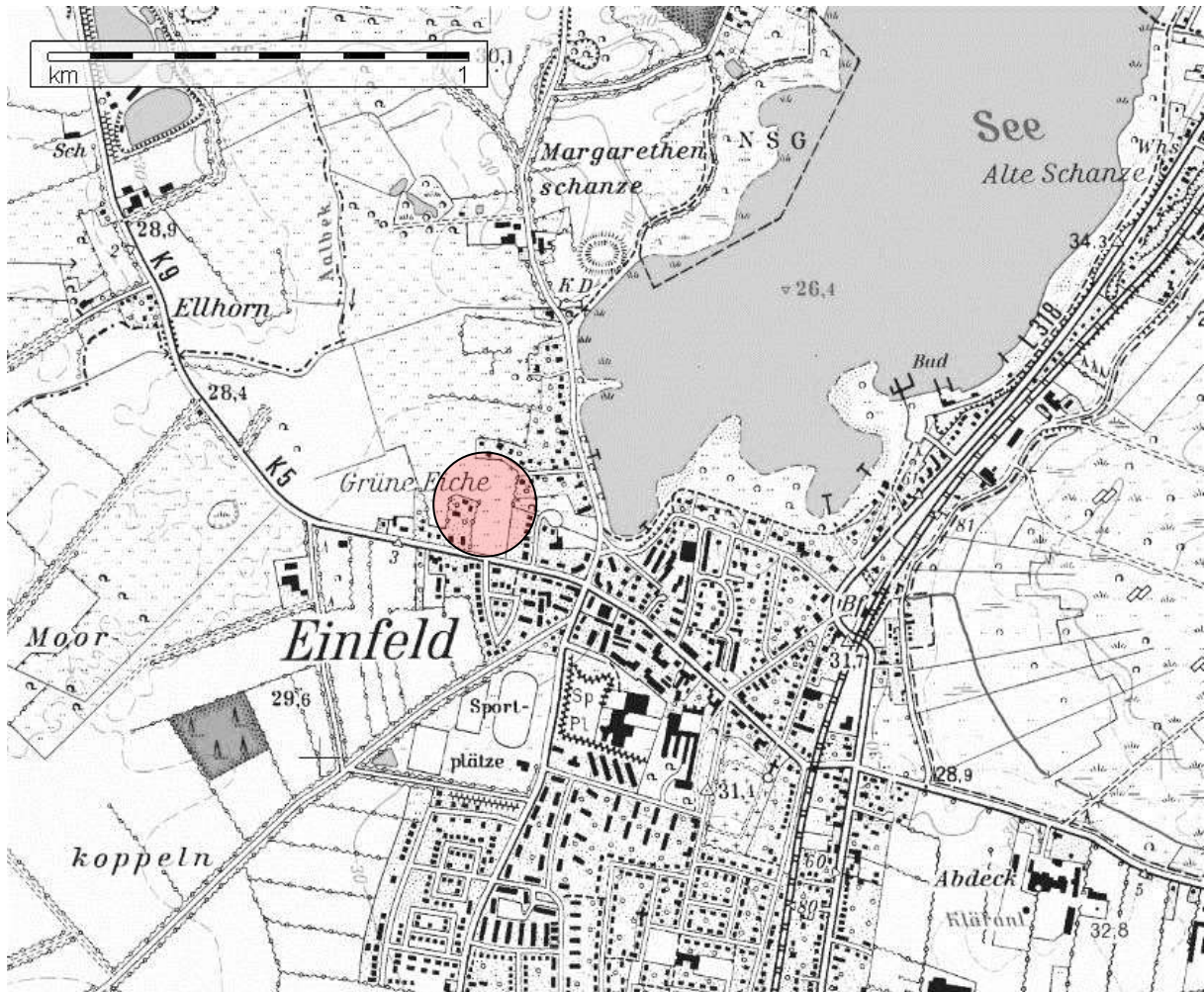




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 219 „Nördlich Looper Weg/ Wührenallee“ der Stadt Neumünster

Für das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen dem Looper Weg,
dem Grundstück Looper Weg 24 a und b, der Wührenallee
und den Wohnbaugrundstücken am Hermannus-Müller-Weg

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE's Landschaften und Objekte

Legienstraße 16 – 24103 Kiel - info@frankes-landschaften.de

Stand: 30.04.2014

Art des Verfahrens:

☐ Regelverfahren ☐ Parallelverfahren ☐ Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

Teil I

BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	5
1.3	Anlass der Planung	5
1.4	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	7
1.6	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster für den Stadtteil Einfeld.....	8
1.6.1	42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster	8
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 219.....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	10
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	10
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	12
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	12
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	13
2.4	Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr	15
2.4.1	Sichtdreiecke	15
2.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	15
2.4.3	Stellplatzflächen, Nebenanlagen.....	16
2.5	Emissionen	18
2.5.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	18
2.6	Grünordnung.....	20
2.6.1	Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz	20
2.6.2	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
2.6.3	Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks	21
2.6.4	Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote	22
2.6.5	Grünflächen	22
2.6.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
2.7	Ver- und Entsorgung	23
2.7.1	Wasserversorgung	23
2.7.2	Löschwasserversorgung	23
2.7.3	Energieversorgung.....	23
2.7.4	Fernmeldeversorgung	23
2.7.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser	23
2.7.6	Müllentsorgung	24

2.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel.....	24
2.9	Bodenordnende Maßnahmen.....	24
2.10	Kosten.....	24
3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	25
4	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	25

Teil II

UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB)

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 219 für „das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen dem Looper Weg, dem Grundstück Looper Weg 24 a und b, der Wührenallee und den Wohnbaugrundstücken am Hermannus-Müller-Weg“ sowie der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Neumünster folgt mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 219 der Stadt Neumünster gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Gem. §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro FRANKÉ's – Landschaften und Objekte -, Legienstraße 16, 24103 Kiel, beauftragt.

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 219 und die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.04.2013 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 219 und der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 25.09.2013 bis 26.10.2013 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (so genanntes Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am wurde durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 219 und der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom bis abzugeben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Neumünster liegt unmittelbar östlich der Autobahn 7 (A7) ca. 30km südlich der Landeshauptstadt Kiel und ist mit ca. 77.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt von Schleswig-Holstein. Die kreisfreie Stadt ist in neun Stadtteile gegliedert von denen Einfeld den nördlichen Abschluss bildet.

Einfeld umfasst ca. 14km² und wurde 1970 in die Stadt Neumünster eingemeindet. Im Norden wird der Stadtteil durch den Einfeld See sowie im Süden durch den Tugendorfer Graben abgegrenzt.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Einfeld in unmittelbarer Nähe des Einfeld Sees. Derzeit wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die sich im Nordwesten zur offenen Landschaft hin öffnet. Im Süden wird das Plangebiet durch den „Looper Weg“ und im Westen und Osten durch Knickstrukturen zur vorhandenen Bebauung abgegrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 24.500m² von der allerdings ca. 2.900m² als unbebaute naturnahe Grünfläche (Ausgleichsfläche) gestaltet werden sollen. Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt für den südlichen Bereich über den „Looper Weg“ und für den nördlichen Bereich über die „Wührenallee“, die über die „Uferstraße“ ebenfalls an den „Looper Weg“ angebunden ist.

1.3 Anlass der Planung

Die Stadt Neumünster stellt als Verkehrsknotenpunkt zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Hansestadt Hamburg einen wichtigen Industriestandort mit einem großen Angebot an Arbeitsplätzen dar. Zudem machen die reizvolle landschaftliche Umgebung und das große Angebot an Freizeitaktivitäten Neumünster zusätzlich zu einem interessanten Wohnstandort.

Um der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachzukommen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.08.2012 im Rahmen des Konzeptes zur Wohnbauflächenausweisung beschlossen, weitere Verfahren zur Schaffung von Wohnbauland aufzustellen. Zur Schaffung von Baugrundstücken mit höheren Ansprüchen an die Lagequalität wurde die Fläche des Geltungsbereiches, in der Nähe des Einfeld Sees, nördlich des „Looper Weges“ zur Arrondierung des Siedlungsbereiches im Stadtteil Einfeld betrachtet.

In Anlehnung an das Konzept zur Wohnbauflächenneuausweisung ist der Eigentümer der v.g. Flächen an die Stadt Neumünster mit der Anfrage herangetreten, das betroffene Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter wie Schallemissionen (angrenzender Gewerbebetrieb), naturräumlichen Gegebenheiten (Knickstrukturen, Baumbestand) und vorhandenen Erschließungsstrukturen zu entwickeln.

Die Stadt Neumünster begrüßt dieses Vorhaben, da sie das Ziel hat, der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes nachzukommen.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche nördlich der Straße „Looper Weg“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) für Wohngebäude mit einer höheren Lagequalität ortsarrondierend für den Stadtteil Einfeld der Stadt Neumünster zu entwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen 4 barrierefreie bzw. barrierearme Geschosswohnungsbauten sowie ca. 17 Einzel- und Doppelhäuser [E/D] für Interessenten ohne Einschränkungen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu der Bebauung an der „Wührenallee“ und dem „Hermannus-Müller-Weg“ sowie gleichzeitig am bestehenden Siedlungsrand von Neumünster, im Ortsteil Einfeld, orientiert sich die Anordnung der geplanten Gebäude an den Gegebenheiten der Umgebung. Im Süden des geplanten Quartiers bilden 4 Geschosswohnungsbauten einen Puffer zur Straße „Looper Weg“ und schützen so die geplanten Einzelhäuser innerhalb des Quartiers vor evtl. störenden Schallemissionen der Straße „Looper Weg“. Nördlich der Geschosswohnungsbauten bilden 14 Einzel- und Doppelhäuser [E/D] den zentralen Kern des Wohngebietes. Sie werden im Norden durch zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und naturnahe Grünfläche sowie im Süden durch die Geschosswohnungsbauten begrenzt und bieten so vor allem für Familien mit Kindern einen eingefassten und beruhigten Wohnraum. Den nördlichen Abschluss sowie den Übergang zu der bestehenden Bebauung an der „Wührenallee“ bilden 3 weitere Einzel- bzw. Doppelhäuser [E/D].

Das geplante Quartier bildet so einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung des „Looper Wegs“, dem „Hermannus-Müller-Weg“ sowie der „Wührenallee“ und schafft durch die zentral gelegenen Grünflächen einen stimmigen Übergang zur offenen Landschaft ohne diese zu beeinträchtigen.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden und Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/ Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen

Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die Stadt Neumünster wird im LEP als Oberzentrum (Anhang 2 des LEP) dargestellt. Der Stadtteil Einfeld liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie im 10km-Umkreis um den Zentralbereich des Oberzentrums Neumünster und in unmittelbarer Nähe der Landesentwicklungsachse Kiel - Hamburg.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP sollen *Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden (2.5.2, 1G, LEP). Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (2.5.2, 2Z, LEP).*

Neumünster stellt als Oberzentrum einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar. Der zugehörige Stadtteil Einfeld liegt gemäß LEP Ziffer 1.5, 1G im Stadt- und Umlandbereich um das Oberzentrum Neumünster herum. *Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben (1.5, 2G, LEP).*

Die Stadt Neumünster folgt den Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010, indem sie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 219 die Eigenheiten der Umgebung stärkt und weiter ausarbeitet, sowie ein sinnvolles Innenbereichspotenzial nutzt. Die Stadt Neumünster mit dem Stadtteil Einfeld stellt aufgrund ihrer Funktion als Oberzentrum und Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar. Das geplante Vorhaben bewirkt einen baulichen Lückenschluss zwischen der westlich bestehenden Wohnbebauung am „Looper Weg“, der östlich bestehenden Wohnbebauung am „Hermannus-Müller-Weg“ sowie der nördlich angrenzenden Bebauung der „Wührenallee“.

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungs- bzw. Entwicklungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan jedoch älter als der Landesentwicklungsplan (LEP). Aus diesem Grund ist bei widersprüchlichen Aussagen vorrangig den Ausführungen des LEP zu folgen.

Aussagen zu der Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan folgt in allen Aussagen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010. Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) stellt Neumünster als zentralen Ort mit Teilfunktionen eines Oberzentrums dar (Ziff. 6.1 Nr. 1, RP III). *Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (6.1, 2Z, RP III).*

Nach Ausführungen des Regionalplanes für den Planungsraum III (RP III) steht im Nahbereich der Stadt Neumünster für *den Wohnungsbau mittel- bis langfristig (...) ein hinreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Beim Wohnungsbau ist die anhaltende Nachfrage insbesondere beim Einfamilienhausbau zu berücksichtigen* (6.5.2, RP III).

Aussagen zu regionaler Freiraumkultur

Der Stadtteil Einfeld der Stadt Neumünster grenzt im Osten an ein Naturschutzgebiet und im Norden an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der örtlichen Entfernung zum Plangebiet werden die v.g. Gebiete durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster nicht beeinträchtigt.

1.6 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster für den Stadtteil Einfeld



Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster für den Stadtteil Einfeld stellt die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Norden, Osten sowie Süden umgeben Wohnbauflächen den Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219.

1.6.1 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster



Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirkenden Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster erforderlich.

Die Fläche der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster umfasst, bis auf die Erschließungsfläche der „Wührenallee“, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 „Nördlich Looper Weg/ Wührenallee“ der Stadt Neumünster.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster stellt den südlichen sowie nördlichen Geltungsbereich künftig als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Der Bereich zwischen den künftigen Wohnbauflächen sowie Bereiche

entlang der Wohnbauflächen werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche und gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 219

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Bebauung an der „Wührenallee“, dem „Hermannus-Müller-Weg“ und der Straße „Looper Weg“ und gleichzeitig am bestehenden Siedlungsrand von Neumünster, orientiert sich die Anordnung der geplanten Gebäude an den Gegebenheiten der Umgebung.

Das Gebiet wird in 6 Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt, um durch die verschiedenen Bebauungen das Gelände mit seinen Eigenschaften optimal auszunutzen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet 1-6 (WA 1-6)

Bis auf eine Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in sechs Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}), Bauweise [E/D/o], sowie Geschossigkeit [I-II+STG] und Dachneigung (GD) gegliedert, um die Gebäude an die unterschiedlichen Eigenheiten der Umgebung optimal anzupassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 6 (WA 1 - 6) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen: nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung der „Wührenallee“, des „Hermannus-Müller-Wegs“ und des „Looper Wegs“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in unmittelbarer

Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehr durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

Der direkt westlich des Geltungsbereiches gelegene Gartenbaubetrieb beeinträchtigt die geplante Wohnbebauung nur geringfügig. Die im Schallgutachten durch das *Wasser- und Verkehrs- Kontor* ermittelten Schallemissionen (Anlage 2) beschränken sich auf den südwestlichen Bereich des Plangebietes. Durch die Freihaltung der betroffenen Teilfläche von Wohnbebauung und die Berücksichtigung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den angrenzenden Bereichen (vgl. 3.5) werden gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des gesamten Plangebietes gewährleistet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Um die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 219 den topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und der umliegenden Bebauung anzupassen, sowie eine Nutzungsvielfalt herzustellen, werden für die einzelnen Bereiche unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete 1-3 (WA 1-3)

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA 1 und 3) werden Einzel- und Doppelhäuser [E/D] festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern [E] zulässig.

Es sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig. Diese Festsetzung wird vorgenommen, um in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine zu massive Bebauung innerhalb des Quartiers auszuschließen. Die geplante

Um die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 219 durch die geplanten Geschosswohnungsbauten am „Looper Weg“ nicht zu massiv wirken zu lassen, wird der nördliche Teil des Plangebietes durch die Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser [E/D] aufgelockert. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) auf zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] begrenzt.

Durch die kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern [E/D] der Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 - 3) öffnet sich das geplante Quartier im nördlichen Bereich zur offenen Landschaft und passt sich zudem an die kleinteilige Wohnbebauung innerhalb des nördlich angrenzenden Wohngebietes der „Wührenallee“ an.

