnanlagen (Bahnverbindungen Neumünster - Kaltenkirchen bzw. - Bad Oldesloe) werden durch gewerbliche Nutzungen dominiert.

Einrichtungen der Grundversorgung, insbesondere Schulen, Kindergärten und Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs, befinden sich östlich des Plangebietes im Stadtteil Gadeland. Die Entfernung zu diesen Einrichtungen beträgt etwa ein Kilometer, so dass eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad noch als gegeben angesehen werden kann.

Eine Anbindung an das Stadtzentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die SWN-Buslinien 6, 66 und 8 gewährleistet. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes und sind fußläufig gut zu erreichen.

Insgesamt stellt das Gebiet aus städtebaulicher Sicht einen harmonisch in das Siedlungsgefüge integrierten Wohnstandort dar, der sich für eine Weiterentwicklung durch maßvolle Verdichtung eignet. Erheblich einschränkende Faktoren aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes bestehen nicht.

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

Der Flächennutzungsplan 1990 sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche vor. In seinem äußersten südöstlichen Abschnitt wird das Plangebiet von der dargestellten Trasse einer überirdischen Hauptversorgungsleitung gequert. Die westlich benachbarte Boostedter Straße wird als örtliche / überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ an; die hier belegenen Flächen sind als naturbelassene Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

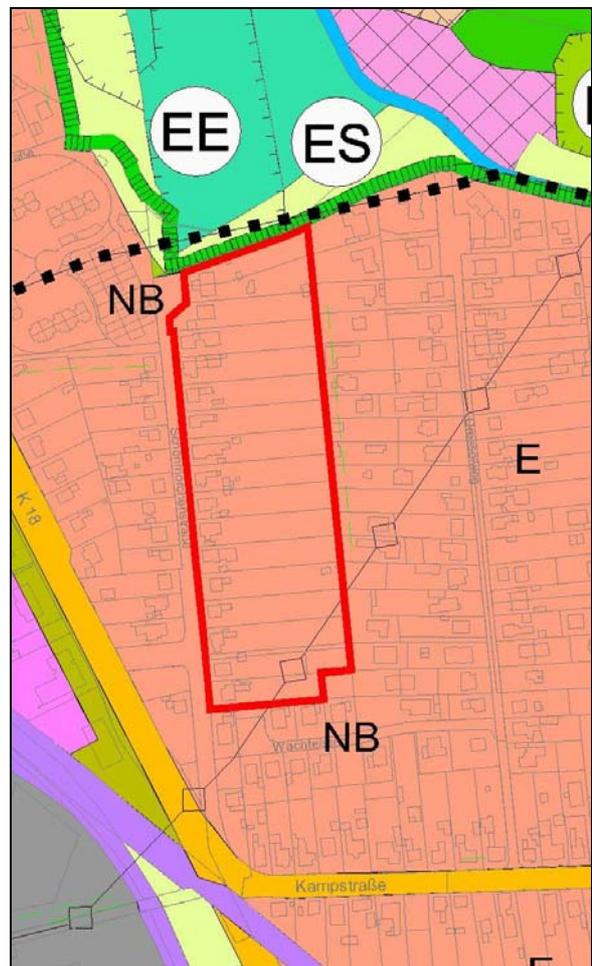
Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster weicht in seinen Bestandsdarstellungen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Er weist das Gebiet als Wohnbaufläche mit dem Zusatz „Einzelhausbebauung“ aus.

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes wird auch auf die untenstehend abgebildeten Planausschnitte mit Kennzeichnung des B-Plangebietes verwiesen.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP, M 1 : 5.000



Ausschnitt aus dem geltenden Landschaftsplan, M 1 : 5.000

## **B. PLANUNGSINHALTE**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Der Planbereich kennzeichnet sich durch sehr lang zugeschnittene und daher nur unterdurchschnittlich ausgenutzte Wohngrundstücke. Durch die Planung soll eine höhere bauliche Grundstücksausnutzung ermöglicht werden; dies wird durch Zulässigkeit einer zweiten Baureihe auf den bislang nur gärtnerisch genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen erreicht. Die Erschließung der

Hinterlandbebauung soll hierbei in Form von privaten Zufahrten über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke erfolgen, da sich eine öffentliche Erschließungsmaßnahme in diesem Bereich aufgrund der geringen Anzahl anzubindender Grundstücke nicht anbietet.

