



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 197 „Hofstelle Fohlenweg“ der Stadt Neumünster
für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle südöstlich des Fohlenweges
und nordwestlich des Wührenbeksweges im Stadtteil Wittorf

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon 0431-6646990 - Fax 0431-66469929 - info@b2k-architekten.de

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

Exemplar für den Satzungsbeschluss - Stand: 14.12.2016

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - 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

1	Allgemeines.....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	4
1.3	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung.....	4
1.4	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.4.1	Landesentwicklungsplan - LEP (2010)	5
1.4.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
1.4.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster	6
2	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197.....	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	7
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	8
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	8
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	9
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....	10
2.4.1	Sichtdreiecke.....	10
2.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	10
2.4.3	Parkplätze, Stellplatzflächen, Nebenanlagen	11
2.5	Umweltbelange.....	12
2.5.1	Bestandsbeschreibung vor Abbruch.....	12
2.5.2	Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand.....	14
2.5.3	Artenschutzrechtliche Bewertung	15
2.6	Grünordnung.....	16
2.6.1	Erhalt von Bäumen	16
2.6.2	Anpflanzungen von Bäumen.....	16
2.6.3	Grünflächen.....	17
2.6.4	Hecken.....	17
2.7	Ver- und Entsorgung	17
2.7.1	Wasserversorgung.....	17
2.7.2	Löschwasserversorgung.....	17
2.7.3	Energieversorgung	18
2.7.4	Fernmeldeversorgung	18
2.7.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser.....	18
2.7.6	Müllentsorgung	18
2.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel	18
2.9	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
2.10	Kosten.....	19
3	Auswirkungen dieser Bauleitplanung	19

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster hat in seiner Sitzung am 10.03.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 197 „Hofstelle Fohlenweg“ für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle südöstlich des Fohlenweges und nordwestlich des Wührenbeksweges im Stadtteil Wittorf beschlossen. Dieser wurde am 22.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Landesverordnung vom 08.06.2016.

Stand des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 wird als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das Verfahren gemäß § 13a wurde gewählt, da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gemäß § 13a kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB abgesehen werden. Das Verfahren gem. § 3(1) BauGB, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, wurde nach Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.03.2016 dennoch durchgeführt, so dass die Bevölkerung über die Inhalte der Planung informiert wurde und sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern konnte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 197 wurde am 19.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht und am 27.04.2016 im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung durchgeführt.

Am 22.09.2016 wurde durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 197 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 12.10.2016 bis zum 14.11.2016 durchgeführt. Dabei wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 14.11.2016 abzugeben.

In der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Neumünster vom wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Ratsversammlung hat am den

Bebauungsplan Nr. 197 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

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

Die Stadt Neumünster liegt unmittelbar östlich der Autobahn 7 (A7) ca. 30 km südlich der Landeshauptstadt Kiel und ist mit ca. 79.454 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Schleswig-Holstein. Die kreisfreie Stadt ist in neun Stadtteile gegliedert, von denen Wittorf im Südwesten liegt.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Wittorf und ist der Standort einer ehemaligen Hofstelle. Die Gebäude der Hofstelle sind bereits abgerissen worden, so dass die Fläche derzeit brach liegt. In der Umgebung befindet sich vor allem Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch den „Fohlenweg“ abgegrenzt. Im Nordosten, Südosten und Südwesten grenzen die privaten Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung an den Plangeltungsbereich. Im Südosten grenzt der Plangeltungsbereich über einen schmalen Bereich zudem an den „Wührenbeksweg“.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 5.675 m². Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über den „Fohlenweg“. Zudem gibt es eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum „Wührenbeksweg“.

1.3 Anlass, Ziele und Inhalte 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.

Ein Investor ist mit der Anfrage an die Stadt herangetreten, den Plangeltungsbereich im Innenbereich nachzuverdichten und als Wohngebiet zu entwickeln.

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

Ziel der Planung ist es, die unbebaute Freifläche als Reines Wohngebiet (WR) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 3 BauNVO) mit unterschiedlichen Gebäudetypen zu entwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen drei barrierefreie Doppelhäuser [D] in eingeschossiger Bauweise sowie drei zweigeschossige Gebäude mit jeweils vier Wohnungen.