Für das, am östlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird ausschließlich eine Einzelhausbebauung [E] festgesetzt, um die angrenzende Wohnbebauung des „Hermannus-Müller-Wegs“ sowie deren Gartenflächen nicht durch eine zu

massive Bebauung zu beeinträchtigen. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) festgesetzten Einzelhäuser [E] in eingeschossiger Bauweise [I] dominieren gegenüber der kleinteiligen Bebauung des „Hermannus-Müller-Wegs“ nicht und geben den bestehenden Gebäuden und ihren Bewohnern ausreichend Raum, um unbeeinträchtigt zu bleiben.

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser [E/D] in den Allgemeinen Wohngebieten 1-3 (WA 1-3) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet 4 (WA 4)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sind als Bauweise nur Einzelhäuser [E] zulässig.

Die Zahl der Wohnungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) nicht begrenzt, um innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) ebenfalls eine möglichst hohe Zahl von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen umzusetzen. Die künftige Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA) 4 bildet somit einen Übergang zwischen den geplanten Geschosswohnungsbauten am „Looper Weg“ und den kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern im nördlichen Plangebiet.

Allgemeine Wohngebiete 5 und 6 (WA 5 und 6)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 5 und 6 (WA 5 und 6) werden offene Bauweisen [o] festgesetzt, um die Bereiche der geplanten Geschosswohnungsbauten bestmöglich durch barrierefreien Wohnraum ausnutzen bzw. variabel nutzen zu können.

Barrierefreier Wohnraum gemäß den Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Wohnungen“ erfordert zum Teil einen größeren Flächenbedarf. Um den baulichen Besonderheiten der künftigen Geschosswohnungsbauten gerecht werden zu können und eine möglichst große Anzahl an barrierefreie Wohnungen zu schaffen, werden die künftigen Geschosswohnungsbauten im Allgemeinen Wohngebiet 5 und 6 (WA 5 und 6) in offener Bauweise festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 4 – 6 (WA 4 – 6) werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) für die künftigen Geschosswohnungsbauten entsprechend der geplanten Grundstücke ausgewiesen.

Die Lage der Baufenster orientiert sich an den durch das Schallgutachten (Anlage 2) ermittelten Emissionen des westlich angrenzenden Gartenbaubetriebes sowie der möglichen Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung des „Hermannus-Müller-Wegs“ durch die geplanten Geschosswohnungsbauten. Bei der Ausweisung der Baufenster ist ausreichender Platz zu den betroffenen Bereichen eingeplant, um gesunde Wohnverhältnisse ohne Beeinträchtigungen sowohl für die geplante als auch die angrenzende Bestandsbebauung gewährleisten zu können.

Durch die unterschiedlichen Bauweisen innerhalb des geplanten Quartiers wird das Gebiet entsprechend seinen Gegebenheiten optimal ausgenutzt.

Es wird eine Staffelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung von dem „Looper Weg“ hin zur offenen Landschaft vorgenommen, um die bestehenden Eigenheiten der Land-

schaftselemente sowie der angrenzenden Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Die größeren Geschosswohnungsbauten zum „Looper Weg“ hin, schützen zudem die geplanten Einzel- und Doppelhäuser [E/D] vor den Schallemissionen des Verkehrslärms.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 (WA 1 - 3) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bebauung in der „Wührenallee“ und dem „Hermannus-Müller-Weg“ zu schaffen.

Diese Festsetzung entspricht in etwa den angrenzenden Einzelhausgrößen in den benachbarten Wohngebieten und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Begrenzung wird vorgenommen, um die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihrer Dimension zu beschränken und an die geplanten sowie angrenzenden bestehenden Einzelhäuser anzupassen und diese in ihrer Eigenart nicht zu beeinträchtigen. Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs für barrierefreie Wohnungen weisen die Allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6) der Geschosswohnungsbauten höhere Grundflächenzahlen (GRZ) auf, als die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 (WA 1 – 3) der Einzel- und Doppelhäuser [E/D], um größtmöglichen barrierefreien Wohnraum zu schaffen.

Für das Allgemeine Wohngebiet 5 (WA 5) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine größtmögliche Zahl von barrierefreien Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) umzusetzen.

Die zulässige Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden.

Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichenden Maße Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten zur Verfügung zu stellen und ist somit aufgrund der Verkehrsbedürfnisse und dem Planungsziel innerstädtischen Wohnraum zu schaffen (siehe 1.3 und 1.4) gerechtfertigt.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 + 4 , § 18 und § 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Anten-

nenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalnull (N.N.), trotz der teilweise etwas bewegten Topografie und erforderlichen Aufschüttungen für die Erschließungsplanung und Oberflächenentwässerung an die angrenzenden Wohngebieten der „Wührenallee“, des „Hermannus-Müller-Wegs“ und des „Looper Wegs“ anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bzw. Topografie bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländeversprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Für die geplanten Geschosswohnungsbauten der Allgemeinen Wohngebiete 5 und 6 (WA 5 und 6) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse [II] und einer maximalen Gebäudehöhe von 39,50 m über Normal Null (N.N.) sowie einer Neigung des Gebäudedaches (GD) festgesetzt. So wird auf der relativ geringen Fläche der geplanten Geschosswohnungsbauten eine möglichst große Wohnfläche geschaffen, was dem Planungsziel der Stadt Neumünster innerstädtischen barrierefreien Wohnraum zu schaffen, zu Gute kommt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der Allgemeinen Wohngebäude 5 und 6 (WA 5 und 6) entspricht in etwa der Gebäudehöhe der bestehenden gegenüberliegenden Geschosswohnungsbauten am „Looper Weg“.

Für die Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 4) wird eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) zwischen 37,45 m und 38,05 m über Normal Null (N.N.) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in Abhängigkeit zu den Dachneigungen festgesetzt. Bei einer Neigung des Gebäudedaches (GD) zwischen 10° - 30° ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen [II] und bei einer Neigung des Gebäudedaches (GD) zwischen 30° - 45° mit einem Vollgeschoss [I] zulässig. So wird den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung ihrer Gebäude ermöglicht, aber gleichzeitig sichergestellt, dass die künftige Bebauung einen stimmigen Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung der Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) und den geplanten Geschosswohnungsbauten bildet.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss [I] und einer Neigung des Gebäudedaches (GD) zwischen 30° - 45° zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird zwischen 36,25 m und 37,30 m über Normal Null festgesetzt. Durch diese Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung im Verhältnis zu der benachbarten Bestandsbebauung an der „Wührenallee“ und am „Hermannus-Müller-Weg“ nicht zu massiv wirkt und diese beeinträchtigt.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, Dacheindeckungen und oberirdischen Lagerbehälter.

Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) sind als Fassadenmaterialien für die Hauptgebäude nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) optisch an die Wohnbebauung in der „Wührenallee“, dem „Hermannus-Müller-Weg“ und dem „Looper Weg“ anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet das Bild eines in sich geschlossenen und geordneten Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung an.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete in der „Wührenallee“, dem „Hermannus-Müller-Weg“ und dem „Looper Weg“). Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches zusätzlich zu den nichtglänzenden Dachsteinen auch Gründächer zulässig.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 (WA 1 bis WA 6) nicht zulässig.

Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grund-

stücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen eine entsprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Wohngebietes würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes und in die umliegende Umgebung unterbrochen werden.

Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind geschlossene Einfriedungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Diese Festsetzungen sind notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sowie mögliche Unfälle an den Zu- bzw. Ausfahrt der Grundstücke zu minimieren.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind im Bereich der Kreuzung „Looper Weg/ Planstraße“ von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,7 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Die Allgemeinen Wohngebiete des südlichen Plangeltungsbereiches werden von dem „Looper Weg“ über die Planstraße erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zur Planstraße werden im Teil A (Planzeichnung) dargestellt. Diese Festsetzungen sind notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sowie mögliche Unfälle an der Zu- bzw. Ausfahrt des Plangebietes zu minimieren.

Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird über eine Verlängerung der bestehenden „Wührenallee“ erschlossen. Eine Darstellung von Sichtdreiecken in diesem Bereich ist nicht erforderlich, da die Verlängerung der Wührenallee unmittelbar in die Wendeanlage der „Wührenallee“ mündet und eine ungehinderte Einsichtnahme und gegenseitige Rücksichtnahme für alle Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich somit gewährleistet ist.

2.4.2 Erschließung, fließender Verkehr

Aufgrund der topografischen Lage des Geltungsbereiches, der umgebenden Bebauung und der angrenzenden freien Landschaft, ist die Erschließung des Quartiers auf eine Zufahrt im südlichen Bereich des Plangebietes beschränkt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird über eine Verlängerung der bestehenden „Wührenallee“ erschlossen. Die bestehende Erschließungsfläche und Wendeanlage der „Wührenallee“ wird aufgrund der umgebenden Wohnbaugrundstücke und des damit verbundenen geringen Flächenbedarfs nicht weiter ausgebaut. Sie weist in ihrem Bestand ausreichende Breiten aus, um die bestehenden sowie geplanten Grundstücke problemlos zu erschließen. Eine verkehrliche Verbindung zwischen der „Wührenallee“ und dem „Looper Weg“ besteht nicht. Ein Wenden der Müll- und Rettungsfahrzeuge innerhalb der Wendeanlage der

„Wührenallee“ ist derzeit durch einmaliges Zurücksetzen möglich. Künftig kann der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bedarfsfall ebenfalls von den Müll- und Rettungsfahrzeugen als Querung zwischen der „Wührenallee“ und der Planstraße genutzt werden.

Die Allgemeinen Wohngebiete 2 - 6 (WA 2 - 6) werden über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im südlichen Bereich des Plangebietes an die Verkehrsfläche des „Looper Wegs“ anschließt. Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich), eine Verlängerung der bestehenden „Wührenallee“ angebunden.

Der Straßenquerschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) werden in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet bei der geringen Größe des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein „ruhiger Umgang“ miteinander im Straßenraum erzielt.

Da der erforderliche Wenderadius eines Müllfahrzeuges (Radius 11,00m) in dem relativ kleinen Geltungsbereich eine unverhältnismäßige große Fläche in Anspruch nehmen würde, endet die geplante Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches in einer Wendeanlage mit minimiertem Flächenbedarf (Radius 6,00m) für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Diese ist für eine störungsfreie Erschließung der Grundstücke ausreichend dimensioniert und ermöglicht das Wenden von Müll- und Rettungsfahrzeugen innerhalb des Gebietes.

Fuß- und Radweg

Zwischen den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) bis an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt. Diese bindet im weiteren Verlauf das südliche Plangebiet fußläufig über einen Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an die „Wührenallee“ an.

Diese Verbindung zielt darauf ab, das südliche Plangebiet mit dem nördlichen Plangebiet sowie der bestehenden Wohnbebauung der „Wührenallee“ zu verknüpfen.

Im Bedarfsfall kann diese Fuß- und Radwegeverbindung als Quermöglichkeit für das Müllfahrzeug zwischen der „Wührenallee“ und der Planstraße innerhalb des geplanten Quartiers genutzt werden (vgl. 2.7.6).

2.4.3 Stellplatzflächen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind straßenbegleitend zu der Planstraße sowie im Bereich der Wendeanlage ca. 13 öffentliche Parkplätze [P] festgesetzt. Diese Parkplätze stellen sicher,

dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit innerhalb der Mischverkehrsfläche vorgebeugt.

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Tiefgaragen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Die gemäß §19 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert wird in dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) auf eine Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,65 zugelassen (siehe Punkt 2.2.2). Diese Festsetzung ist erforderlich um für die Geschosswohnungsbauten des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) ausreichend Stellplätze in entsprechender Größe zu schaffen.

Durch die geplanten Geschosswohnungsbauten wird auf einer innerstädtischen Fläche barrierefreier Wohnraum in besonderer Lagequalität geschaffen. Der besondere Flächenbedarf der barrierefreien Wohnungen spiegelt sich ebenfalls in der Größe der einzelnen Stellplätze (Breite 2,80 m) wider, wodurch im Vergleich zu einer nicht barrierefreien Wohnanlage mit Stellplatzanlage eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen erforderlich ist, um dem erforderlichen Stellplatzbedarf gerecht zu werden.

Auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA 5) wird durch die Fläche für Nebenanlagen ein Bereich definiert, der als Stellplatzanlage genutzt werden kann. Durch die klare Gliederung der Flächen wird einem unkontrollierten Parken innerhalb des geplanten Quartiers entgegengewirkt und ein strukturiertes Bild innerhalb des geplanten Quartiers gewahrt.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser [E/D] der Allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3), sowie der Geschosswohnungsbauten der Allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6) wird auf eine Verortung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Nebenanlagen (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen zugunsten der Flexibilität der künftigen Bauherren verzichtet. Da die maximale Größe der Fläche für Nebenanlagen im Verhältnis zum jeweiligen Grundstück gem. § 19 BauNVO begrenzt ist, hat eine freie Positionierung der entsprechenden Flächen durch die künftigen Bauherren keine negativen Auswirkungen auf die bestehende sowie geplante Wohnbebauung.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten. Hiervon abweichend muss bei Baugrundstücken, die an zwei

Seiten an öffentliche Erschließungsflächen angrenzen, der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur Erschließungsfläche mindestens 3,0 m betragen.

Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sowie mögliche Unfälle an den Zu- bzw. Ausfahrten der Grundstücke zu minimieren.

2.5 Emissionen

2.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Um die künftige Bebauung weitestgehend vor Lärmimmissionen zu schützen, wurde für den Plangeltungsbereich eine lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms (gem. DIN 18005) und des Gewerbelärms (gem. TA Lärm) durch das *Wasser- und Verkehrs- Kontor* erstellt (Anlage 2). Die wesentlichen und festsetzbaren Inhalte der Emissionskontingentierung und darüber hinaus der passiven Schallschutzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 219 werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auszug aus der lärmtechnischen Untersuchung:

Gewerbelärm

Zum Schutz der Bebauung vor Gewerbelärm ist im Bereich der Fläche mit der Bezeichnung TF1 die Installation eines Lärmschirmes entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit 2,0m Höhe bezogen auf das vorhandene Gelände erforderlich. Dies entspricht der Lage der Oberkante des Lärmschirmes bei 31,5 m ü.N.N. bis 30,5 m ü.N.N.

Im Bereich der Flächen mit der Bezeichnung TF 2 sind zur Einhaltung des erforderlichen Immissionsrichtwertes keine notwendigen Fenster von Schlaf- und Wohnräumen sowie anderen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 oberhalb der Erdgeschosse anzuordnen.

Im Bereich der Fläche mit der Bezeichnung TF3 sind zur Einhaltung des erforderlichen Immissionsrichtwertes keine notwendigen Fenster von Schlafräumen oberhalb der Erdgeschosse anzuordnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: In den Wintermonaten ist durch das nächtliche Ausrücken des Winterdienstes mit Beeinträchtigungen an den innerhalb eines Abstandes von 15 m (gemessen von der Geltungsbereichsgrenze) gelegenen Obergeschossen zu rechnen.

Aufgrund des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Gartengestaltungsfirma) und der daraus resultierenden Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes sind die Baufenster der Allgemeinen Wohngebiete (WA) so positioniert, dass sie sich außerhalb des Immissionsrichtwertes WA Nacht 40 dB(A) befinden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Schallemissionen des angrenzenden Gewerbebetriebes sind nicht erforderlich. Es wird

ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gewährleistet.

Verkehrslärm

Zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm sind im Feld mit der Bezeichnung LPB III zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle Süd-, West- und Ostfassaden angeordneten Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind für Wohnräume mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w, res}=35$ dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB(A) zu senken.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbau- teile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sach- verständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Zusätzliche Hinweise:

Für alle Schlafräume an den Südfassaden der Bebauung der 1. Bebauungsreihe wird emp- fohlen, schalldämmende Lüftungselemente zur Gewährleistung der Frischluftzufuhr ohne das Öffnen der Fenster vorzusehen. Es ist ratsam, passive Lüftungselemente in den Fenstern zu integrieren, da diese den Vorteil haben, dass sie die Belüftung aufgrund der natürlichen Druckdifferenz zwischen der erwärmten verbrauchten Luft und der kühleren Außenluft si- cherstellen, d.h. der Betrieb eines Ventilators innerhalb des Lüftungselements ist nicht erfor- derlich, so dass keine Betriebskosten entstehen.

