

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 178 „Hofstelle südlich Hauptstraße“

FÜR DAS GRUNDSTÜCK DER HAUPTSTRAßE 82 (GEMARKUNG NEUMÜNSTER-6694, FLUR 30, FLURSTÜCK 96) WESTLICH DER TIMM-KRÖGER-SCHULE UND SÜDLICH DER BEBAUUNG AN DER HAUPTSTRAßE IM STADTTTEIL BRACHENFELD-RUTHENBERG



Übersichtsplan o.M.

# **INHALT**

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis .....	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand .....	4
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben .....	4
<b>B. INHALT DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
1. Planungskonzept .....	5
2. Festsetzungen der Planaufstellung .....	6
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	8
<b>C. PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>19</b>
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	19
2. Bodenordnung .....	19
3. Rechtsfolgen.....	19
<b>D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>19</b>
1. Flächenangaben, Daten .....	19
2. Kosten und Finanzierung .....	19

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

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

Das **beschleunigte Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13 a BauGB** soll zur Anwendung kommen. Durch den Bebauungsplan wird Wohnnutzung auf einer Fläche mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Hierfür gilt § 13 a BauGB analog, der im klassischen Planungsfall der Nachverdichtung im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB dient. Die beabsichtigte Planung nutzt bereits human überprägte Bauflächen, sodass keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft stattfindet.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Im Übrigen liegen im vorliegenden Planungsfall keine wichtigen Gründe vor, die nach § 3 Abs. 2 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; Bundesgesetzblatt 3634) eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden.

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

Das im Stadtteil Brachenfeld-Ruthernberg gelegene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstück soll eine Überplanung zur Vorbereitung einer wohnbaulichen Nachnutzung erfahren. Das derzeit brachliegende Gelände soll so wieder nutzbar gemacht werden.

Das Bedürfnis, diese Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen, lässt sich auf die jetzige und für die Zukunft prognostizierte Wohnsituation für Neumünster zurückführen. Neben der ungebrochen hohen Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken besteht auch ein Bedarf an ausreichendem Angebot an vermietbaren Wohnraum. Der städtische Neubaubedarf wird im Rahmen des **Wohnraumversorgungskonzept** („Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts Neumünster 2017/2018“; Fortschreibung 2018) dokumentiert. Danach wird nach wie vor ein Bedarf von mehreren Hundert Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau bis zum Zeitziel 2035 ermittelt. Das **Erfordernis zur Planung** ergibt sich aus dem vorausschauenden Wohnraumbedarf in Neumünster in Anbetracht wachsender Bevölkerungszahlen.

Insgesamt sollen zwei Mehrgeschosswohnungsbauten mit rund 33 Wohneinheiten sowie optional zwei Doppelhäuser mit insg. 4 Wohneinheiten errichtet werden können. Um Baurecht für diesen Wohnungsbau zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand**

Das Grundstück „Hauptstraße Nr. 82“ (Flurstück 96) liegt etwa 1,5 Kilometer vom Stadtzentrum Neumünster entfernt im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von Bebauung umgeben; stößt nördlich an die Bebauung der Hauptstraße, westlich an das Gelände der Timm-Kröger-Schule und östlich an ein parkartiges Grundstück nebst Wohnbebauung. Hier befindet sich auch der Landgasthof Wilhelmsruh. Der westlich angrenzende Baumbestand befand sich kürzlich aufgrund der Erweiterungsabsichten der Schule im Umwandlungsverfahren von Wald zu Nicht-Wald, womit die Anforderungen an Abstandserfordernisse nach dem Landesforstgesetz entfallen sind. Weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die noch in Nutzung stehen. Nach Süden erstreckt sich der freie Landschaftsraum.

An der Hauptstraße befindet sich der alte Ortskern von Brachenfeld mit einer historischen Siedlungsstruktur, geprägt von Einfamilienhausbebauung aber auch größeren landwirtschaftlichen Hofstellen. Insgesamt zeichnet sich die angrenzende Wohnbebauung durch eine gehobene Wohnlage aus, die vor allem durch den südlich angrenzenden, freien Landschaftsraum eine besondere Qualität erfährt.