Durch die unterschiedlichen Gebäudetypen soll im Stadtteil Wittorf, der stark durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist, die Mischung unterschiedlicher Wohnformen gefördert werden.

Vor allem für ältere Menschen, die nicht mehr eigenständig in ihrem Einfamilienhaus leben können, sind die barrierefreien Doppelhäuser eine Möglichkeit im Stadtteil wohnen zu bleiben. Die Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten sind zumindest in den Erdgeschossen barrierearm geplant, bieten jedoch im Quartier die Möglichkeit Wohnraum auch für Familien zu schaffen.

Das geplante Quartier bildet einen Lückenschluss in der bestehenden Bebauung des „Fohlenweges“.

1.4 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 Gemeinden und Städte 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:

1.4.1 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 Wittorf 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, Infrastruktur-ausstattung, 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 Wittorf 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. 197 die Eigenheiten der Umgebung als Wohnstandort stärkt und weiter ausarbeitet sowie ein sinnvolles Innenbereichspotenzial nutzt. Die Stadt Neumünster mit dem Stadtteil Wittorf stellt aufgrund ihrer Funktion als Oberzentrum und Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar.

1.4.2 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).

Der Regionalplan für den Planungsraum III stellt die Stadt Neumünster als Oberzentrum dar. Der Stadtteil Wittorf mit der Fläche des Geltungsbereiches wird als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen sowie als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet dargestellt.

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) benennt Neumünster als zentralen Ort mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (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).*

Die Planung folgt somit den Aussagen des Regionalplanes.

1.4.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster, der 1992 in Kraft getreten ist, stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dar, ebenso wie die umliegenden Flächen.

Damit wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 der Stadt Neumünster sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Reinen Wohngebietes (WR) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Das Gebiet wird in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt, um die Anforderungen der unterschiedlichen Wohnformen und die Belange der benachbarten Bebauung zu berücksichtigen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 BauNVO)

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 wird als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die in einem reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen den Nutzungen der Nachbarschaft, so dass sich das Plangebiet gut in die durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einfügt.

Das Reine Wohngebiet wird in zwei Bereiche mit differenzierten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (GH max.), Geschossigkeit [I-II] sowie Dachneigung (GD) gegliedert, um die Gebäude den Anforderungen der geplanten Wohnformen anzupassen und gleichzeitig die Belange der angrenzenden Bebauung zu berücksichtigen.

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)

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern [E/D] zulässig.

Um die Bebauung nicht zu massiv gegenüber der kleinteiligen Bebauung der Umgebung wirken zu lassen, werden separate Baufenster für die einzelnen Gebäude festgesetzt. Auf diese Weise wird ein ausreichender Abstand zwischen den künftigen Gebäuden erzeugt, der eine lockere Bebauung mit ausreichenden Freiräumen entsprechend der Umgebung gewährleistet. Dies bedingt jedoch, dass die Baufenster mit jeweils ca. 19x15 m im WR 1 und 16x16 m im WR 2 relativ eng gefasst wurden und wenig Spielraum zulassen. Daher sind Terrassen, die regelmäßig zur Hauptanlage zugerechnet werden, auf den privaten Grundstücken auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Eine negative Beeinträchtigung der Nachbarbebauung entsteht dadurch nicht, zumal die Terrassen trotz möglicher Überschreitung der Baugrenzen dennoch als Teil der baulichen Hauptanlagen der maximal zulässigen GRZ von 0,35 (siehe Ziffer 2.2.2) zuzurechnen sind.

Des Weiteren wird eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet 1 (WR 1) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig. In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sind pro Gebäude maximal vier (4) Wohnungen zulässig.

Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wird eine Reglementierung vorgenommen, um die wohnbauliche Ausnutzung der Gebäude, v.a. in Hinblick auf die kleinteilige Bebauung der Umgebung, in Maßen zu halten. Trotzdem wird durch die Zulassung von maximal vier Wohnungen pro Gebäude im WR 2 die Schaffung von Geschosswohnungsbau als alternative Wohnform im Stadtteil in verträglichem Maße ermöglicht.