Eine Nutzung der Gärten in der angestrebten Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist unter der Berücksichtigung des Lärmschirmes gegeben. (Lärmtechnische Untersu- chung, Anlage 2)

Hinsichtlich des ermittelten Verkehrslärms des „Looper Wegs“ werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Lärmpe- gelbereiches 3 (LPB III) getroffen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um in den Ge- schosswohnungsbauten am „Looper Weg“ ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des BImSchG zu gewährleisten.

2.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 219 wird als Parallelverfahren mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, der separater Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 sind darauf ausgerichtet die landschaftlich reizvolle Umgebung auch innerhalb des Plangebietes einzubinden und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

2.6.1 Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Zu dieser Bauleitplanung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet sowie eine Umweltprüfung durchgeführt, in der u.a. eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB vorgenommen wird. Entsprechende Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen werden dort aufgezeigt.

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind Ökopunkte aus dem eingetragenen Ökokonto „Predigerau“ in der Gemeinde Bönebüttel, im Kreis Plön in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1 bis WA 6, die Planstraßen, den Fußweg sowie die Flächen für Versorgungsanlagen anzurechnen (vgl. Teil II, Umweltbericht).

Aufgrund der räumlichen Zusammenhänge zwischen vorhandener und geplanter Ausgleichsfläche sowie zwischen der geplanten Fläche für die Regenwasserversickerung und der geplanten öffentlichen Grünfläche sind die für diesen Bereich beschriebenen Maßnahmen in Detailplänen darzustellen, aus denen sowohl die geplante Bodenprofilierung als auch die genaue Bepflanzung hervorgeht.

2.6.2 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Straßenbäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Straßenbäume (10 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Straßenbäume von 2,00 m entlang der Planstraße von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig.

Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:

- | | |
|--------------------|-----------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - Fraxinus ornus | Blumenesche |
| - Prunus padus ‚Tiefurt‘ | Traubenkirsche |

Begründung der Stellplatzanlage

Zur Begründung der Stellplatzanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten 4 - 6 (WA 4 - 6) ist in regelmäßigen Abständen nach fünf (5) aufeinander folgenden Stellplätzen jeweils ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 16 -18 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von mind. 10 m³ anzulegen. Maßnahmen zum Schutz des Baumstammes vor Fahrzeugbeschädigungen sind vorzusehen.

Die Baumscheiben der Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sind auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m offen zu gestalten.

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fraxinus ornus | Blumenesche |
| - Prunus padus ‚Tiefurt‘ | Traubenkirsche |

Einzelbäume und Knicküberhälter

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der markanten Einzelbäume und dargestellten Knicküberhälter auf den angrenzenden Grundstücken sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen, um den Erhalt dieser Bäume sicherzustellen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die besondere Lage des Geltungsbereiches zwischen westlich und östlich einfassenden Knickstrukturen sowie in unmittelbarer Nähe zur offenen Landschaft wird durch die Baumpflanzungen entlang der Planstraße und auf den Stellplatzanlagen der Allgemeinen Wohngebiete 4 - 6 (WA 4 – 6) unterstützt.

2.6.3 Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks

Der gesetzlich geschützte Knickbestand am westlichen und östlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 2,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Eine intensive Gartennutzung, die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

2.6.4 Anpflanzung einer Hecke und sonstiger Anpflanzungsgebote

Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke an die öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Parkanlage) oder an die Ausgleichsfläche (mit der Grundnutzung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche) im nördlichen Plangebiet oder an den Rand des Plangebietes angrenzen, werden verpflichtet, entlang dieser Grenze eine Hecke zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Die Höhe ist auf 0,8m festgelegt.

Die vorgesehenen Anpflanzungen sollen zur Durchgrünung des Quartiers führen, die besondere Lage am Siedlungsrand von Neumünster unterstützen und gleichzeitig die künftige Bebauung deutlich von der offenen Landschaft abgrenzen.

Im nördlichen Plangebiet ist entlang der Grenze zwischen den Wohngrundstücken und der öffentlichen Grünfläche, der Fläche für die Regenwasserversickerung und der Ausgleichsfläche eine mehrreihige, ebenerdige Anpflanzung aus freiwachsenden Gehölzen zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen. Es sind standortgerechte, regionaltypische Gehölze der heimischen Knickvegetation zu verwenden.

2.6.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche (Weidefläche)

Die am nordwestlichen Geltungsbereichsrand festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grundnutzung: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche) dient als Teilausgleichsfläche für das geplante Bauvorhaben (vgl. Umweltbericht, Teil II).

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Die im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird als Rasenfläche ausgebildet. Sie dient als Verbindung des südlichen Plangebietes mit der Wohnbebauung im nördlichen Geltungsbereich und der bestehenden Bebauung an der „Wührenallee“ sowie als Übergang zur freien Landschaft.

2.6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend der vorgesehenen Erschließungsplanung des Plangebietes sind in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen vorzunehmen.

Das Oberflächenwasser der Allgemeinen Wohngebiete 2 – 6 (WA 2 – 6) wird über eine offene Mulde innerhalb der Planstraße in die Regenwasserrückhaltung im nördlichen Teil des Plangebietes geleitet, um dort zu versickern. Das erforderliche Gefälle der Planstraße bedingt vor allem im nördlichen Plangebiet Aufschüttungen der Grundstücke, um diese an die Erschließungsfläche der Planstraße anzuschließen.

Durch die Festsetzung differenzierter maximaler Gebäudehöhen (GHmax) in Bezug auf NormalNull (N.N) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 – 6 (WA 1 – 6) wird, trotz der erforderlichen Aufschüttungen, ein stimmiges Bild der geplanten Gebäude zu der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

2.7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt zurzeit aus dem Netz der Stadtwerke Neumünster.

2.7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

2.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

2.7.4 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

2.7.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Neumünster geleitet.

Die derzeitige Erschließungsplanung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in Fahrbahnmitte der Planstraße in einer flach ausgebildeten oberirdischen gepflasterten Mulde mit einer Breite von 1,60 m in Richtung der Wendeanlage zu führen. Am Übergabepunkt in den eigenständigen Gehweg wird die Mulde an die Westseite verlegt, um östlich davon begehbaren Raum für Fußgänger freizuhalten. Durch diese Mulde wird das Oberflächenwasser in eine dafür vorgesehene naturnah gestaltete Versickerungsmulde mit vorgeschalteter Flachzone. Das dortige Schilfbeet dient zur Reinigung und anschließenden Versickerung. Die Versickerungsmulde soll nur im Sommer trockenfallen und zu Zeiten hohen Grundwasserstandes von diesem gespeist werden.

Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung weiter detailliert. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

2.7.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung der Stadt Neumünster sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße.

Die Restabfall-, Bioabfall- und Papierabfallbehälter des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) werden am Abfuhrtag aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit an dem festgesetzten Müllsammelplatz im Bereich der Wendeanlage der „Wührenallee“ bereitgestellt.

Ein Wenden des Müllfahrzeuges innerhalb der Wendeanlage der „Wührenallee“ ist durch einmaliges Zurücksetzen möglich. Im Bedarfsfall kann die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der „Wührenallee“ und der Planstraße als Quermöglichkeit für die Müllentsorgung genutzt werden.

Die Restabfall-, Bioabfall- und Papierabfallbehälter der rückwärtigen Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) werden am Abfuhrtag aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit an dem festgesetzten Müllsammelplatz im Bereich der Planstraße bereitgestellt.

2.8 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

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

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

2.9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

2.10 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neumünster keine Kosten.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Durch das geplante Vorhaben wird die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Neumünster einer Nutzung zugewiesen sowie die Flächen durch die grünordnerischen Festsetzungen aufgewertet und dauerhaft gesichert. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 sind somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei der Fläche des Plangebietes um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Durch die geplante Wohnnutzung wird eine stimmige Arrondierung des Siedlungsrandes der Stadt Neumünster geschaffen und die bestehenden Siedlungssplitter zusammengeführt.

Die Erschließung ist durch die direkte Anbindung des Gebietes an die vorhandenen Straßen „Looper Weg“ und „Wührenallee“ zu einem großen Teil vorhanden. Der zusätzliche Ausbau wird aufgrund des geringen Straßenquerschnittes der Mischverkehrsfläche zu einer reduzierten Versiegelung von Flächen führen.

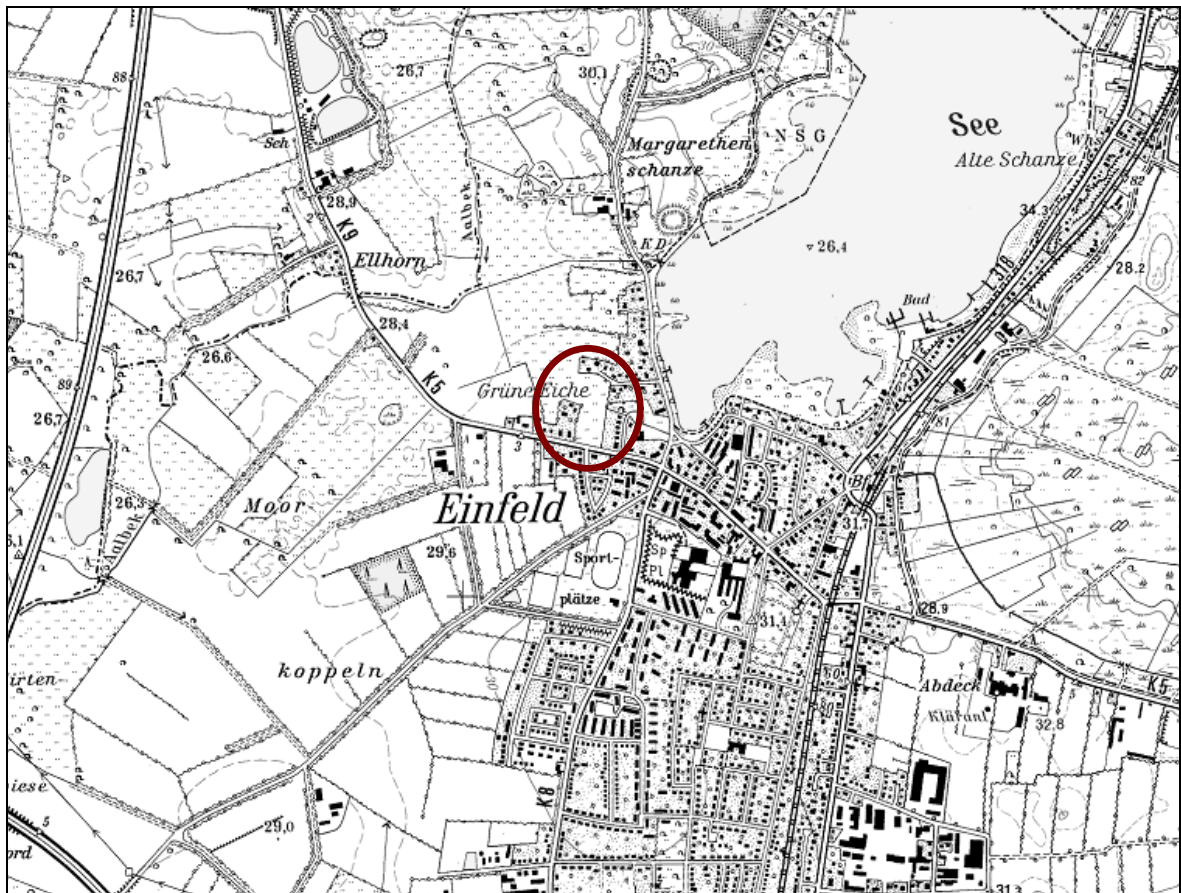
4 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
<i>erstellt durch FRANKE's Landschaften und Objekte, Kiel (2014)</i> |
| Anlage 2 | Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm nach TA Lärm,
<i>erstellt durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH,
Neumünster (2013)</i> |

Teil II Umweltbericht

Teil II

der Begründung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes
und zum Bebauungsplan Nr. 219 ‚Nördlich Looper Weg/ Wührenallee‘
der Stadt Neumünster



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: April 2014

Redaktionell ergänzt am: 24.04.2014 und 29.04.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	4
1.2.1	Fachgesetze	4
1.2.2	Fachplanungen	6
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	8
2.1.1	Schutzgut Mensch	8
2.1.2	Schutzgut Tiere	11
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	13
2.1.4	Schutzgut Boden	16
2.1.5	Schutzgut Wasser	17
2.1.6	Schutzgut Klima	19
2.1.7	Schutzgut Luft	20
2.1.8	Schutzgut Landschaft	21
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	24
3.1	Schutzmaßnahmen	24
3.2	Minimierungsmaßnahmen	24
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
4.	PLANUNGSAalternativen	29
4.1	Standortalternativen	29
4.2	Planungsalternativen	32
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	33
5.2	Massnahmen zur Überwachung	34
6.	ZUSAMMENFASSUNG	34
7.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	35

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im September/ Oktober 2013 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesen erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Stadt Neumünster, im Stadtteil Einfeld, südwestlich des Einfelders Sees. Die angrenzende Bebauung bildet den nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt und liegt in unmittelbarer Seenähe. Das Plangebiet selbst unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist größtenteils von Grünstrukturen eingefasst sowie von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt es an den Looper Weg und im Nordosten an die Wührenallee.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 46 und 39 (teilweise) der Flur 10 sowie Teilflächen des Flurstücks 15 der Flur 20 (Wührenallee), Gemarkung Neumünster – 6400, Gemeinde Neumünster.

Ziel der Bauleitplanung ist eine Erschließung des Gebietes zur Wohnnutzung. Überwiegend sollen Einfamilienhäuser entstehen. Im südlichen Teil, direkt am Looper Weg ist mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern eine bauliche Verdichtung vorgesehen, während im mittleren Teil 14 Einfamilienhaus-Grundstücke mit einer Größe zwischen 500 m² und 800 m² geplant sind. Etwas abgesetzt liegen am nördlichen Rand des Plangebietes 3 weitere Einfamilienhaus-Grundstücke zwischen 700 m² und 1000 m² Größe. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt vom Looper Weg aus über eine Planstraße mit Wendeanlage. Von dort aus gibt es eine Fußwegeverbindung zur Wührenallee, von welcher die drei Grundstücke im Norden des Plangebietes erschlossen werden. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist zwischen den Siedlungsflächen eine Freifläche vorgesehen, welche zum Teil als Fläche zur Regenwasserversickerung und zum Teil als Ausgleichsfläche angelegt werden soll und im Westen Anschluss an die offene Landschaft hat.