Die zusätzliche Baureihe soll sich in das Gesamtbild des Wohnsiedlungsbereiches harmonisch einfügen und gegenüber der vorderen Bebauung nicht optisch dominant erscheinen. Aus diesem Grund erfolgt eine Begrenzung des Bebauungsmaßes. Durch eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten soll des weiteren sichergestellt werden, dass keine diesem Siedlungsbereich unangemessene Unruhe durch Hinzufügen einer zu intensiven Wohnnutzung entsteht.

Der an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufende Knick soll erhalten bleiben, da er der optischen Gliederung des Siedlungsgebietes dient. Diese Durchgrünung erhält eine besondere Bedeutung bei der Intensivierung der baulichen Nutzung im Gebiet.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Er dient vorwiegend der städtebaulichen Ordnung eines bereits bebauten Gebietes im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsstruktur. Die durch die vorgesehenen Festsetzungen bestimmte zulässige Grundfläche baulicher Nutzungen beträgt rd. 7.000 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte von 20.000 m<sup>2</sup> (ohne Einzelfall-Vorprüfung) bzw. 70.000 m<sup>2</sup> (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.

## **2. Nutzungsregelungen**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden.

Wesentlicher Bestandteil der Planungsinhalte ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Neben einem überbaubaren Bereich im vorderen Grundstücksbereich, in welchem die bestehenden Gebäude erfasst werden, wird eine zusätzliche Fläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke festgesetzt. Ihre Tiefe ist mit 20 m ausreichend dimensioniert, um eine individuelle Positionierung der Wohnhäuser zu ermöglichen; gleichzeitig gewährleistet ihr Abstand von rd. 35 m zu der vorderen Gebäudereihe die Freihaltung eines zusammenhängenden nicht überbauten Gartenbereiches auf den Grundstücken.

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 vorderen, bereits bebauten Grundstücksbereiche in einer Tiefe von rd. 50 m wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer mittleren Dichte für Eigenheimgebiete und trägt dem Umstand Rechnung, dass diese Bereiche bereits relativ intensiv baulich genutzt sind. Auf einigen Grundstücken wird die vorgesehene GRZ in diesem Bereich bereits deutlich überschritten, insbesondere durch umfangreiche Nebenanlagen, Stellplatzflächen und sonstige Versiegelungen. Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, fallen diese Versiegelungen derzeit kaum ins Gewicht, da sich insgesamt noch verträgliche Dichtewerte ergeben. Bei Abtrennung der hinteren Grundstücksbereiche würde sich jedoch eine erhebliche Übernutzung einzelner Grundstücke erge-

ben; einige der abgetrennten vorderen Grundstücke wären in diesem Falle mit einem Anteil von bis zu 80 % baulich genutzt. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, ist vorgesehen, dass sich die Grundstückseigentümer durch Unterzeichnung einer Baulast verpflichten, im Falle der Grundstücksteilung eine Einhaltung der für die vorderen Grundstücksbereiche im Bebauungsplan festgesetzten GRZ zu erwirken, ggf. durch Rückbau einzelner baulicher Anlagen.

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine etwas niedrigere Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, um für den straßenabgewandten Innenbereich des Gevierts eine Beschränkung der Nutzungsdichte zu erzielen und den ruhigen und durchgrünten Charakter dieser Flächen zu bewahren. Hier wird aus diesem Grunde auch eine eingeschossige Bauweise sowie eine geringere Bauhöhe von 8 m festgesetzt, während im straßenseitigen Grundstücksbereich die Errichtung von zwei Vollgeschossen, wie auf einigen Grundstücken bereits vorhanden, sowie eine Firsthöhe von 10 m zulässig ist. Allerdings wird durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe von max. 4 m gewährleistet, dass sich auch Gebäude mit einer nominellen Zweigeschossigkeit in das vorhandene, durch traditionelle Siedlungshäuser geprägte Straßenbild einfügen.

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wird zudem die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte festgelegt. Auch diese Bestimmung dient der Wahrung einer dem Hinterliegerbereich angemessenen, niedrigeren Nutzungsdichte.