Ein weiterer Grund für die Beschränkung der Wohneinheiten ist der entstehende Bedarf an Stellplatzflächen. Bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Wohnungen (insg. 18 Stück)

kann der ruhende Verkehr noch problemlos auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1+2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Damit bleibt sie unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Reine Wohngebiete (WR) von 0,4. Der im Vergleich zur Nachbarschaft geringfügig höhere Wert ist mit der Art der geplanten Wohnformen zu begründen. Sowohl das barrierefreie und damit ebenerdige Wohnen als auch der Geschosswohnungsbau haben einen etwas höheren Flächenbedarf als die umgebende Einfamilienhausbebauung. Trotzdem wird durch ausreichende Abstände sichergestellt, dass die angrenzenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Durch die GRZ von 0,35 ist im WR 1 eine maximale Überbaubarkeit von ca. 810 m² möglich, das heißt pro Gebäude ca. 270 m². Im WR 2 ist durch die GRZ von 0,35 eine maximale Überbaubarkeit von ca. 735 m² möglich, also ca. 245 m² pro Gebäude. Gem. § 19 Abs.4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, so dass sich bei einer GRZ von 0,35 eine maximale Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 ergibt.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) werden maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) durch die Höhenangabe über Normalnull (N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, da sie leicht nachzuvollziehen und einzuhalten ist.

Für die Gebäude im Reinen Wohngebiet 1 (WR 1) wird eine maximale Gebäudehöhe von 26,50 m ü.N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 7,00 m. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins [1] begrenzt. Als Dachform wird ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 25° bis 45° festgesetzt. Die Festsetzungen für das Reine Wohngebiet 1 orientieren sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung. Die Gebäudehöhe von 7,00 m ist nur geringfügig größer als die Höhen der angrenzenden Gebäude. Dies hat den Grund, dass durch heutige Gebäudestandards, z.B. bei der Dämmung der Wände und des Daches, etwas höher gebaut wird als zur Entstehungszeit der Nachbarbebauung. Trotzdem wird die zulässige Gebäudehöhe mit 7,00m relativ niedrig gehalten, um die angrenzende Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) wird eine maximale Gebäudehöhe von 28,50m ü.N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 9,00 m. Zudem wird eine

maximale Traufhöhe von 26,00 m ü.N.N. festgesetzt, was in etwa einer realen Höhe von 6,50 m entspricht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei [II] begrenzt. Als Dachform wird ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 25° bis 45° bei einem Vollgeschoss und einer Neigung von maximal 25° bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die von der Umgebungsbebauung etwas abweichenden Festsetzungen werden damit begründet, dass in diesem Bereich Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll. Durch die maximale Gebäudehöhe und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird den Anforderungen dieser Wohnform Rechnung getragen. Um die künftige Bebauung jedoch nicht zu massiv wirken zu lassen, wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt sowie eine Differenzierung der Dachneigung in Abhängigkeit der Vollgeschosse. Zudem werden durch die eng gefassten Baufenster relativ große Abstände zur Nachbarbebauung gewährleistet.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für Staffelgeschosse, die Fassadenflächen und Einfriedungen.

Staffelgeschosse

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) sind Staffelgeschosse unzulässig. Da in der neuen, seit dem 01.07.2016 geltenden Landesbauordnung der Begriff des 'Staffelgeschosses' nicht mehr verwendet wird, werden Staffelgeschosse nun als Geschosse bezeichnet, die gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Der Ausschluss der von mindestens einer Außenwand zurücktretenden Geschosse wird damit begründet, dass sich die Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss dieser Art zuzüglich zu den zulässigen Vollgeschossen nicht in die umgebende Bebauung einfügen würden. Eine zu massive Bebauung gegenüber der kleinteiligen eingeschossigen Nachbarbebauung würde eine Fremdkörperwirkung im Gebiet erzeugen.