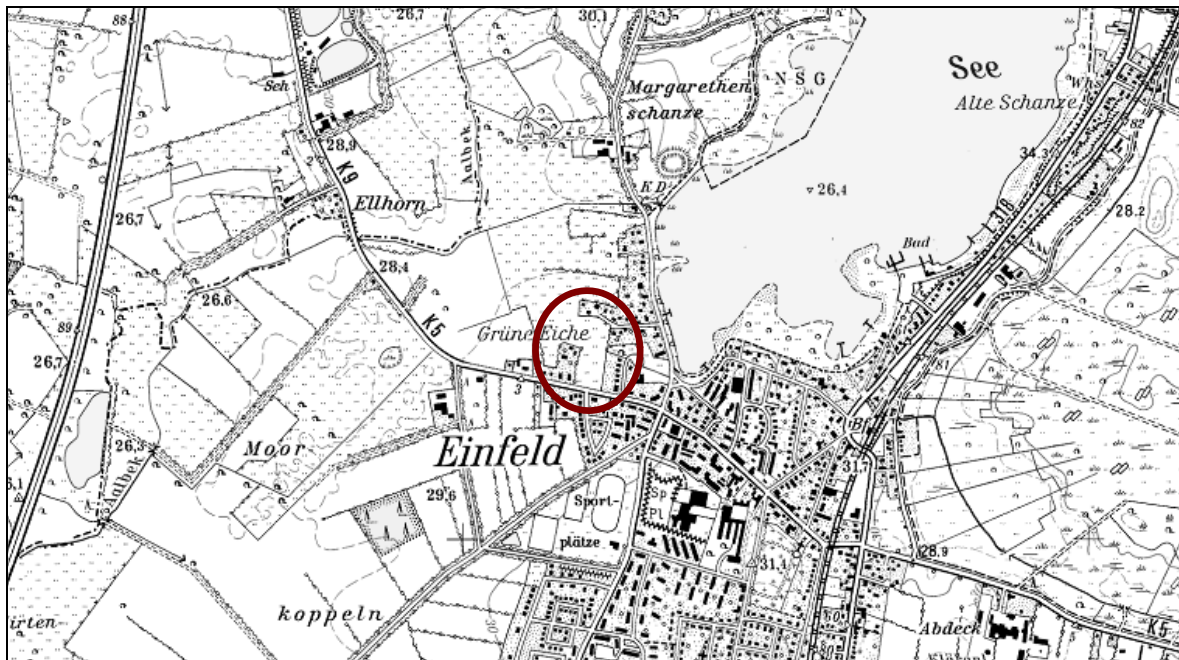


Abb. 1: Lageplan aus TK 25.000

Weitere Einzelheiten sind den Begründungen zur Bauleitplanung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 02.04.1979

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten
- Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000‘

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz
- § 1a Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 12.06.2007

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 26.09.2002, zuletzt geändert 01.03.2011

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherplichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 11.08.2010

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherplichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Regionalplan des Planungsraumes III

Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)

Neumünster ist im Regionalplan als Oberzentrum eingestuft und zählt zu den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen, womit ihr eine Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt zukommt. Der Stadtteil Einfeld einschließlich des Plangebietes zählt zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralortes. Der Einfelder See mit seinen Ufern ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Die für die Stadt Neumünster und das Planvorhaben relevanten Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 werden in der Begründung zur Bauleitplanung näher erörtert.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III

Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster (2000)

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich und seine Umgebung die folgenden Aussagen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion, welches sich im Norden um den Einfelder See erstreckt, und innerhalb eines großräumigen Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Weitere Aussagen werden für den Geltungsbereich selbst nicht getroffen.

Im Westen und Norden des Ortsteiles Einfeld erstreckt sich im direkten Umfeld des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Schutzgebietsgrenze. Der Einfelder See mit seinen Uferbereichen ist sowohl als Geotop („Subglaziales Tal“), als auch als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und in einem Teilbereich als Naturschutzgebiet (NSG „Westufer des Einfelder Sees“) dargestellt. Weiter nordwestlich des Plangebietes beginnt jenseits der Aalbek der Naturpark Westensee.

Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen. Im landschaftlich bedeutsameren nördlichen Teil des Plangebietes werden Teile der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen angeordnet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete

Östlich des Einfelder Sees liegt das FFH-Gebiet „NSG Dosenmoor“ (DE 1826-301). Es handelt sich dabei um das am besten erhaltene Plateauhochmoor der schleswig-holsteinischen Jungmoräne mit größeren Regenerationskomplexen, Pfeifengrasstadien, Moorwäldern und waldreicher Umgebung. Vorkommende Arten nach Anhängen der FFH-/Vogelschutzrichtlinie sind Kranich, Große Moosjungfer, Moorfrosch und Kreuzotter. Die Gefährdung des Gebietes besteht in erster Linie in der Flächen-Drainage, Kanalisation und Ableitung von Oberflächenwasser und der Austrocknung sowie in verschiedenen Beeinträchtigungen der Flora innerhalb des Gebietes. Auch Wasserstandsregulierungen außerhalb des Gebietes wirken sich negativ aus.

Das Plangebiet wird durch die Kieler Straße, die Bahnlinie und einen größeren Siedlungskomplex vom FFH-Gebiet getrennt. Ein direkter räumlicher Zusammenhang besteht demnach nicht. Somit sind keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

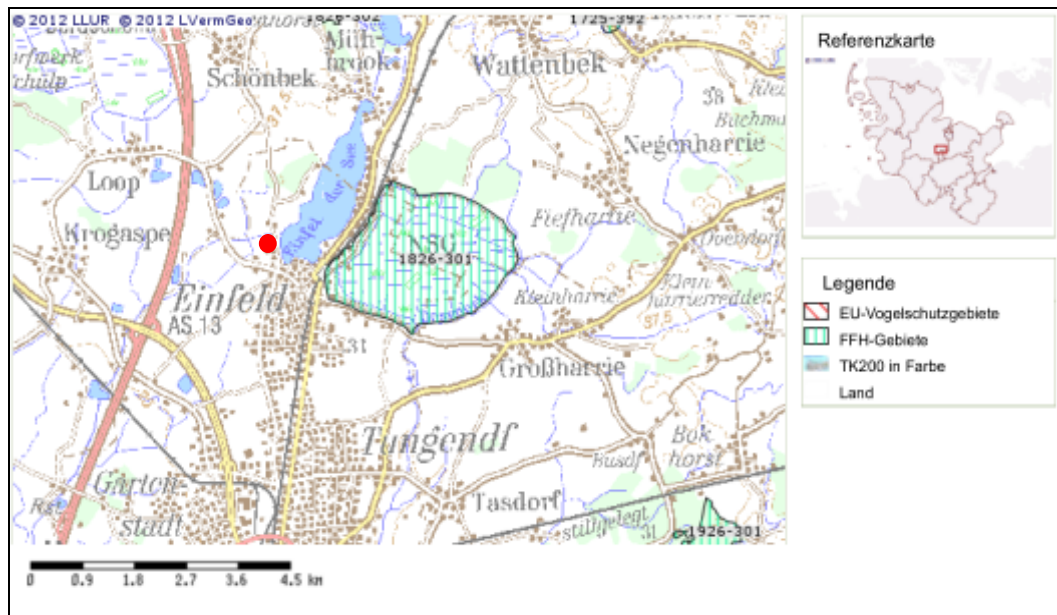


Abb. 2: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster - 1992

Der Flächennutzungsplan in der zurzeit gültigen Fassung stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der parallel betriebenen 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster wird die Fläche des B-Planes Nr. 219 entsprechend den B-Planfestsetzungen als Wohnbaufläche dargestellt. Die integrierte Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beschrieben. Außerdem ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) berücksichtigt.

Landschaftsplan der Stadt Neumünster - 2000

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan sowohl in der Bestandskarte als auch in der Entwicklungskarte als intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche dargestellt. Zum Teil sind die in den Randbereichen vorhandenen Knickstrukturen erfasst. Darüber hinaus sind keine Biotopstrukturen ausgewiesen. Im Analyseteil wird der Fläche im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes eine Pufferfunktion zugewiesen. Entwicklungsziele sind nicht formuliert. Allgemein empfiehlt der Landschaftsplan keine Siedlungserweiterungen auf grundwasserbeeinflussten Böden vorzusehen.

Die nordwestlich verlaufende Aalbek-Niederung wird als Suchraum zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume dargestellt, wobei die Entrohrung und Renaturierung von Fließgewässern in Biotopverbundachsen hervorgehoben wird. In der Dorfbucht ist ein Vorrangbereich für den Naturschutz mit extensiver Erholungsnutzung dargestellt. Ein direkter Bezug zum Plangebiet besteht in beiden Fällen nicht.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen mit der Inanspruchnahme eines grundwassernahen Standortes in einem gewissen Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsplanes und bedürfen einer differenzierten Betrachtung, welche im Rahmen der Schutzgutbewertungen erfolgt. Die Planung berücksichtigt bei der Anordnung der geplanten Flächennutzungen und Nutzungsintensitäten die differenzierten Standortverhältnisse im Plangebiet und erfüllt die Kriterien einer Ortsarrondierung.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen soll eine Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um so der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in der Nähe des Einfelder Sees nachzukommen. Der Einfelder See und seine Umgebung sind ein beliebtes Naherholungsgebiet und ebenso attraktiv als Wohnstandort. Für die Mehrfamilienhäuser ist ein barrierefreier Ausbau vorgesehen, so dass seniorengerechte Wohnungen entstehen, für die im Stadtteil Einfeld eine Unterversorgung besteht.

Für das B-Plangebiet sind zwei Erschließungswege geplant. Die Haupteerschließung ist vom Looper Weg aus vorgesehen und die Erschließung der drei nördlichen Grundstücke über die Wührenallee.



Abb. 3: Erschließung über die Wührenallee



Abb. 4: Erschließung über den Looper Weg
-Blickrichtung Westen

Bei der Wührenallee handelt es sich um eine schmale, baumgesäumte Asphaltstraße, die der Erschließung von Wohngrundstücken dient und blind endet. Für den Anschluss der geplanten Grundstücke wird der letzte, vom kleinen Wendeplatz abgehende Abschnitt der

Straße in das Plangebiet (Planstraße C) verlängert und auf der gemeindeeigenen Fläche entsprechend der technischen Erfordernisse ausgebaut. Im Osten mündet die Wührenallee direkt am See in die Uferstraße.

Die Haupteerschließung (Planstraße A) des Gebietes erfolgt vom Looper Weg aus. Der Looper Weg (Kreisstraße 5) ist eine überörtliche Straße und im Umfeld des Plangebietes beidseitig bebaut. Er stellt die Verbindung zwischen dem Dorf Loop und dem Stadtteil Einfeld dar. Östlich des Plangebietes werden beiderseits Gehwege geführt, ab dem Plangebiet nur noch auf der südlichen Straßenseite. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage, so dass kein Durchgangsverkehr zwischen Looper Weg und Wührenallee entsteht. Um eine direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an das Seeufer zu schaffen, wird zwischen der Planstraße und der Wührenallee eine Fußwegeverbindung angelegt. Diese soll gleichzeitig als Durchfahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge ausgebaut werden, so dass die Wendeanlage der Planstraße kleiner dimensioniert werden kann und auch für die Wührenallee eine Entlastung möglich ist.

Innerhalb des Gebietes sind entlang der Planstraße öffentliche und im Umfeld der Mehrfamilienhäuser private PKW-Stellplätze vorgesehen.

Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Gartenbaubetrieb an. Auf dem Betriebsgelände werden Gartengeräte und Materialien gelagert sowie Betriebsfahrzeuge abgestellt, wodurch es in den Morgenstunden und am Nachmittag zu Fahrbewegungen und Betriebsgeräuschen beim Be- und Entladen kommt. Der Betrieb verrichtet u.a. auch Winterdienst. Damit sind in den Wintermonaten zusätzlich nächtliche Fahrbewegungen mit Räum- und Streufahrzeugen verbunden. Zur Beurteilung der entstehenden Schallemissionen und der Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung wurde eine Lärmtechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Da der Betrieb Bestandsschutz genießt, sind ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Planvorhabens zu berücksichtigen. Die untersuchten Immissionsorte liegen im Westen an dem am stärksten betroffenen Rand des Plangebietes, um die Baugrenzen nachfolgend anhand der Ausbreitungsberechnungen festlegen zu können. Ohne Lärmschutzmaßnahmen muss zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte Tag und Nacht im Erd- und Obergeschoss ein Abstand der Wohngebäude von der Geltungsbereichsgrenze von 23 m eingehalten werden. Bei Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grenze würde sich dieser Abstand auf 15 m verringern bzw. es würden zusätzlich Festsetzungen zu einer lärmtechnisch günstigen Raumanordnung erforderlich. In einem 13 m breiten Streifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm vom Looper Weg (K 5) zu rechnen. Für Bauteile, die innerhalb dieses Bereiches liegen, werden je nach Nutzung der Räume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Westlich und östlich grenzen an das Plangebiet Grünlandflächen an, die derzeit im Zusammenhang mit dem Plangebiet genutzt werden. Die Umsetzung des Planvorhabens würde die östlich gelegene Fläche isolieren und die landwirtschaftliche Nutzung erschweren.

Bewertung

Hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in landschaftlich attraktiver Lage sowie der Möglichkeit für die Schaffung barrierefreier Wohnungen ist das Vorhaben für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten.

Der Anliegerverkehr durch den Ort über die K 5 von und zu den übergeordneten Verkehrsverbindungen wird durch die hinzukommenden Wohneinheiten etwas zunehmen, die zu erwartenden Verkehrszahlen gelten jedoch nicht als eine erhebliche Beeinträchtigung

für den bestehenden Siedlungsbereich, ebenso kann der Anliegerverkehr von drei weiteren Wohneinheiten im nördlichen Bereich von der Wührenallee aufgenommen werden. Erhebliche Lärm- oder Schadstoffemissionen sind aus der Planung eines Wohngebietes nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen werden jedoch landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht. Dem betroffenen Land-



Abb. 5: Östl. angrenzendes Weideland (v. Osten)

wirt gehen dadurch Weideflächen und damit Nahrungsgrundlage für sein Weidevieh verloren. Dieser verfügt nach Auskunft der Stadt Neumünster derzeit jedoch insgesamt über 76 ha weitere Weideflächen, hauptsächlich in Nähe seiner Hofstelle am Looper Weg westlich des Geltungsbereiches, so dass ein Verlust von ca. 2 ha nicht als existenzbedrohend einzustufen ist. Die Zugänglichkeit der östlich angrenzenden und z. Zt. im Zusammenhang mit dem Plangebiet bewirtschafteten Grünlandfläche wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erschwert.

Mit dem Verlust des Anschlusses an das westlich gelegene Weideland, ist ein Zugang dann nur noch von der Uferstraße möglich und die Fläche isoliert. Da sie jedoch bereits seit 1994 gemäß B-Plan Nr. 211 als Bauland ausgewiesen ist, wird eine mögliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung angesichts dieses Entwicklungszieles als weniger erheblich eingestuft.

Die Ertragsfähigkeit der betroffenen Fläche wird gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas SH als gering eingestuft, so dass eine Umnutzung der Flächen vor dem Hintergrund des Verlustes von Ertragsfläche als nicht erheblich negativ für das Schutzgut Mensch bewertet werden kann.

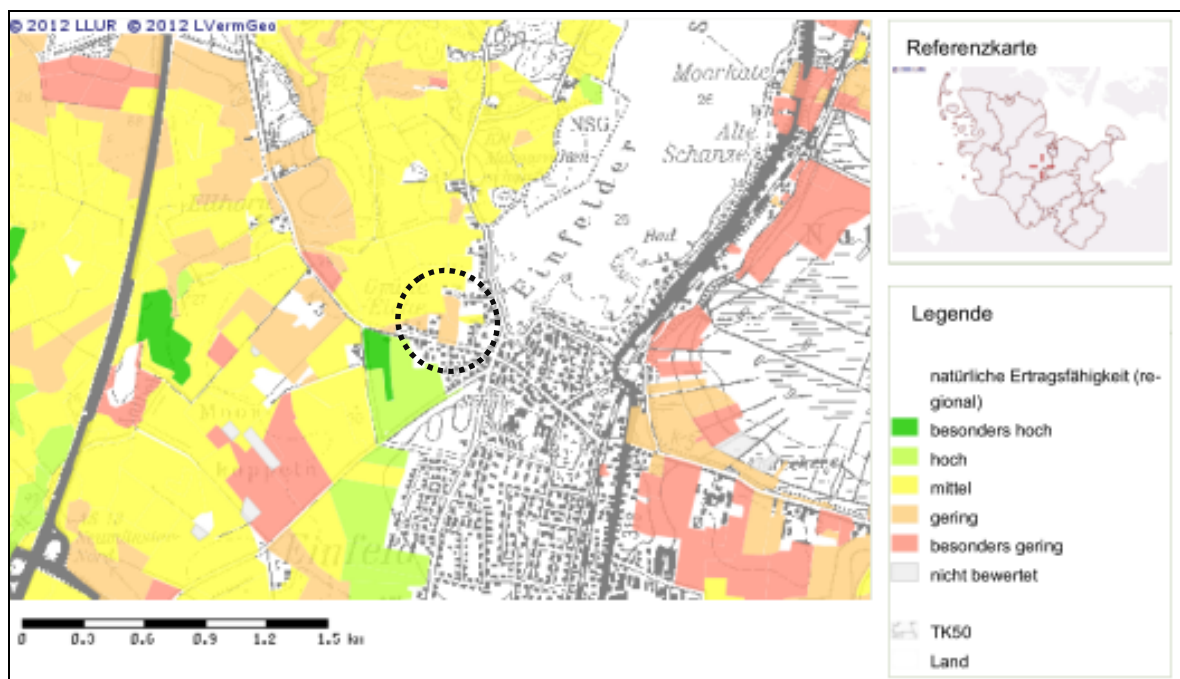


Abb. 6: Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden berücksichtigt. Da die vorgeschlagene Errichtung einer Lärmschutzwand auf der westlichen Plangebietsgrenze aufgrund der im Grenzverlauf vorhandenen und zu erhaltenden Bäume schwierig ist, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass an den Gebäuden auch ohne Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Innerhalb der Bereiche mit erhöhter Lärmbelastung werden die erforderlichen PKW-Stellplatzanlagen angeordnet. Für die Gebäude am Looper Weg werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Angaben im Gutachten festgesetzt. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben sind im geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Für die Bereitstellung benötigter Wohnbauflächen müsste eine andere Fläche im nördlichen Stadtgebiet in Anspruch genommen werden. Im Stadtteil Einfeld wäre aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich die Umsetzung in dieser Form ggf. nicht möglich.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind günstig zu bewerten, da durch die Maßnahme zusätzlicher Wohnraum in einem attraktiven Umfeld geschaffen wird. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen werden durch Berücksichtigung der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung ausgeschlossen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in zwei unterschiedliche Lebensräume einteilen: offenes Grünland und Gehölzbestände, die ausschließlich lineare Randstrukturen bilden.