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 45 % bzw. 30 %. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz sollte jeder Bauherr anstreben, dass die Grundstücksversiegelung möglichst gering gehalten wird. Neben der quantitativen Reduzierung befestigter Flächen kann diesem Grundsatz beispielsweise durch Wahl von wasserdurchlässigen Belägen wie Lehm Kies, Rasengittersteine etc. entsprochen werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die maximale Geschossfläche ergibt sich aus den Festsetzungen zur GRZ und zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

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 vorhandenen Siedlungszusammenhang 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 4 m von den öffentlichen Straßenflächen einhalten müssen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine dominante Prägung des Straßenraumes durch eine Ansammlung unterschiedlicher Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgelöst wird.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 60 kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz AG. Nach Auskunft des Versorgungsträgers ist innerhalb des Leitungsschutzbereiches eine Bebauung grundsätzlich möglich; die maximale Bauhöhe einschließlich aller Aufbauten muss jedoch auf 6 m begrenzt werden. Zudem sind weitere Sicherheitsvorschriften zu beachten. Die Bauhöhenbeschränkung entfällt, sobald die Freileitung dauerhaft aufgegeben und entfernt wird.

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

Das Plangebiet wird über die Schönmörchenstraße erschlossen, einer rund 400 m langen Stichstraße, die im Norden in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von ca. 20 m endet. Über die südlich bzw. westlich an die Schönmörchenstraße anschließenden Straßenzüge Kampstraße bzw. Boostedter Straße erfolgt die verkehrliche Verbindung an das übrige Stadtgebiet sowie das überörtliche Straßennetz. Die bestehende Straßenerschließung ist für die Aufnahme der durch die geplante zusätzliche Bebauung entstehenden Zusatzverkehre ausreichend.

Die Schaffung von Bauplätzen im Hinterlandbereich einer bestehenden Wohnsiedlung erfordert i.d.R. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, da zumeist eine direkte Anfahrbarkeit der neu gebildeten Hinterliegergrundstücke gewünscht wird. Die Erschließung dieser Grundstücke kann in unterschiedlichen Varianten - von der private Einzellerschließung bis zur Schaffung eines eigenen öffentlichen Straßen- und Wegenetzes - erfolgen. In der Regel gehen private Einzellerschließungen mit dem Nachteil einher, dass auf diese Weise eine Vielzahl von Grundstückszufahrten mit entsprechender Versiegelung und Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den vorderen Grundstücksbereichen entsteht. Auf der anderen Seite ist diese Erschließungsvariante für den einzelnen Grundstückseigentümers bei Bedarf sehr zügig und ohne großen Organisationsaufwand herzustellen, während die Anlage von Sammelerschließungen eine Einigkeit unter den Eigentümern voraussetzt, ggf. sogar ein entsprechendes Umlegungsverfahren. Welcher Variante im Einzelfall der Vorzug zu geben ist, hängt daher neben den räumlichen Voraussetzungen auch von der Umsetzungsbereitschaft der Eigentümer ab.

In dem vorliegenden Fall wird einer individuellen privaten Erschließung der einzelnen Hinterliegergrundstücke über die vorderen Grundstücksteile der Vorzug gegenüber einer gemeinsamen - öffentlichen oder privaten - Hinterlanderschließung gegeben, da sich diese aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht zeitnah umsetzen ließe. Zudem könnte - im Gegensatz zu anderen Hinterlandbereichen im Stadtgebiet - nur eine einseitige Grundstücksreihe mit einer gemeinsamen Erschließung angebunden werden, so dass sich der Vorteil einer gemeinsamen Erschließung in Grenzen halten würde.

Der Nachteil einer Beeinträchtigung der Vorderliegerbereiche durch das Entstehen von langen Grundstückszufahrten ist in diesem Fall hinzunehmen, da die Bereitstellung von Bauplätzen auf anderem Wege nicht zeitnah zu realisieren wäre. Dieser Nachteil kann zudem gemindert werden, indem sich jeweils zwei benachbarte Eigentümer auf die Herstellung einer gemeinsamen Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksteilen einigen. Dies wird den Eigentümern im Interesse einer Reduzierung des Eingriffs in die Gartenflächen dringend anempfohlen.