Das Flurstück 96 diente ursprünglich der Landwirtschaft, ist im Norden bebaut und bietet im Süden Weideflächen. Für die hiesige Überplanung werden die nördlichen, bereits baulich überprägten Bereiche in einer Flächengröße von ca. 0,55 ha herangezogen. Hinzu kommt das Flurstück Nr. 253, welches als Zufahrt zum rückwärtigen Bereich der anvisierten Bebauung führt.

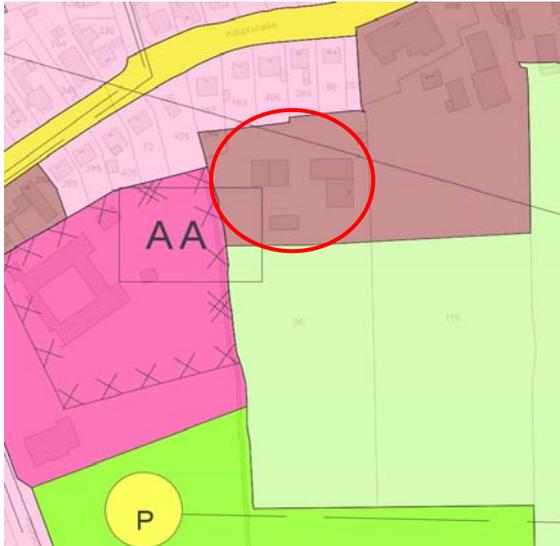
Der im Geltungsbereich liegende nördliche Teil des Grundstücks 96 ist mit landwirtschaftlichen Backsteinbauten mit Spitzdach bebaut. Es handelt sich um ein Bauernhaus mit angebautem Stall sowie eine weitere Scheune samt Stall und einer Garage. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor geraumer Zeit aufgegeben. Einige Flächen dienen noch der Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten oder bspw. Heu. Die Wohneinheit des ehemaligen Bauernhauses wurde nach Aussagen des jetzigen Eigentümers bis vor wenigen Jahren vermietet.

Auf dem Gelände stehen ortbildprägende Bäume, die den besonderen Charme des Grundstücks ausmachen. Am prägnantesten ist die Eiche im Eingangsbereich.

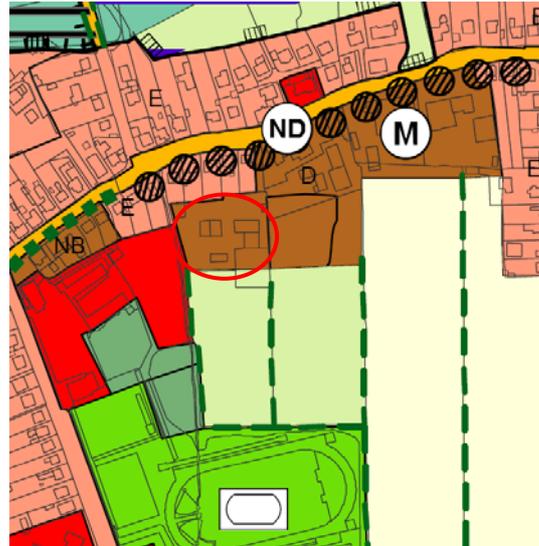
Das Grundstück bietet sich aufgrund seiner Lage für eine wohnbauliche Nachnutzung an. Im Stadtteil befinden sich Dienstleistungsangebote, medizinische Versorgung und Einzelhandel zur Deckung des Grundbedarfs. Die Nahversorgung ist durch einen Verbrauchermarkt (familia) nördlich der Hauptstraße fußläufig sichergestellt. Die nächst-gelegene Schule ist unmittelbar westlich angrenzend die Timm-Kröger-Grundschule. Südlich daran schließt sich die Gesamtschule Neumünster-Brachenfeld an. Ein Kindergarten existiert unweit im weiteren Verlauf der Hauptstraße (DRK-Kita Mäusenest). An der Dr.-Hans-Hoch-Straße befindet sich außerdem ein öffentlicher Kinderspielplatz.

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

Der Flächennutzungsplan 1990 (FNP) der Stadt Neumünster stellt für den Planbereich eine Mischbaufläche dar. Die erforderliche Änderung der Darstellung der Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche ist im Rahmen einer Berichtigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorzunehmen.



Stand der Flächennutzungsplanung, o.M.