Die Grünlandflächen bieten potenziell Lebensraum für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Wiesenbrüter, wie z.B. der Feldlerche. Aufgrund der geringen Flächengröße bestünde im Plangebiet jedoch lediglich Lebensraum für ein einzelnes Brutpaar. Die Randeinflüsse aus den angrenzenden Siedlungsflächen und der Straße beeinträchtigen, besonders im südlichen Teil des Plangebietes, das Lebensraumpotenzial für Wiesenbrüter.

Mit den vorhandenen Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenzen hat das Plangebiet ein Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der geringen Bestandsgrößen und der Störungsintensität durch die angrenzenden Siedlungsflächen sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten.

Innerhalb der den Geltungsbereich rahmenden Knicks kommen einige Altbäume vor. Diese bieten bei ausreichendem Totholzanteil ein Lebensraumpotenzial für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten. Fledermausarten können Bäume mit geeigneten Hohl-

räumen als Sommerquartier und damit als Teillebensraum nutzen. Die Grünlandflächen können als Nahrungshabitat und die Knicks als Leitlinien für die Jagd dienen.

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes gibt es wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen auf der Fläche kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

Gemäß Landschaftsplan gibt es in der nördlichen Dorfbucht Vorkommen gefährdeter Arten (Rote Liste) aus den Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Das Südwestufer des Einfelder Sees hat eine besondere Bedeutung als Brutplatz gefährdeter Vogelarten. In der Aalbek-Niederung haben extensiv genutzte Fischteiche eine Bedeutung als Lebensraum für Libellen und Amphibien. Darüber hinaus wird den im Süden und Westen Neumünsters gelegenen, großen zusammenhängenden Feuchtgrünlandkomplexen eine potenzielle Bedeutung für den Artenschutz zugewiesen. Dem Plangebiet selbst wird in diesem Zusammenhang lediglich eine Pufferfunktion zugeordnet, da es sich hier nicht um Feuchtgrünland handelt.

Bewertung

Für europäische Vogelarten und Fledermäuse gelten nach § 44 BNatSchG o.g. Zugriffsverbote.

Bei den potenziell betroffenen europäischen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind.

Die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 15.03. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44(1)2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44(1)3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen. Ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die Entstehung von Ersatzquartieren im Bereich der vorgesehenen Gehölzpflanzungen im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Bezüglich der potenziell vorkommenden Feldlerche kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldräumung außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. und 31.09. erfolgt, oder Vergrämnungsmaßnahmen verhindern, dass die Vogelart vor Baubeginn im Plangebiet mit dem Brutgeschäft beginnt. Aufgrund des Vorhandenseins von Ausweichflächen im Umfeld ist auch die lokale Population der Feldlerche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht.

Der Altbaumbestand liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist von den Festsetzungen des B-Planes nicht direkt berührt, bzw. die Festsetzungen den Erhalt der Standorte berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens bleiben die Bäume erhalten, so dass potenzielle Lebensräume für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten nicht von dem geplanten Eingriff betroffen sind. Ebenso bleiben die Knicks in ihrer Leitlinienfunktion erhalten. Die potenzielle Funktion der Grünlandfläche als Nahrungshabitat wird durch das Vorhaben eingeschränkt. Da ein Teil der vorhandenen Grünlandfläche erhalten bleibt, zusätzliche Gehölzbestände geschaffen werden und im Baugebiet größere Gartenflächen entstehen, geht diese Funktion jedoch nicht grundsätzlich verloren.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umliegenden Nutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Herbst 2013 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch den Looper Weg begrenzt und hat im Nordosten Anschluss an die Wührenallee. Die Fläche ist allseits von Bebauung umgeben, lediglich im Nordwesten besteht Anschluss an die offene Landschaft. Im Osten wird die angrenzende Bebauung von einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche unterbrochen. Das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um beweidetes Wirtschaftsgrünland. Dasselbe gilt für die östlich angrenzende Freifläche, welche gemäß Bebauungsplan Nr. 211 jedoch als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Das im Nordwesten angrenzende Grünland ist als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzt und ist nach naturschutzfachlichen Vorgaben extensiv zu bewirtschaften. Zum Erfassungszeitpunkt wurden alle genannten Grünlandbereiche zusammenhängend mit Hochlandrindern beweidet. Das Untersuchungsgebiet weist relativ hohe Grundwasserstände auf. Anzeichen für oberflächlich anstehendes Wasser gibt es jedoch nicht. Eine Ausprägung als artenreiches Feuchtgrünland liegt im Geltungsbereich nicht vor.



Abb. 7: Knick entlang der westl. Geltungsbereichsgrenze



Abb. 8: Knickstruktur an nördl. Geltungsbereichsgrenze

In den Randbereichen des Plangebietes, d.h. im Grenzverlauf zu den benachbarten Siedlungsflächen, sind Gehölzstrukturen in Form von Knicks und bewachsenen Böschungen vorhanden. Darüber hinaus sind keine Biotopstrukturen vorhanden. Der Bewuchs an der südwestlichen Grenze, welcher das Plangebiet vom benachbarten Gartenbaubetrieb

trennt, stellt sich nur im südlichen Teil als Knick auf einem Wall dar und setzt sich nach Norden als ebenerdiger Gehölzstreifen bzw. Hecke sowie nach Westen als Böschungsbewuchs fort. Der Bestand ist in seiner Strauchschicht eher lückig bis spärlich ausgebildet, zeichnet sich aber durch das Vorhandensein zahlreicher Überhälter auf der gesamten Länge aus. Trotz des fehlenden Walles wird auch der nördliche Abschnitt rechtlich als Knick eingestuft. Der Knick an der östlichen Grenze zeigt einen dichten Gehölzbewuchs. Landschaftsprägende Überhälter finden sich im nördlichen Abschnitt, beginnend an der Grünlandfläche. Im Nordosten begrenzt ein breiterer mit Gehölzen bewachsener Wall das Plangebiet, der aufgrund seiner Ausprägung als Knickstruktur einzustufen ist. Der Bestand ist lückig und geht am südlichen Ende in die gärtnerische Zierpflanzung der angrenzenden Hausgärten über, weist aber ebenfalls einige Überhälter auf.

Die Artenzusammensetzung der Knicks und Gehölzstreifen ist knicktypisch und von mittlerer Vielfalt. Wo vorhanden, sind die Knickwälle überwiegend stabil mit stellenweisen Degradierungen. Bei den Überhängern handelt es sich zumeist um Stieleichen (*Quercus robur*), aber auch Roteiche (*Quercus rubra*), Buche (*Fagus sylvatica*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Birke (*Betula pendula*) und Erle (*Alnus glutinosa*) kommen u.a. vor. Der Knick an der östlichen Plangebietsgrenze liegt nahezu vollständig auf den benachbarten Flurstücken und damit in Besitz und Verantwortung der Eigentümer dieser Grundstücke. An der westlichen Plangebietsgrenze liegt der Knick mittig auf der Flurstücksgrenze, so dass er sowohl dem Gartenbaubetrieb als auch dem Plangebiet zuzuordnen ist. Die Bäume in der nördlichen Fortsetzung dieses Knicks befinden sich auf dem Flurstück des Gartenbaubetriebes und liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Der Wall im Nordosten liegt vollständig im Plangebiet, jedoch teils auf den geplanten Grundstücken und teils im öffentlichen Flurstück der Wührenallee.

Die einfassenden Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und werden durch Anpflanzungen im Plangebiet ergänzt. Der gehölzbewachsene Wall an der Wührenallee muss für den Ausbau und die Verlängerung der Straße sowie für die geplanten Grundstückszufahrten zum Teil beseitigt werden. In diesem Rahmen werden zwei mehrstämmige Erlen-Überhälter (*Alnus glutinosa*) und Strauchbewuchs entfallen. Die beiden im Grenzverlauf und am Wendepunkt vorhandenen Eichen werden erhalten.

Als Neupflanzungen sind im Plangebiet Bäume entlang der Planstraße und Gehölzstreifen zwischen der Ausgleichs- bzw. Grünfläche und den Grundstücken vorgesehen. Die Gehölzstreifen sollen sich aus einer Heckenpflanzung (1,5 m breit) auf den Privatgrundstücken und einer Anpflanzung lockerer Gehölzgruppen (3,0 m breit) im öffentlichen Bereich zusammensetzen.

Bewertung

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanze wird sich im Wesentlichen auf den Verlust von Dauergrünland beschränken. Bestandsbedrohte und gefährdete Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und Standortausprägung nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzbestände in Form von Knicks und Gehölzstreifen bleiben zum größten Teil erhalten. Für die Beseitigung des knickähnlichen Gehölzstreifens im nordöstlichen Plangebiet sind ein Ausnahmeantrag zu stellen sowie Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Bisher waren die vorhandenen Knicks nur an einer Seite von Bebauung flankiert, die andere Seite grenzte an eine Grünlandfläche, also an offene Landschaft. Bei Umsetzung des Planvorhabens werden zukünftig beide Seiten der Knicks von Bebauung eingefasst. Alle Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes sind oder werden also Bestandteil der

angrenzenden Grundstücke und befinden sich damit in der Verantwortung vieler verschiedener Privateigentümer. Eine einheitliche und fachgerechte Knickpflege ist dadurch erschwert. Über die Festsetzung von Knicksaumstreifen im Bebauungsplan sollen mögliche Beeinträchtigungen des Knickbiotopes minimiert werden. Dennoch ist eine Beeinträchtigung der Knicks und der Knicksäume durch die angrenzende gärtnerische Nutzung und den fehlenden Bezug zur offenen Landschaft nicht auszuschließen, so dass ein ökologischer Funktionsverlust des Knickbiotopes im Rahmen der Bauleitplanung angemessen auszugleichen ist. Da die Knicks alle bereits einseitig von Bebauung flankiert waren und sie in ihrer Längsausdehnung nicht zusätzlich unterbrochen werden, wird für die Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 berücksichtigt. Der Knickausgleich ist im Kap. 3.3 entsprechend detailliert aufgeführt.



Abb. 9: Überhälter am Ende der Wührenallee – außerhalb des Geltungsbereiches

Abb. 10: Überhälter im Knick entlang der westl. Geltungsbereichsgrenze



Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im nördlichen Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass beim Wege- und Leitungsbau die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume nicht zu stark beeinträchtigt werden, da Wurzelschäden die Standsicherheit und den Erhalt der Bäume erheblich gefährden würden. Eine Sicherung der Baumstandorte im Rahmen der Umsetzung des B-Planes ist nur bei Durchführung zusätzlicher Maßnahmen realistisch. Für den Ausbau der Wührenallee muss im Wurzelbereich der Eiche am Wendeplatz der vorhandene Wall zum Teil abgegraben und versiegelt werden, so dass die Versorgung und Verankerung des Baumes einseitig erheblich gestört werden kann. An der Eiche im nordwestlichen Grenzverlauf, im Bereich der geplanten Grundstückszuwegung, wird im Rahmen des Wegebau die Hälfte des Wurzelbereiches mit voraussichtlich 0,50 m Boden aufgefüllt und versiegelt. Da die betroffene Seite des Wurzeltellers aufgrund der rückwärtig bereits bestehenden baulichen Einschränkungen bislang vermutlich die Hauptversorgung des Baumes übernommen hat, ist durch den Eingriff auch bei Durchführung von Schutzmaßnahmen mit Beeinträchtigungen des Baumes zu rechnen. Um die beiden Bäume unter diesen Umständen zu erhalten, werden aufwendige bautechnische Maßnahmen erforderlich und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen sowohl für notwendige Gehölzbeseitigungen und mögliche Beeinträchtigungen als auch für den ökologischen Wertverlust der Knicks können die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 219 auf das Schutzgut Pflanze als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens verändert sich der Umweltzustand des Geltungsbereiches für die Flora nicht, da die bestehende Flächennutzung voraussichtlich fortgeführt

würde. Je nach Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung könnte eine Verschiebung des Artenspektrums im positiven wie im negativen erfolgen.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze hinsichtlich geringflächiger Beseitigung von Gehölzbestand und indirekter Beeinträchtigung von Knickbiotopen. Geeignete Schutz- und Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich bei den Böden in der Region vorwiegend um Braunerde bis Braunerde-Podsol aus (Flug-) Decksand über Sandersand. Moorböden sind gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas im Plangebiet nicht vertreten.

Gemäß Landschaftsplan ist die vorherrschende Bodenart in Neumünster Sand, woraus sich verschiedenen Bodentypen entwickelt haben. Im Plangebiet und seiner Umgebung kommen danach Gleye und Anmoorgleye vor. Es handelt sich dabei um gute bis geringwertige Grünlandböden. In der trockenen Zeit sind Grundwasserstände zwischen 80 und 190 cm unter Flur sowie in der feuchten Zeit zwischen 20 und 40 cm unter Flur typisch. Dieser Bodentyp tritt fast im ganzen Stadtgebiet auf. Gleyböden zeigen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde 1993 eine Baugrunduntersuchung² durchgeführt. Im Bereich der geplanten Grundstücke wurden bei 24 Rasterbohrungen unter einer 20 bis 50 cm starken Mutterbodenschicht bzw. bis zu 1 m starken Aufschüttung bis in ca. 6 m Tiefe Sande und Kiese verschiedener Körnungen (überwiegend Mittelsande) vorgefunden, die stellenweise in Tiefen zwischen 1 und 5 m von geringmächtigen bindigen Lagen (Schluff und Ton) durchzogen sind. Zum Teil wurden Muschelschalen und Kreidebrocken im Profil beobachtet. Die Böden werden als ausreichend tragfähig für die geplante Bebauung eingestuft, wobei auf die teilweise hohen Grundwasserstände hingewiesen wird. Insgesamt liegen die ermittelten Grundwasserstände im Plangebiet etwas niedriger als bei typischen Gleyböden.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung lassen darauf schließen, dass im Rahmen der Bewirtschaftung durch Entwässerungsmaßnahmen und Bodenauffüllungen bereits eine Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse des Standortes herbeigeführt wurde.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Neumünster jedoch zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Gemäß § 2 Abs. 3 KampfmV muss demnach vor der Erstellung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten vom Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten bei der Landesbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen des Grundstückes bzw. Plangebietes eingeholt werden. Gemäß Stellungnahme des Innenministeriums S.-H. vom Oktober 2013 ist die Fläche vom Bauträger vor Beginn der Bauarbeiten durch das Landeskriminalamt Kiel auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist im Geltungsbereich mit umfangreichen Neuversiegelungen von Boden sowie mit umfangreichen Bodenauffüllungen zu rechnen.