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Das Oberflächenwasser ist der Versickerung auf den Grundstücken zuzuführen.

Über die südöstliche Ecke des Plangeltungsbereiches verläuft eine 60-kV-Freileitung.. Der Leitungsträger ist die Schleswig-Holstein Netz AG. In Bezug auf die Freileitung sind Sicherheitsbestimmungen zu beachten, auf die in der Planzeichnung hingewiesen wird. Auskünfte zu den Bestimmungen erteilt die Schleswig-Holstein Netz AG, Kaddenbusch 19, 25578 Dägeling, Telefon: (04821) 7389-9572, (H. Weidlich).

#### **4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

Der weitgehende Verzicht auf baugestalterische Festsetzungen bezüglich der Verwendung von Baustoffen hat in Baugebieten jüngerer Zeit zu Haustypen geführt, für die regionale Baukultur ausgesprochen untypisch sind. Gemeint sind die sog. „Blockhäuser“ oder „Blockbohlenhäuser“. 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 allgemein gültigen Gestaltungsansprüchen. Sie sind daher mit ihrer Umgebung im Sinne der Gestaltungsvorschriften des § 14 Landesbauordnung (LBO) kaum in Einklang zu bringen. Mit Rücksicht auf die Vermeidung einer landschaftsuntypischen Bauausführung und die Beeinträchtigung des gestalterischen Empfindens besteht die Zielvorstellung, eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine Errichtung von Wohngebäuden in Form von Blockhäusern oder Blockbohlenhäusern nicht zulässt.

### **C. UMWELTBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

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

#### **1. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft**

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 einen Teil eines bestehenden, intensiv genutzten Wohnsiedlungsgebietes handelt. Die Begrenzung der Bebauungsdichte und die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für den vorhandenen Knick an der Grenze zu den rückwärtig benachbarten Grundstücken am Drosselweg sowie eines entsprechenden Schutzstreifens führt darüber hinaus zu einer deutlichen Eingriffsminimierung.

#### **2. Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eintreten können. Dies ist vorliegend nicht der Fall:

- Ein Hinweis auf streng geschützte Arten liegt nicht vor.
- Ein Verstoß gegen das Verbot der Tötung von Europäische Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und das Beschädigungsverbot für Brut- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da gegenüber dem bisherigen Planungsstand keine zusätzliche Beseitigung oder Beeinträchtigung potentieller Lebensräume vorgesehen ist.

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 einen Teil eines bestehenden, intensiv genutzten Wohnsiedlungsgebietes handelt. Die Begrenzung der Bebauungsdichte und die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für den vorhandenen Knick an der Grenze zu den rückwärtig benachbarten Grundstücken am Drosselweg sowie eines entsprechenden Schutzstreifens führt darüber hinaus zu einer deutlichen Eingriffsminimierung.

### **3. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Immissions-Einflussbereich der Boostedter Straße , einer Kreisstraße mit überörtlicher Bedeutung und einer relativ hohen Belastung von rd. 13.000 Kfz/24 h. Für die Grundstücke in der Nähe dieses Straßenzuges und ohne Abschirmung durch zwischenliegende Bebauung wird daher empfohlen, Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) entweder zu den schallabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren oder ihre Öffnungen (Fenster, Balkon- und Terrassentüren) in entsprechend schalldämmender Weise auszuführen. Auch Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sollten bei diesen Gebäuden nach Möglichkeit zur Ostseite orientiert werden.

## **D. PLANDURCHFÜHRUNG**

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

Für die Umsetzung der in der Bebauungsplanänderung festgelegten Planungsabsichten sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### **2. Rechtsfolgen**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Er ist mithin als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzuwenden; dies bedeutet, dass neben den Planfestsetzungen weiterhin auch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beachten ist, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

### **3. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

### **4. Städtebauliche Gebote**

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

## **E. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 27.700 m<sup>2</sup>. Es werden ausschließlich bestehende Baugrundstücke von der Planung erfasst; sonstige flächenhafte Nutzungsregelungen sind nicht vorgesehen.

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

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster oder andere Betroffene.

Neumünster, den 29.09.2011

Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung

Abteilung Stadtplanung und Erschließung

Im Auftrag

(Heilmann)