Fassaden

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o.ä. bestehen, sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Auch diese Festsetzung ist damit zu begründen, dass eine entsprechende Bebauung durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) besitzen und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würde.

Einfriedungen

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

Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, um dadurch mögliche Unfälle an den Zu- bzw. Ausfahrt der Grundstücke zu vermeiden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke im Bereich der Kreuzung „Fohlenweg / Planstraße“ sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,8 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Das Plangebiet wird vom „Fohlenweg“ aus 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, um dadurch mögliche Unfälle an der Zu- bzw. Ausfahrt des Plangebietes zu vermeiden.

2.4.2 Erschließung, fließender Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes an die Straße „Fohlenweg“ anschließt. Die Straße, ausgehend von der Straße „Fohlenweg“ in das Plangebiet, soll als Gehweg-Überfahrt ausgebildet werden.

Die Straßenquerschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) werden in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Die Breite der geplanten Straße ist mit 4,75 m so angelegt, dass ein Begegnungsverkehr von 'Pkw-Pkw' möglich 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 Durchmesser einer Wendeanlage (22,00 m), die für Müllfahrzeuge benötigt wird, in dem relativ kleinen Geltungsbereich eine unverhältnismäßig große Fläche in Anspruch nehmen würde, wird ein Müllsammelplatz an der Zufahrt zum Plangebiet festgesetzt, so dass eine Einfahrt des Müllfahrzeuges in das Plangebiet nicht notwendig ist. Die Abfallbehälter werden am Abfuhrtag an dem festgesetzten Müllsammelplatz bereitgestellt, so dass der Sammelplatz nur kurzfristig zum Abstellen der Abfallbehälter dient. Mit einer Größe von ca. 17 m² ist der Müllsammelplatz für die 18 Wohneinheiten ausreichend dimensioniert.

Fuß- und Radweg

In Verlängerung der Planstraße wird zum „Wührenbeksweg“ hin eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgänger- und Radfahrerbereich) festgesetzt, durch die eine Verbindung zwischen „Fohlenweg“ und „Wührenbeksweg“ geschaffen wird. Für den Kfz-Verkehr ist diese Verbindung nicht offen, um einen Durchgangsverkehr im Plangebiet zu verhindern. Allerdings kann der Fuß- und Radweg im Notfall als Quermöglichkeit für Rettungsfahrzeuge genutzt werden.

2.4.3 Parkplätze, Stellplatzflächen, NebenanlagenÖffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind quer zur Planstraße vier öffentliche Parkplätze [P] festgesetzt. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit innerhalb der Mischverkehrsfläche und am „Fohlenweg“ vorgebeugt.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Neben den vier öffentlichen Stellplätzen sind an der Planstraße drei Stellplätze festgesetzt, die dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) zugeordnet werden. Die übrigen Stellplätze sind direkt auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Im Reinen Wohngebiet 1 (WR 1) wird auf eine Verortung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen 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.

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im WR 2 und der Verzicht darauf im WR 1 ist vor allem damit zu begründen, dass im WR 2 aufgrund der geplanten Geschosswohnungsbauten eine höhere Zahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken unterzubringen ist. Um ein geordnetes Siedlungsbild zu gewährleisten, werden die Flächen für Stellplätze festgesetzt. Im WR 1 ist eine Festsetzung aufgrund der geringeren Zahl der Wohneinheiten und damit einhergehend des geringeren Stellplatzbedarfs nicht notwendig.

Sowohl im WR 1 als auch im WR 2 müssen für eine bessere Einsehbarkeit der Ein- und Ausfahrtsbereich und damit verbunden für die Verkehrssicherheit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,50 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, allseits einen Abstand von mind. 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

2.5 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 197 der Stadt Neumünster wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) nicht erforderlich. In der Regel resultieren aus einem solchen Verfahren der Innenentwicklung keine Ausgleichsverpflichtungen, jedoch können Kompensationsbedarf bzw. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werden.