Bewertung

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen wird bisher unbefestigter Boden versiegelt.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben ist mit umfangreichen Bodenversiegelungen im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen zu rechnen. Zur Sicherung der Entwässerung wird eine Anhebung des Straßenniveaus erforderlich. Daraus ergibt sich, dass auch die Baugrundstücke in weiten Teilen des Geltungsbereiches aufgehöhht werden und es zu umfangreichen Bodenauffüllungen kommt. Aufgrund der herrschenden Grundwasserverhältnisse ist außerdem im Bereich der Flächen zur Regenwasserversickerung sowie auf den angrenzenden Grundstücken eine Auffüllung des Geländes erforderlich. Da es sich bei den betroffenen Böden weder um eine in der Region seltene Bodenart noch um einen im Stadtgebiet seltenen Bodentyp sowie um anthropogen überformte Böden handelt, gelten die Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig. Unbeeinflusste Gleyböden haben wegen ihrer extremen Standortbedingungen eine besondere Bedeutung für die Entwicklung seltener und wertvoller Lebensräume. Dieses Standortpotenzial ist im Plangebiet durch anthropogene Veränderungen der Standortverhältnisse jedoch deutlich eingeschränkt. Ebenso gaben die durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf das Vorkommen dieser Bodentypen.

Der Umfang dieser erforderlichen Kompensationsmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5. Für Bodenauffüllungen gilt ein vermindertes Ausgleichsverhältnis, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt. Für grundwassernahe Standorte gilt ein erhöhtes Ausgleichsverhältnis (vgl. Kapitel 3.3)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte Bodenarten handelt, die in der Region nicht zu den seltenen zählen, sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Neumünster liegt hinsichtlich des Oberflächenabflusses im Einzugsgebiet der Stör. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordwestlich des Plangebietes, am Nordrand des Flurstücks 8 verläuft ein Vorflutgraben, der weiter westlich in die Aalbek mündet, welche wiederum südwestlich Neumünsters in die Stör mündet. Nordöstlich des Plangebietes liegt der Einfeldsee. Der See hat zwei Abflüsse. Einer liegt im Norden und einer im Süden. Bei letzterem handelt es sich um den Aalbekgraben, welcher nördlich des Plangebietes vom See zur Aalbek verläuft. Ein Zufluss zum Einfeldsee

See existiert im Untersuchungsraum nicht. Es kommt jedoch zu diffusen Einträgen aus den umliegenden Einzugsgebieten.

Das Plangebiet ist gemäß Baugrunduntersuchung durch einen geringen, von Süden nach Norden abnehmenden Flurabstand des Grundwassers gekennzeichnet. Nahe des Looper Weges lag der Grundwasserspiegel zum Erfassungszeitpunkt im September 1993 zwischen 2,40 m und 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) und im Norden des Plangebietes zwischen 1,00 m und 1,50 m unter GOK. Im Nordosten des Plangebietes wurde im Verlauf des Verfahrens eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Zwischen September 2013 und Februar 2014 erfolgte eine regelmäßige Kontrolle des Grundwasserstandes. Dabei wurde ein sich bis auf 0,78 m verringernder Flurabstand des Grundwassers ermittelt.

Gemäß Darstellung des Landschaftsplanes weisen die im Plangebiet anstehenden Bodentypen eine hohe Empfindlichkeit des Boden-Grundwasser-Komplexes gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist jedoch gering, so dass diesbezüglich nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung besteht. Die Strömungsrichtung des oberflächennahen Grundwasserleiters verläuft im Untersuchungsraum von Nordosten nach Südwesten. Der untere Hauptgrundwasserleiter verläuft in einer Tiefe von ca. 65 m.

Bewertung

Durch die geplante bauliche Nutzung der Freiflächen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, da ein Großteil der Flächen versiegelt wird. Um dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorfluters zu minimieren, soll das anfallende Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet versickert werden. Ein Anschluss des Plangebietes an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

Die Planstraße C im Norden soll daher über eine parallel verlaufende Versickerungsmulde entwässert werden, während für die Planstraße A die Sammlung des Regenwassers in einer Mulde in der Straßenmitte sowie die Rückhaltung und Versickerung innerhalb der Grünfläche im nördlichen Plangebiet vorgesehen ist. Über einen Zulauf, der mit einer Steinschüttung als Kolkenschutz versehen ausgeführt wird, soll das Wasser in ein kleines, gedichtetes Becken (Dauerwasserbereich, Tiefe 0,50 m) geführt werden, welches die Funktion eines Schlammfanges übernimmt. Zur Abdichtung des Beckens ist eine Mergelschicht vorgesehen. An das Absetzbecken schließt sich eine große, profilierte Retentionsfläche an, in der das Wasser über den belebten Oberboden versickert kann, so dass keine Vorklärung erforderlich wird. Die Versickerungsfläche wird mit Gras angesät. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Gebiet werden Geländeaufhöhungen und -°profilierungen für die Anlage der Versickerungsfläche erforderlich. Gemäß der technischen Vorschriften für den Bau von Versickerungsanlagen beträgt die erforderliche Mindestüberdeckung des Grundwassers 1,00°m. In Absprache mit der Wasserbehörde kann die Überdeckung im Plangebiet auf 0,50 m reduziert werden. Die Sohle der Versickerungsfläche muss demnach bei einem Bemessungsgrundwasserspiegel von 26,90 müNN (Angabe der Wasserbehörde) auf 27,40 müNN liegen, so dass bei vorhandenen Geländehöhen zwischen 27,00 müNN und 27,20 müNN trotz der reduzierten Mindestüberdeckung eine Aufhöhung um 0,20 bis 0,40 m und Verwallung der Versickerungsanlage notwendig wird. In der Versickerungsfläche sind aufgrund ihrer Größe keine großen Einstauhöhen erforderlich, so dass die Verwallung nur um 0,20 m höher sein muss als die Sohle. Zum umgebenden Gelände entsteht dennoch ein deutlicher Höhenunterschied (0,40 bis 0,60 m). Um zu vermeiden, dass die Versickerungsfläche dadurch als technische Anlage

wie ein Fremdkörper in der Landschaft wirkt, ist eine landschaftsgerechte Profilierung der Gesamtfläche vorzusehen (vgl. Landschaftspfleg. Fachbeitrag --Entwurf). Der Höhenverlauf der Planstraße und des Gehweges richtet sich nach der erforderlichen Sohlhöhe der Versickerungsfläche und dem Mindestgefälle, welches notwendig ist, um das Oberflächenwasser zur Versickerungsfläche abzuführen. Auch hier werden Geländeaufhöhungen erforderlich, welche Maßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken nach sich ziehen.

Für alle Grundstückseigentümer besteht die Pflicht, das anfallende Oberflächenwasser auf ihrem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln. Im Bereich der drei nördlichen Grundstücke ist, wie bei der Versickerungsfläche, im natürlichen Geländeverlauf die Mindestüberdeckung des angegebenen Bemessungsgrundwasserspiegels nicht gewahrt. In Abhängigkeit von der Art der geplanten Oberflächenentwässerung sind diese Grundstücke daher mehr oder weniger aufzuhöhen.

Durch die lokale Versickerung des Oberflächenwassers wird der negative Einfluss des Planvorhabens auf die Grundwasserneubildung minimiert. Gleichzeitig werden dadurch jedoch Eingriffe in die Topographie des Plangebietes verursacht.

Bei einer Bebauung ohne Unterkellerung ist nicht mit einem Eingriff in das oberflächennahe Grundwasser zu rechnen. Bei Unterkellerung der Gebäude wäre jedoch von einem Eingriff in das Grundwasser auszugehen. Von der ursprünglichen Planung von Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser wurde aus diesem Grunde abgesehen.

Für die Verlegung von Rohrleitungen werden je nach Einbautiefe ggf. Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich.

Die Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers ist im Falle einer Wohnnutzung gering. Eine Betroffenheit des zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiters ist ausgeschlossen.

Mit wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen des Einfelders Sees ist durch das geplante Vorhaben nicht zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes als wenig erheblich einzustufen. Durch Maßnahmen zur Oberflächenversickerung des Regenwassers wird eine Minimierung der möglichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erreicht. Die natürliche Bedeutung des Standortes für die Grundwasserneubildung ist eher gering.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Neumünster wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 10°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 20°C im Juli und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 1°C im Februar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 850 bis 900 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Südwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 2 Beauforts.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird einerseits durch die große Wasserfläche des Einfelders Sees, die ausgedehnten Feuchtflächen des Dosenmoors, die Niederung der Aalbek und die großflächigen landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen im westli-

chen Umfeld sowie andererseits durch die Versiegelungsflächen des südöstlich angrenzenden Stadtgebietes geprägt. So begünstigen die Niederungsflächen die Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch. Gegenüber offenen Freiflächen oder versiegelten Bauflächen liegt die Schwankungsbreite der Tagestemperatur niedriger, die Frostgefährdung ist vermindert und die relative Luftfeuchte erhöht. Die stadtklimatischen Effekte mit höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchte und verringertem Luftaustausch kommen aufgrund der Ortsrandlage im Umfeld des Plangebietes kaum zum Tragen. In ihrer Ausprägung als grundwassernahe Grünlandstandort ist auch die Fläche selbst, besonders im nördlichen Teil, von gewisser Bedeutung für das Kleinklima.

Bewertung

Eine Erhöhung der Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Nutzung im Plangebiet hat eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und des Verbleibens einer größeren Grünlandfläche im nördlichen, klimatisch bedeutsameren Teil des Plangebietes ist jedoch nicht mit einer erheblichen Veränderung des Luftaustausches im Umfeld zu rechnen. Die örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers trägt zur Minimierung der negativen Effekte auf das Lokalklima bei.

Wegen der regulierenden Wirkung der Wasser-, Moor- und Niederungsflächen in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen als wenig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Aufgrund der guten Freiflächenversorgung des Ortsteiles werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen insgesamt als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BimSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH₃) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet geringfügig erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen und der guten Durch-

lüftungssituation im Untersuchungsgebiet jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist durch Siedlungsstrukturen des Ortsrandes und durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Der Einfeldsee ist ein landschaftsprägender Bestandteil des Stadtteils Einfeld, wirkt aber trotz der räumlichen Nähe nicht bis in das Plangebiet. Hier bestimmen Grünlandflächen sowie Wohnbauflächen das Umfeld des Geltungsbereiches.



Abb.11: Luftbildaufnahme (2004)

aus: google earth 2014

Die Siedlungsstrukturen im Umfeld haben unterschiedlichen Charakter. Während die nordöstlich angrenzenden Siedlungsflächen aufgrund ihrer isolierteren Lage und der inhomogeneren Strukturen sowie großzügigeren Grundstückszuschnitte und Gebäude einen besonderen Charakter haben, sind die im südlichen Teil an das Plangebiet grenzenden Wohnbauflächen mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern eher den typischen Stadtrand-siedlungen zuzuordnen. Zum Teil, besonders an der östlichen Plangeietsgrenze, weisen die Grundstücke auch hier eine für den innerstädtischen Raum untypische Größe auf, wobei die Gebäude jedoch sehr dicht angeordnet sind. Zwischen diesen unterschiedlichen Siedlungsbereichen liegt eine schmale Grünlandfläche, welche sich vom Plangebiet

bis zur Uferstraße erstreckt. Aufgrund der verwinkelten Form dieser Fläche ergibt sich jedoch keine Blickbeziehung zwischen Plangebiet und See. Die Fläche ist bereits seit längerem als Bauland ausgewiesen und wird langfristig mit Wohngebäuden bebaut werden. Im Nordwesten des Plangebietes bestimmt der Anschluss an die offene, kaum durch Gehölze strukturierte Agrarlandschaft das Landschaftsbild.

Die Siedlungsflächen an der Dorfbucht sind ältesten Ursprungs (18. Und 19. Jh.), weisen überwiegend jedoch moderne Baukörper auf. Im Zuge der Umstrukturierung zu Wohnbauflächen sind die dörflichen Strukturen weitgehend verloren gegangen. Die Bebauung im nördlichen Teil der Uferstraße ist Anfang des 20. Jh. entstanden. Die östlich und nördlich direkt an das Plangebiet grenzende Bebauung ist jüngeren Datums und stammt vom Ende des 20. Jh.



Abb.12: Bebauung am Looper Weg



Abb. 13: Bebauung nördl. Wührenallee

Während die Bebauung im Bereich des Looper Weges durch geneigte Dachflächen mit Firsthöhen von durchschnittlich ca. 38,50 müNN gekennzeichnet ist, ist die Bebauung am Ende der Wührenallee durch Flachdachbungalows mit Gebäudehöhen zwischen 30,50 und 32,00 müNN geprägt. Vereinzelte Gebäude mit geneigten Dachflächen sind bis zu 33,80 müNN hoch.

Das Plangebiet selbst ist eine landwirtschaftliche Fläche in Grünlandnutzung. An den Grenzen zu den benachbarten Siedlungsflächen ist es von Gehölzstrukturen mit z.T. großen Bäumen eingefasst. Die Grenze zur Landschaft sowie die südliche Grenze am Looper Weg sind offen. Die Einsehbarkeit des Gebietes ist von der Straße gegeben, von den umliegenden Siedlungsflächen aufgrund der vorhandenen Gehölze jedoch gering. Die Topographie des Plangebietes ist kaum bewegt mit einem leichten Gefälle von 29 müNN im Süden auf unter 27 müNN im Nordwesten. Insgesamt ist das Gelände im weiteren Umfeld eben bis flach wellig mit einem Gefälle zur Aalbek und zum Einfelder See ausgeprägt.

Bewertung

Die Veränderungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch die geplanten baulichen Anlagen verursacht, die auf bestehenden Freiflächen mit Anschluss an die freie Landschaft als Beeinträchtigung empfunden werden können. Im südlichen Teil des Plangebietes stellt die geplante Bebauung einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungsflächen dar und fügt sich in ihrer Struktur in das umgebende Ortsbild ein. Größe und Volumen der Baukörper orientieren sich an den östlich gelegenen, etwas stärker verdichteten Strukturen. Die vorhandene Freifläche hat an dieser Stelle keine hervorgehobene Bedeutung für das Ortsbild, so dass die Beeinträchtigung durch das Vorhaben als ge-

ring einzustufen ist. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist der landschaftliche Bezug ausgeprägter. Hier bleibt die Ausweisung von Bauflächen daher auf kleinere Teilbereiche beschränkt und erfolgt im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen. In diesem Teil sollen nur Einfamilienhäuser entstehen. Hier ist außerdem ein kleiner Grünzug einschließlich der Fläche zur Regenwasserversickerung geplant. Die vorgesehene Ausgleichsfläche bildet in diesem Bereich den Übergang zur Landschaft und soll sich in die Nutzungs- und Landschaftsstruktur der Umgebung einfügen. Der Freiflächenkomplex wird gegenüber den Wohngrundstücken im Sinne einer Ortsrandeingrünung durch Gehölzpflanzungen abgegrenzt.

Als Orientierung für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen im südlichen Plangebiet werden die Höhen der Gebäude südlich des Looper Weges herangezogen. Im Sinne der direkten Vergleichbarkeit beziehen sich die Angaben zu den zulässigen Gebäudehöhen auf Höhen über NN. Nach Norden, Richtung Landschaft, nimmt die Bebauung sowohl in ihrer Dichte als auch hinsichtlich Höhe und Volumen der Baukörper ab, um der Ortsrandlage Rechnung zu tragen. Auch die Höhe über NN wird entsprechend dem Geländeverlauf nach Norden abnehmend festgesetzt. Eine Begrenzung der Gebäudehöhen und –volumen auf das ortstypische Maß wird angestrebt. Bedingt durch die im Rahmen der Entwässerung notwendigen Aufhöhungen der Straße und einiger Grundstücksflächen und die sich daraus ergebenden Sockelhöhen der Gebäude können die geplanten Baukörper bei ortsüblicher Gebäudehöhe die vorhandene Bebauung geringfügig überragen. Im Norden grenzen Gebäude in Bungalow-Bauweise an das Plangebiet an. Hier ist bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern ein Hervorstehen aus der Nachbarbebauung nicht zu vermeiden. Die zulässigen Höhen für die geplanten Gebäude wurden jedoch so gewählt, dass Nachbargebäude mit geneigten Dächern in ortsüblicher Höhe nicht überragt würden.

Durch den an Geländeverlauf und Nachbarbebauung orientierten, nach Norden abfallenden Höhenverlauf der geplanten Bebauung sowie den Erhalt und die Ergänzung der einfassenden Gehölzstrukturen wird die Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht. Die Durchgrünung des Wohngebietes wird durch die Festsetzung mehrerer Baumpflanzungen im Verlauf der Planstraße berücksichtigt. Bei den gewählten Grundstücksgößen und zugelassenen Bauformen verbleibenden Gartenflächen in einer für den Ortsteil typischen Ausdehnung.

Bei konsequenter Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten.

Die Festsetzungen der Bauleitplanung wirken sich in erster Linie durch die geplanten Baukörper erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Angesichts ihrer ortsrandarrondierenden Funktion haben die Neuplanungen keine stark beeinträchtigende Wirkung, sofern die getroffenen Festsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft umgesetzt werden.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen. Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Fundstellen gibt es nicht. Sollten jedoch während der Erdarbeiten archäologi-

sche Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Eine Betroffenheit sonstiger Sachgüter ist nicht erkennbar.

Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.
(Schutzgut Boden)
- Die verbleibenden Knickabschnitte erhalten einen 2 m breiten Saumstreifen, der von jeglicher baulichen Nutzung (auch Nebenanlagen) freizuhalten ist und nicht in seiner Geländehöhe verändert wird.
(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaft)
- Bei Baumaßnahmen im Umfeld von landschaftsprägenden Bäumen auf Nachbargrundstücken sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen.
(Schutzgut Pflanze/ Landschaft)
- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.09. bis 31.03.
(Schutzgut Tier)

3.2 MINIMIERUNGSMASßNAHMEN

- Einbindung des Gebietes durch Hecken und Gehölzstreifen sowie Durchgrünung durch Baumpflanzungen. Es ist eine Auswahl naturraumtypischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu treffen.
(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaft/ Klima)

- Das anfallende Oberflächenwasser wird in einer Versickerungsfläche und auf den Grundstücken oberflächlich versickert.
(Schutzgut Wasser)
- Der Ausbau der Planstraßen bleibt auf die erforderlichen Mindestmaße beschränkt.
(Schutzgut Boden/ Klima)
- Durch die Vergrößerung der Fläche des Versickerungsbeckens und die dadurch verringerte Einstauhöhe wird die erforderliche Aufhöhung der Wendeanlage und des Gehweges sowie der angrenzenden Grundstücke verringert.
(Schutzgut Boden/ Landschaft)
- Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Geländeverlauf und der Nachbarbebauung und nehmen nach Norden zur Landschaft hin ab.
(Schutzgut Landschaft)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Das bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Umwelt vorgesehene Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 wird im vorliegenden Fall im nördlichen Plangebiet auf 1:0,8 erhöht, um den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften, welcher durch die Inanspruchnahme eines grundwassernahen Standortes sowie die Beseitigung von Gehölzbewuchs an der Wührenallee eintritt, zu kompensieren.

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser

Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Grundstücksflächen (WA 2 u. 3 südliches Plangebiet) gesamt:	4.670,00 m ²
bebaubare Flächen bei GRZ 0,25:	1.167,50 m ²
zzgl. ca. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	583,75 m ²
Grundstücksfläche (WA 4 u. 6):	2.062,00 m ²
bebaubare Flächen bei GRZ 0,3:	618,60 m ²
zzgl. ca. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	309,30 m ²
Grundstücksflächen (WA 5) gesamt:	2.373,00 m ²
bebaubare Flächen bei GRZ 0,4:	949,20 m ²
zzgl. ca. 62,5 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	593,25 m ²
Gepl. Verkehrsfläche:	
Planstraße:	1.464,00 m ²
Ausbau Wührenallee:	120 m ²
Neuversiegelung	5.805,60 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,5
Ausgleichserfordernis:	2.902,80 m ²

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser**Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen auf grundwassernahen Standorten**

Grundstücksflächen (WA 1, WA 2 u. 3 nördliches Plangebiet) gesamt:	6.865,00 m ²
bebaubare Flächen bei GRZ 0,25:	1.716,25 m ²
zzgl. ca. 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO	858,13 m ²
Gepl. Verkehrsfläche:	
Stichstraße:	160,00 m ²
Gehweg:	320,00 m ²
Schlammfangbecken:	20,00 m ²
Neuversiegelung	3.074,38 m ²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,8
Ausgleichserfordernis:	2.459,50 m ²
Teilversiegelungen:	
Schotterrasenweg:	112,00 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,3
Ausgleichserfordernis:	33,60 m ²
Bodenauffüllung:	
Fläche für Versickerungsanlagen:	1.358,00 m ²
Grundstücksflächen (nördliches Plangebiet):	4.290,00 m ²
Gesamt:	5.648,00 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,2
Ausgleichserfordernis:	1.129,73 m ²

Ausgleichserfordernis gesamt:	mind. 6.525,63 m ²
-------------------------------	-------------------------------

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ist innerhalb des Plangebietes eine Neuversiegelung von rund 9.000 m² möglich. Hinzu kommen Bodenauffüllungen auf rund 5.650 m². Um die erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu kompensieren, wären entsprechend des o.g. Erlasses eine gleich große Fläche zu entsiegeln oder mindestens 6.530 m² aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln.

Der erforderliche Ausgleich soll zum Teil innerhalb des Plangebietes erbracht werden und zum Teil durch eine externe Maßnahme im Bereich des Ökokontos „Predigerau“.

Innerhalb des Plangebietes wird im nordwestlichen Teil eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Bereich grenzt direkt an die rechtsverbindliche Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 212 und soll im Zusammenhang mit dieser entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Unterhaltung als extensives Grünland. Gegenüber der baulichen Nutzung wird er durch die Anlage eines Gehölzstreifens abgegrenzt. Die Fläche wird bereits jetzt als Grünland bewirtschaftet, so dass nur eine begrenzte Aufwertung möglich ist. Sie kann deshalb nur anteilig als Ausgleichsfläche anerkannt werden und fließt somit nur mit 80 % ihrer Größe in die Bilanzierung ein.

Das Ökokonto „Predigerau“ liegt in der Gemeinde Bönebüttel, im Kreis Plön und umfasst die Naturräume Geest und Hügelland. Es wurde bereits im Jahr 2011 auf Grundlage des Entwicklungskonzepts (GGV 2009) von der UNB des Kreises Plön anerkannt. Das Ökokonto befindet sich im Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems angrenzend an das FFH-Gebiet 1926-301 „Bönebüttler Gehege“. Im Ausgangszustand handelte es sich um eine nahezu ebene Niederungsfläche am Rande der Schwale und der Predigerau, die zu etwa zwei Dritteln aus Acker und randlich aus Ruderalfluren mittlerer und feuchter Standorte bestand. Am Nordrand der Fläche befinden sich 2 Kleingewässer. Das Entwicklungskonzept sieht die Entwicklung von extensiv genutzten Grünlandflächen mit Feuchtbereichen sowie naturnahen Waldgesellschaften vor. Ziel ist die Entwicklung von arten- und strukturreichem, mesophilem bis feuchtem Auengrünland mit Überschwemmungszonen und naturnahen Kleingewässern sowie die Arrondierung und Ausweitung bestehender störungsarmer Naturwälder. Der Biotopkomplex soll sich zu einem Lebensraum für mehrere streng geschützte Amphibienarten, die Libellenart Große Moosjungfer sowie Kranich, Waldwasserläufer (Nahrungsbiotop) und Großvogelarten wie Schwarzstorch oder Rotmilan entwickeln.

Geplanter Ausgleich:

Externer Ausgleich:

Anrechnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Predigerau“:

4.392°m²

4.250 m²

Faktor 1

Anzurechnende Ökopunkte: 4.250

Ausgleich im Plangebiet:

Pflege und Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche

2.857 m² anrechenbar zu 75 %:

2.143 m²

Extensives Grünland

Die Ausgleichsfläche wird als extensive Grünlandfläche unterhalten. Das Grünland wird einmal jährlich (ab Juli) gemäht oder in eine Weidenutzung mit 1-2 Großvieheinheiten/ha einbezogen. Bei einer Mahd der Fläche ist das Mähgut abzuräumen.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist in allen Bereichen unzulässig.

Gesamt:

6.535 m²

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft Beeinträchtigungen durch entfallende Gehölzstrukturen

Entfallende Knickstruktur

An der Nordostgrenze des Plangebietes:

45 lfm

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen

1: 1

Ausgleichserfordernis:

45 lfm

**Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft
Beeinträchtigungen durch Funktionsverlust****Beeinträchtigter Knick**

An der Westgrenze des Plangebietes:	125 lfm
An der Ostgrenze des Plangebietes:	184 lfm
Gesamt:	309 lfm
Ausgleich bei Erhalt des Knicks als gesetzl. gesch. Biotop	1: 0,5
Ausgleichserfordernis:	155 lfm

Ausgleichserfordernis gesamt:	mind. 200 lfm
-------------------------------	---------------

Geplanter Ausgleich:

<u>Neuanlage eines Gehölzstreifens (Breite: 3,00 m, Länge: ca. 250 m)</u>	
Nördlich der Freiflächen:	433 m ²
Südlich der Freiflächen (249 m ² +67 m ²):	316 m ²
Gesamt:	749 m ²

Anlage eines Gehölzstreifens

Im nördlichen Plangebiet soll entlang der Grenze zwischen den Wohngrundstücken und der öffentlichen Grünfläche, der Fläche für die Regenwasserversickerung und der Ausgleichsfläche eine mehrreihige, ebenerdige Anpflanzung aus freiwachsenden Gehölzen erfolgen. Die Gehölze sollen in Gruppen und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung gepflanzt werden, um trotz der eingrünenden Wirkung Ausblicke in die Landschaft zu ermöglichen. Es sind standortgerechte, regional-typische Gehölze der heimischen Knickvegetation zu verwenden.

- Pflanzqualitäten:

Heister:	2x verpflanzt, 150-250
Sträucher	I. Str., 3 Triebe, 40-70
Bäume	H., 3x verpflanzt m.B., 12-14
- Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und gleichartiger Ersatz der Pflanzen bei Abgang.

**Eingriff – Schutzgut Landschaft
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes****Geplanter Ausgleich:**

Anpflanzen von Laubbäumen im Verlauf der Planstraße:	10 St.
Festsetzung von Heckenpflanzungen	
Anlage eines Gehölzstreifens (siehe oben)	

Anpflanzen von Laubbäumen:

Pflanzqualitäten:	Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Baumgruben:	Volumen mind. 10 m³
Baumscheiben:	Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Gräsern

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Traubenkirsche

Festsetzung von Heckenpflanzungen:

Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke an die Grünflächen oder Ausgleichsflächen im nördlichen Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes angrenzen, werden verpflichtet, entlang dieser Grenze eine Hecke zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung sind Laubgehölzarten zu verwenden. Die Höhe ist auf 0,80 m festgelegt.

Aufgrund der räumlichen Zusammenhänge zwischen vorhandener und geplanter Ausgleichsfläche sowie zwischen der geplanten Fläche für die Regenwasserversickerung und der geplanten öffentlichen Grünfläche sind die für diesen Bereich beschriebenen Maßnahmen in Detailplänen darzustellen, aus denen sowohl die geplante Bodenprofilierung als auch die genaue Bepflanzung hervorgeht.

4. PLANUNGSAalternativen

4.1 STANDORTalternativen

In den Jahren 2005/ 2006 wurden für die Stadt Neumünster ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie ein Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) erarbeitet. Das WRVK wurde 2012 aktualisiert und die Wohnungsmarktprognose darin bis 2025 fortgeschrieben. Die Stadt Neumünster verzeichnet seit Jahren sinkende Bevölkerungszahlen, die in erster Linie im demographischen Wandel begründet sind und zum Teil auf Abwanderungen zurückgehen. Gemäß Prognose wird sich der Rückgang der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung fortsetzen. Der erwartete Rückgang der Haushalte fällt jedoch geringer aus als der Bevölkerungsrückgang, da der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen geht. Aus der wohnbaulichen Bestandsstruktur Neumünsters und diesen Entwicklungstrends ergibt sich eine differenzierte Nachfragesituation. Während es im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser in Neumünster einen deutlichen Angebotsüberhang gibt und vor allem im innerstädtischen Bereich Leerstände zu verzeichnen sind, existiert für Ein- und Zweifamilienhäuser ein geringer Nachfrageüberhang. Im Vergleich mit anderen Städten in Schleswig-Holstein ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Neumünster überdurchschnittlich hoch. Trotz abnehmender Bevölkerungszahlen existiert also ein Bedarf an Wohnbauflächen für diese Nutzungsart. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse empfehlen die beiden Studien u. a. die Reduzierung des Wohnungsbestandes in den von

Leerstand betroffenen Quartieren sowie die Bereitstellung eines attraktiven Wohnangebotes mit ansprechendem Wohnumfeld, um die negative Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) langfristig durch Zuwanderung auszugleichen. Da die mittlere Altersgruppe (Eigenheimgründer) besonders hohen Anteil an der Abwanderung hat, kann die Ausweisung größerer städtischer Baulandflächen für Eigennutzer in diesem Sinne zur Verringerung der Stadt-Umlandwanderung und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen. Der Schwerpunkt soll dabei auf die Innenentwicklung, z.B. durch Folgenutzung der Konversionsflächen (Bundeswehr- und Industriebrachen) liegen. Die Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes empfiehlt bis 2025 die Ausweisung von 200 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Eine bauliche Folgenutzung der Konversionsflächen wird seitens der Stadt Neumünster planerisch verfolgt. Es werden je nach Standort verschiedene mögliche Nutzungen, wie Gewerbe, Bildungseinrichtungen, Naherholungseinrichtungen und auch Wohnen, angedacht. Aufgrund verschiedener Realisierungshemmnisse, wie z.B. ungeklärter Altlastensituation und eingeschränkter Verfügbarkeit wegen der Eigentumsverhältnisse, sowie aufgrund des erheblichen Planungsbedarfes und Koordinierungsaufwandes mit möglichen Investoren wird die Umsetzung dieses übergeordneten Planungsziels noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit ist in diesen Bereichen nicht erkennbar. Keiner dieser Bereiche liegt im nördlichen Stadtgebiet. Mit dem vorliegenden Planvorhaben können jedoch kurzfristig Bauflächen, die dem ermittelten Nachfrageprofil in der Stadt Neumünster entsprechen und nur einen kleinen Teil des ermittelten Bedarfes abdecken, im Norden der Stadt erschlossen werden.

Die differenzierte Betrachtung des Innenbereichspotenzials im Hinblick auf Alternativflächen wird daher auf das nördliche Stadtgebiet beschränkt. Seitens des Fachdienstes Stadtplanung und Stadtentwicklung wurden folgende Möglichkeiten der Innenentwicklung ermittelt:

1. Freie Baugrundstücke in bestehenden Baugebieten:

In den bestehenden Baugebieten in Einfeld Bebauungsplan Nr. 212 „Looper Weg/Eichhofweg“, Bebauungsplan Nr. 217 „Roschdohler Weg/Stoverbergskamp“, Bebauungsplan Nr. 215 „Westlich Roschdohler Weg“ und Bebauungsplan Nr. 214 „Südlich Christiansweg“ stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Das östlich angrenzende Baugebiet weist noch geringe Kapazitäten auf. Der Bebauungsplan Nr. 211 „Einfelder Dorfbucht“, welcher 1994 Rechtskraft erlangt hat, eröffnet auch für die nördlich an die Wendeschleife angrenzenden Baugrundstücke Baurecht. Hier sind etwa 8 Bauplätze mit einer möglichen Anzahl von 12 bis 15 Wohneinheiten frei. Die Stadt versucht seit mehreren Jahren, auf eine plangemäße Bebauung dieses Bereiches hinzuwirken, jedoch ohne Erfolg. Im sich südöstlich an Einfeld anschließenden Stadtteil Tungendorf bietet der Bebauungsplan Nr. 156 „Lindenallee/Hasselkamp“ (1998) mit seiner ersten Änderung (2005) Baulandreserven von etwa noch 10 freien Grundstücken. Hingegen sind andere Bebauungspläne in Tungendorf mit ausgewiesenen Wohngebieten (wie bspw. Bebauungsplan Nr. 22, Bebauungsplan Nr. 68, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Unterjörn“, Bebauungsplan Nr. 41 A) vollständig bebaut. Ähnlich stellt sich das Bild für den Stadtteil Gartenstadt dar: die dort aufgestellten Bebauungspläne (Nr. 38; Nr. 37, 1. Ergänzung, Nr. 150) sind mittlerweile baulich erschöpft. Zusammenfassend gilt, dass keine von Seiten der Stadt aktivierbaren Flächenreserven in beplanten Gebieten in den nördlichen Stadtteilen von Neumünster zur Verfügung stehen.