2.5.1 Bestandsbeschreibung vor Abbruch

Der ca. 5.700 m² große Geltungsbereich liegt inmitten eines zwischen Stör und Wührenbek liegenden Einfamilienhausgebietes im Stadtteil Wittorf im Südwesten der Stadt Neumünster. Er umfasst eine ehemalige Hofstelle mit Stall- und Wohngebäuden. Die Gebäude stehen leer und sind geräumt.



Abb. 1: Luftbild (ca. 2012)

aus: Digitaler Atlas Nord 2015

Das Grundstück hat im südlichen Teil eine durchgehende Fahrverbindung zwischen dem Fohlenweg im Westen und dem Wührenbeksweg im Osten. Die Wegeverbindung ist wassergebunden befestigt und durch die Aufgabe der Nutzung größtenteils überwachsen. Eine weitere Zufahrt im nördlichen Teil erschließt das eingeschossige Wohnhaus sowie die im Nordosten befindlichen Zier- und Nutzgartenflächen. Das Gelände erstreckt sich auf einem ebenen Niveau zwischen ca. 18,60 mNN am Wührenbeksweg und ca. 19,00 mNN am Fohlenweg. Den Geländehochpunkt markieren die baulichen Anlagen auf einem Niveau um 19,40 mNN in der Mitte des Geltungsbereiches.



Abb. 2: Hofstelle vom Fohlenweg (bing-Luftbild)



Abb. 3: Eichengehölz an östl. Grenze
(Foto: T. Behrend Feb. 2016)

Die gesamte Hofstelle wird durch Großgehölze gerahmt. Während im Westen entlang des Fohlenweges eine freiwachsende Hecke aus Ziergehölzen mit vereinzelt Fichten und Douglasien den Rahmen bilden, wird dieser entlang der nördlichen Grenze durch eine dichte ca. 15 m hohe Fichtenreihe und im Osten durch einen lockeren Eichenbestand (*Quercus robur*) aus ca. 30 Einzelbäumen markiert. Die Eichen weisen sehr unterschiedliche Stammdurchmesser zwischen 0,30 m und 1,10 m auf. Nach Süden prägen vier Winterlinden (*Tilia cordata*) mit Stammdurchmessern von 0,80-0,90 m und Kronendurchmessern von bis zu 16 m den Geltungsbereich. Zwei weitere Linden mit ähnlichen Abmessungen befinden sich vor der westlichen Gebäudefassade. An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich eine Fichte (*Picea abies*) und eine Nordmantanne (*Abies nordmanniana*) mit 0,75/ 0,80 m Stammdurchmesser. Die auf dem Gelände vorhandenen Bäume und Baumgruppen, insbesondere die Eichen und Linden, sind als ortsbildprägend einzustufen. Die Nadelgehölze sowie eine Eiche mit starkem Schrägstand wurden zur Vorbereitung der geplanten Bebauung mit Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster vom 07.12.2015 und 08.02.2016 inzwischen bereits gefällt.



Abb. 4: Bestand (Stand: November 2015)

ohne Maßstab

2.5.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand

Durch das geplante Vorhaben, die Hofstelle für eine Wohnbebauung zu erschließen, werden Siedlungsflächen statt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb durch Wohngebäude genutzt. Während zurzeit rund 1.000 m² Fläche baulich überformt sind, ermöglicht die Bauleitplanung eine Versiegelung von ca. 3.250 m² des ca. 5.700 m² großen Geltungsbereiches. Um diese bauliche Verdichtung zu erreichen, können nur die Großgehölze entlang der östlichen Grundstücksgrenze erhalten werden.

Die gesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung für die Neubebauung liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m², so dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG erforderlich ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Durch den Abriss von Altgebäuden und das Fällen von Bäumen sind Belange des Artenschutzes nach § 44/ 45 BNatSchG zu beachten. Es ist daher zu prüfen, ob besonders und streng geschützte Arten gem. der gesetzlichen Definition durch das geplante Vorhaben betroffen sind, d.h. ob potentielle Lebensräume und Lebensstätten vernichtet oder stark beeinträchtigt werden.

Zu diesen potentiellen Lebensräumen zählen in erster Linie der vorhandene Altbaumbestand sowie die vorhandenen Altgebäude. Letztere lassen auf Potential als Sommerquartier für Fledermausarten und als Brutplatz für Gebäudebrüter wie die Schwalben und Haussperling schließen. Der Eichenbestand ist durch seinen engen Stand stark in die Höhe geschossen und weist nur wenig Potential für Bruthöhlen auf. Bei den Linden mit ihren ausladenden Kronen kann das nicht ausgeschlossen werden, besonders da eine Linde durch Windbruch eine Verletzung hat, die neben eindringender Feuchtigkeit auch Unterschlupf bieten könnte.

2.5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

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.

Da das beschleunigte Verfahren keine differenzierte Umweltprüfung vorsieht, das Vorhabengebiet jedoch einen markanten Altbaumbestand aufweist, erfolgte vorab eine Bestandsaufnahme der tatsächlichen Flächennutzungen und Biotoptypen mit einer artenschutzfachlichen Inaugenscheinnahme, um auszuschließen, dass von dem Vorhaben erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen oder artenschutzrechtliche Belange berührt werden.

Neben einer Hofstelle mit einem großvolumigen Stallgebäude, einem eingeschossigen Wohngebäude und vereinzelten Nebengebäuden sowie überwiegend teilversiegelten Fahr- und Betriebsfläche prägen Zier- und Nutzgartenflächen das Plangebiet. Eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten, die sich durch eine hochgradige Standortspezialisierung auszeichnen, kann daher ausgeschlossen werden. Ebenso finden sich keine Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen von streng geschützten Amphibien-, Fisch-, Käfer- oder Reptilienarten und Kleinsäuger schließen lassen.

Die Großbäume (Stammdurchmesser >50 cm) weisen teilweise kleinere Astlöcher und Spalten auf, die als Tagesquartier von Fledermäusen oder auch als Bruthöhle von Kleinvögeln angenommen werden könnten. Eine Nutzung des Geltungsbereiches als Winterquartier ist aufgrund der fehlenden Frostsicherheit weder bei den Bäumen noch bei den vorhandenen Gebäuden zu erwarten. Da es sich bei den Gebäuden um teilweise alte Bausubstanz handelt, welche Mauerspalten sowie loses Dach- und Wandmaterial aufweist, ist damit zu rechnen, dass sie als Sommer- und Tagesquartiere von einzelnen Fledermausindividuen aufgesucht werden, so dass ein Abriss der Gebäude außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten für Fledermäuse zwischen dem 01.12. (Nachttemperaturen im Frostbereich) und dem 01.03. vorzunehmen ist, um eine Tötung oder Störung nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen.

Die Ausstattung des Geltungsbereiches lässt auf das Vorkommen von Vogelarten aus der Gilde der Gehölzbrüter und der Gebäudebrüter schließen. Bei den Gebäudebrütern kann in erster Linie mit dem Haussperling, mit Tauben und evtl. Schwalben gerechnet werden. Durch den Abriss der Gebäude gehen potenzielle Fortpflanzungsstätten der Gebäudebrüter verloren. Um eine Tötung oder Störung nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen, ist der Gebäudeabriss auf den Zeitraum vom 01.10. – 01.03. zu beschränken. Durch die Entfernung von Bäumen und Sträuchern verlieren die gebüschbrütenden Vogelarten mögliche Brutstätten und beide Vogelgruppen Teile ihrer Nahrungshabitate (Früchte/ Samen/ Insekten). Für die Beseitigung der Gehölzbestände gelten die gesetzlichen Schutzfristen, um eine Tötung oder Störung nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen.

Durch die Sicherung eines Teiles des vorhandene Baumbestandes (Erhalt der Eichengruppe) sowie Neupflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und die Anlage von Laubgehölzhecken zur Einfassung und Gliederung des Plangebietes werden die Beeinträchtigungen der potenziellen Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate minimiert, so dass die betroffenen Arten im Sinne des § 44 BNatSchG nicht durch das Vorhaben in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind.