2. Möglichkeiten im unbeplanten Innenbereich, Konversion, Wiedernutzung von Gewerbebrachen:

Anhand einer im Dezember 2013 aktualisierten Untersuchung der Stadt Neumünster auf Potentialflächen für Wohnbaulandentwicklung wurde eine Auswertung dieser Flächen für die Stadtteile Ein-

feld, Gartenstadt und Tungendorf vorgenommen. Unterstützend kam die Auswertung von Luftbildern und der aktuellen ALK hinzu.

Großflächige Konversionsgebiete ehemaliger Gewerbe- oder Militärgelände sind ebenfalls nicht vorhanden.

Im Stadtteil **Einfeld** existiert in zentraler Lage im Bereich Kreuzkamp/Fuhrkamp eine etwa 1,3 ha große Freifläche, die potentiell etwa 15 bis 20 Wohneinheiten aufnehmen könnte. Die Fläche wird derzeit als Spiel-/Bolzplatz bzw. Parkanlage genutzt und befindet sich auf Eigentumsflächen der Stadt Neumünster. Sie ist als naturschutzfachlich bedeutende innerstädtische Grünfläche mit erhaltenswertem Großbaumbestand im Süden zu werten. Aufgrund der Größe der Freifläche liegt hier (noch) kein Baurecht vor. Auch wenn sich diese Fläche grundsätzlich zur Innenentwicklung eignen würde, müsste zunächst geprüft werden, ob eine Verlegung der Spiel- und Sportanlagen möglich wäre. Da die Stadt Neumünster mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Ausweisung eines Baugebietes in hochwertiger Lage verfolgt, kann dieser Standort allerdings nicht als Alternativstandort betrachtet werden.

Im Stadtteil **Tungendorf** kommt noch eine weitere Potentialfläche, die sich einer baulichen Entwicklung anbietet, im Bereich Hürsland/Mitteljörn in Frage. Hierfür wurde bereits das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Jahre 2006 begonnen, jedoch aufgrund ungeklärter Fragestellungen auf der Eigentümerseite nicht beendet, sodass dieser Standort zunächst für weitere Bebauung gesperrt ist.

Der Stadtteil **Gartenstadt** ist stark von Wohnnutzung geprägt, der nur noch wenige potentielle Flächen bereithält. Im Bereich Carlstraße/Nachtredder ist für eine Freifläche von etwa 0,9 ha Größe Wohnbauentwicklung in hochwertiger Lage möglich. Hochwertiges stadtnahes Wohnen ist hier für etwa 20 bis 30 Wohneinheiten denkbar. Die Bereitschaft der Eigentümer zu einer baulichen Verwertung des Grundstücks besteht zwar, es konnte jedoch bislang keine Einigung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren Nutzungsform erzielt werden.

Einzelne Baulücken als weiteres Nachverdichtungspotential können innerhalb der genannten Stadtteile nur in geringer Zahl ausgemacht werden und können dem Bedarf nach hochwertigem Wohnen nicht gerecht werden. Darüber hinaus gibt es vereinzelt ungenutzten Gebäudebestand in verschiedenen qualitativen Wohnlagen, der einer Nachnutzung unabhängig dieser Gebietsausweisung zugeführt werden soll.

3. Hinterland-Wohnbebauung:

Die Stadt Neumünster hat im Jahre 2010 eine städtebauliche Untersuchung zur Hinterland-Wohnbebauung mit dem Titel „Potentialflächen für eine Hinterlandbebauung in Eigenheimgebieten der Stadt Neumünster“ (FD Stadtplanung und Stadtentwicklung) erarbeitet. Die Untersuchung spricht Empfehlungen für aus städtebaulichen Gründen besonders geeignete Standorte aus. In Einfeld wurden 8, in Tungendorf 10 und in der Gartenstadt 2 Standorte auf ihre Eignung hin betrachtet. Davon wurden lediglich zwei Standorte positiv bewertet. Diese befinden sich im Stadtteil Tungendorf an der Kieler Straße sowie am Aternweg/Unterjörn. Nennenswerte Flächenreserven für eine Hinterlandbebauung stehen im nördlichen Stadtgebiet demnach nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan verfolgt somit das Ziel, ein Angebot an höherwertigen Baugrundstücken zu schaffen. Durch die Nähe zum Einfeldsee und zur offenen Landschaft in Verbindung mit attraktiven Naherholungspunkten gehört das Plangebiet zu den bevorzugten und nachgefragten Wohnlagen.

Die Standorte in Tungendorf, inmitten eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebietes, können diese qualitativen Anforderungen an die Wohnumgebung nicht erfüllen. Darüber hinaus sind im Stadtteil Einfeld keine Standorte verfügbar, auf denen seniorengeordneten Wohnformen angeboten werden könnten, die in allen Stadtteilen intensiv nachgefragt werden.

Nach Auswertung der Innenentwicklungsmöglichkeiten ergeben sich keine geeigneten Alternativflächen im nördlichen Stadtgebiet. Der vorliegende Standort wird trotz der nicht einfachen Erschließung als alternativlos und geeignet angesehen, da er die vorhandenen

Siedlungsbereiche zu einem kompakten Siedlungskörper arrondiert. Derzeit stellt sich die westlich vom Plangebiet gelegene Wohnbebauung eher als Siedlungssplitter dar. Eine baulich zusammenhängende Struktur wäre städtebaulich zu begrüßen.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Die grundsätzliche Aufteilung des Plangebietes in einen aufgelockerten Bereich mit Einzelhausbebauung im nördlichen Teil und einen stärker verdichteten Bereich mit größeren Baukörpern zur Umsetzung barrierefreier Wohneinheiten im südlichen Teil stand schon zu Beginn der Planung fest. Planungsalternativen wurden zunächst hinsichtlich der Anordnung und Größe der Gebäude am Looper Weg erarbeitet. Dabei wurden städtebauliche Aspekte hinsichtlich der Integration des Plangebietes in das Ortsbild und die Maßgaben zur optimalen Ausnutzung der verfügbaren Fläche abgewogen.

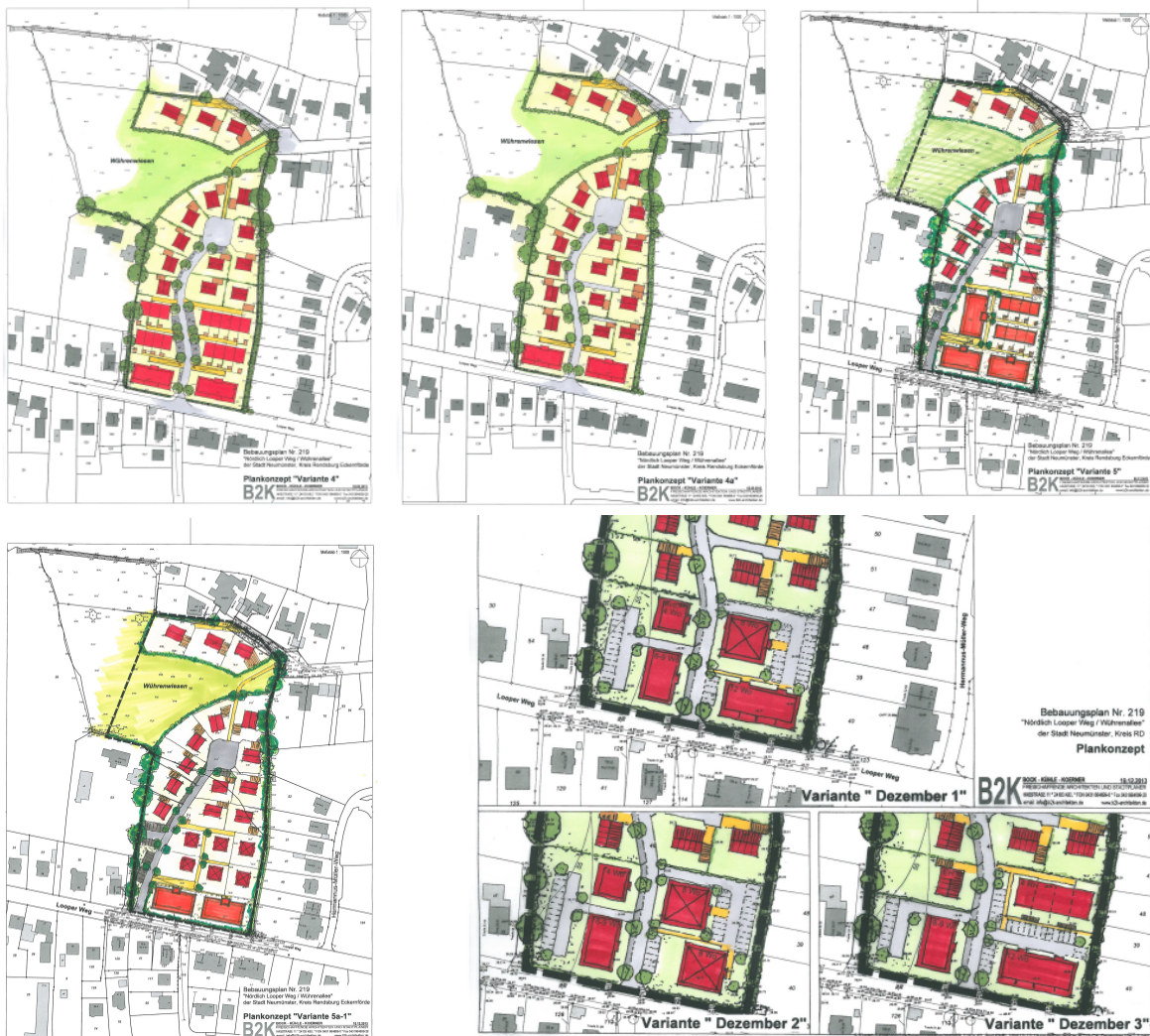


Abb. 14-18: Auszüge aus dem Entwurfsprozess

Der Verlauf der Planstraße wurde im Planungsprozess aus verschiedenen Gründen mehrfach modifiziert. Der Ausschluss von Kfz-Durchgangsverkehr in die Wührenallee und die Berücksichtigung einer Wendeanlage im Gebiet stand von Beginn an fest. Zunächst war die Wendeanlage ausreichend für das Wenden von Müllfahrzeugen dimensioniert. Für die drei nördlichen Grundstücke ist ein Müllsammelplatz an der Wührenallee einzurichten. Da

die bestehende Wendeanlage der Wührenallee jedoch nach den geltenden Richtlinien für Müllfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert ist, wurde die Planung dahingehend geändert, dass die Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße und der Wührenallee von den Müllfahrzeugen befahren werden kann und so für die Müllentsorgung eine Durchfahrt entsteht. Für den übrigen Kfz-Verkehr bleibt der Weg weiterhin geschlossen. Die Wendeanlage im Plangebiet konnte dadurch jedoch deutlich kleiner dimensioniert werden.

Im südlichen Plangebiet wurde aufgrund der Lärmimmissionssituation an der Westgrenze ein Verschwenken der Straße nach Westen angedacht, um die geplanten Gebäude von der Emissionsquelle (Gartenbaubetrieb) abzurücken. Aufgrund des zusätzlichen Erschließungsaufwandes für die östlichen Grundstücke wurde diese Variante jedoch wieder verworfen. Eine Lösung der Immissionsproblematik ergab sich durch die Anordnung der PKW-Stellplatzanlagen im westlichen Grundstücksteil. Die Stellplatzanlagen ersetzen die ursprünglich angedachten Tiefgaragen, auf die wegen des hohen Grundwasserstandes und zu erwartender Beeinträchtigungen verzichtet wurde. Der Höhenverlauf der Straße wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ebenfalls an die aus dem hohen Grundwasserstand resultierenden Anforderungen der örtlichen Entwässerung angepasst.

Zu Beginn der Planung war angedacht, das anfallende Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen im Bereich der im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsfläche oberflächlich zu versickern. Da die Versickerung aufgrund der ermittelten Grundwasserstände nicht ohne eine Aufhöhung des Geländes möglich ist und somit bauliche Maßnahmen erfordert, kann dies jedoch nicht innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgen. Es wurde daher eine Fläche zur Regenwasserversickerung festgesetzt. Dadurch reduzierte sich die verfügbare Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes und ein Teil der Kompensationsmaßnahmen ist extern zu erbringen.

Schließlich wurde zur planerischen Lösung der Verkehrssituation an der Wührenallee das öffentliche Flurstück bis zur Wendeanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Neumünster vorhandenen Informationen und Grundlagen, u.a. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) für die Stadt Neumünster, sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedene Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zusätzlich wurden die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung, ergänzender Grundwasserstandsmessungen und einer Lärmtechnischen Untersuchung sowie eine Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

5.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen plant die Gemeinde den Abschluss eines differenzierten städtebaulichen Vertrages (gem. § 11 BauGB) mit dem Erschließungsträger, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegt sowie die Aufnahme von einzelnen Verpflichtungen in die privaten Kaufverträge der neuen Grundstückseigentümer.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes im Stadtteil Einfeld soll ein Teil des gemäß Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Stadt Neumünster bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen für Eigennutzer in attraktiver Lage und für barrierefreies Wohnen in Neumünster gedeckt werden. Das Plangebiet stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen dar und erfüllt mit seiner Ortsrandlage im Umfeld des Einfelder Sees in guter verkehrlicher Anbindung die Kriterien an attraktive Wohnstandorte.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Kleinflächig entfallender Gehölzbewuchs sowie Funktionsverluste an den vorhandenen Knicks werden durch Gehölzpflanzungen kompensiert. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch großflächige Versiegelungen und Bodenauffüllungen erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch lokale Versickerungsmaßnahmen minimiert. Für die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und auf einer externen Ausgleichsfläche (Ökokonto Prediger Au) erbracht. Die besonderen Boden- und Grundwasserverhältnisse und die bestehende Grünlandnutzung des Standortes werden durch ein erhöhtes Ausgleichsverhältnis für die Eingriffe im nördlichen Plangebiet berücksichtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde als überwiegend positiv eingestuft. Die Beeinträchtigungen durch den veränderten Ziel- und Quellverkehr werden als wenig erheblich eingestuft. Eine Immissionsbelastung des geplanten Gebietes durch den benachbarten Gartenbaubetrieb wird durch die Anordnung der Baufenster vermieden. Auf das Schutzgut Landschaft haben die geplanten Maßnahmen Auswirkungen, da in einen bisher landschaftlich geprägten Raum baulich eingegriffen wird. Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Einbindung der geplanten Gebäude in das bestehende Ortsbild sowie durch Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert³.

7. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

-
- ¹ Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster (30.05.2013) – Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm – B-Plan Nr. 219 „Nördlich Looper Weg/ Wührenallee“ Neumünster
- ² ERWATECHNIK Gesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchungen mbH, Kiel (14.09.1993) – Baugrundbeurteilung BV Einfeld
- ³ Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (April 2014) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 219, Stadt Neumünster
- | | | |
|---|----------|---------------------|
| Landschaftspfleg. Fachbeitrag - Bestand | M 1: 500 | Bl.Nr. 21302181_01a |
| Landschaftspfleg. Fachbeitrag – Entwurf | M 1: 500 | Bl.Nr. 21320181_02a |

Die Begründung wurde von dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster am
..... gebilligt.

Stadt Neumünster

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, 30.04.2014

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de