2.6 Grünordnung

Zur Grünordnung und zur Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.6.1 Erhalt von Bäumen

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

Die markanten Bäume in dem Eichenbestand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden als zu erhalten in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenen Einzelbäume 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 durch Stiel- (Quercus robur) oder Traubeneichen (Quercus petraea) zu ersetzen. In den für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Flächen (Kronentraufe) sind diese als Vegetationsflächen herzustellen. Eine Flächenbefestigung ist in diesem Bereich unzulässig.

2.6.2 Anpflanzungen von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet sind Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen. Für die Bepflanzung an der Straßeneinmündung und in der öffentlichen Grünfläche mit Sickermulde im Umfeld der PKW-Stellplätze sind z.B. folgende Arten, die u.a. eine kurzfristige Überflutung vertragen, geeignet: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche

(*Carpinus betulus*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*) oder Resista-Ulmen (z.B. ‚New Horizon‘, ‚Rebona‘). Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

2.6.3 Grünflächen

Es werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsgrün‘ festgesetzt. Diese Flächen sind dauerhaft zu begrünen und dienen der Versickerung des Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen.

2.6.4 Hecken

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zur Gliederung der Grundstücke im Baufeld 1 sind auf den in der Planzeichnung markierten Flächen Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken verlaufen entlang bestehender sowie neu geplanter Flurstücksgrenzen. Es sind freiwachsende bunte sowie geschnittene Hecken zulässig. Es ist eine zweireihig, versetzte Pflanzung und eine Mindestbreite von 1,00 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind Laubgehölzarten, vorzugsweise in bunter Mischung, zu verwenden. Für freiwachsende Hecken können alle Gehölzarten der regionaltypischen Knickvegetation verwendet werden. Für geschnittene Hecken eignen sich bspw. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Kornelkirsche (*Cornus mas*).

Die Hecken sind so anzulegen, dass ein Abstand zu bestehenden Hecken auf den Nachbargrundstücken eingehalten wird. Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Hecken zu pflanzen sind, haben dafür Sorge zu tragen, dass jeweils der Abstand zur Grundstücksgrenze ausreichend groß ist, um die Pflege der Hecken vollständig von den eigenen Grundstücken vornehmen zu können.

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.

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.

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken zu versickern.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' versickert.

2.7.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallentsorgung der Stadt Neumünster sichergestellt. Sie erfolgt über den „Fohlenweg“. Die Restabfall-, Bioabfall- und Papierabfallbehälter der Reinen Wohngebiete 1 und 2 (WR 1+2) werden am Abfuhrtag aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit an dem festgesetzten Müllsammelplatz im Bereich der Kreuzung Planstraße / „Fohlenweg“ 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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Stadt Neumünster zählt zu den Gemeinden, die im 2. Weltkrieg in besonderem Maße durch Bombenabwürfe betroffen waren. Aus diesem Grund ist vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten eine Untersuchung in Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln durchzuführen.

Der Kampfmittelräumdienst hat die erforderliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde im Plangebiet eine Fliegerbombe entdeckt. Die Fliegerbombe wurde zwischenzeitlich geborgen. Das Plangebiet wurde daraufhin vom Kampfmittelräumdienst für eine Bebauung freigegeben.

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 allgemeine Verwaltungskosten sowie die Kosten für die Herstellung des Schmutzwasser-Kanals aus dem Gebührenhaushalt. Die übrigen Kosten der Planung trägt der Investor.

3 Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Durch das geplante Vorhaben wird der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 197 der Stadt Neumünster eine Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) zugewiesen und innerörtlicher Wohnraum geschaffen. Die Fläche liegt nach Abriss der ehemaligen Hofstelle brach. Es handelt sich um eine innenörtliche Fläche ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Durch die Bebauung wird lediglich eine Lücke in der Bebauung des „Fohlenweges“ geschlossen.

Die Erschließung ist durch die direkte Anbindung an die Straße „Fohlenweg“ gesichert. Die bestehenden Straßen können den zusätzlich entstehenden Verkehr ohne Probleme aufnehmen.

Die Lärmemissionen, die durch das Verkehrsaufkommen auf dem "Fohlenweg" verursacht werden, führen nicht zu dem Erfordernis, im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 197 sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.