Stand der Landschaftsplanung, o.M.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist eine Richtfunkstrecke nachrichtlich eingetragen. Es handelt sich um die Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost, die aufgrund der niedrigen Bauhöhen nicht betroffen sein sollte.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf. Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** (2000) weisen das Gebiet ebenfalls als Gemischte Bauflächen aus. An der Hauptstraße ist ein Naturdenkmal (Kreis mit ND), welches gesetzlich nach § 17 LNatSchG geschützt ist, vermerkt. Die darüber befindliche Kreissignatur an der Hauptstraße empfiehlt die Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen/Alleen.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des Weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 sowie im **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt.

Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster. Der Planung stehen somit keine Ziele der Landesplanung entgegen.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Planungskonzept**

Das Plankonzept verfolgt in erster Linie die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche zu Wohnbauflächen im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich entsprechend der rechtlichen Zielstellungen des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung. Auf dieser Fläche, die sich unmittelbar südlich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, soll ein Wohngebiet geschaffen werden. Das Grundstück soll von einer Hofstelle zu einem Wohnbaugrundstück entwickelt werden.

Eine bauliche Vorprägung eröffnet bauliche Nachnutzungsmöglichkeiten bis zur natürlichen Grenze der Baumreihe südlich der noch vorhandenen Baukörper. Hier soll der Abschluss des vorhandenen Siedlungsrandes beibehalten werden. Die randlichen Knicks sowie ortsbildprägende Einzelbäume im Norden sind als grünordnerische Rahmung des Gebietes zu erhalten.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den angestrebten Nutzungen zu Wohnzwecken in Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ab. Ermöglicht werden

soll die Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten in Anlehnung an die vorherige Bebauungskubatur sowie perspektivisch zwei weitere Doppelhäuser in baulicher Ergänzung im westlichen Bereich des Plangebietes.

Die Grundstückszufahrt ist über eine private Erschließung an die Hauptstraße über das Flurstück 253 herzustellen. Ausreichend private Stellplätze sind unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wohneinheiten ebenerdig oder in einer Tiefgarage herzustellen. Wird eine Tiefgarage errichtet, bietet sich der für ebenerdige Stellplätze nicht mehr erforderliche Raum für die Doppelhäuser an. Beide Bauoptionen sind im Planungsrecht berücksichtigt.

Die ortsbildprägende Eiche im Eingangsbereich ist zwingend zu erhalten. Weitere gut erhaltene Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der Baugrenzen müssen einige Bäume, bspw. die Lindenreihe unmittelbar südlich an das Wohnhaus angrenzend, weichen. Zur Markierung der südlichen Grenze der Siedlung zum Landschaftsraum sollen eine Hecke bzw. Bäume gepflanzt werden.



Alternativ-Planungen der Investoren als Orientierung (links mit ebenerdiger Stellplatzanlage im westlichen Bereich; rechts mit Tiefgarage und zwei weiteren Doppelhäusern) Architekturbüro Ladwig, Pläne vom 04./10.10.2018

## 2. Festsetzungen der Planaufstellung

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung folgt die Festsetzung der Fläche für **Allgemeine Wohngebiete** (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden aufgrund der geringen Baugebietsgröße und des Flächenbedarfs dieser Betriebe ausgeschlossen. Im Vordergrund steht die Wohnnutzung.

Um den typischen Baucharakter ehemals großer Landwirtschaftshallen beizubehalten, werden für die beiden großvolumigen Baukörper zwei **Vollgeschosse als Höchstmaß** festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich auf 37 m über Normalhöhennull (NHN). Bei Gebäuden mit Spitzdach ist dies die Firsthöhe. Damit ist die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich. Für die beiden westlichen Baufelder, in denen zwei Doppelhäuser entstehen können, wird festgesetzt, dass lediglich ein Vollgeschoss

bei einer max. Gebäudehöhe von 34 m über NHN zulässig ist. Die Festsetzung eines Traufgeschosses regelt zudem die aufgehende Wandhöhe im Schnittpunkt mit dem geneigten Dach.

In den beiden westlichen Baufeldern sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Das hier sogenannte Doppelhaus entspricht planungsrechtlich einem Einzelhaus.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist außerdem die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) entscheidend, die den Anteil des Baugrundstücks bestimmt, der maximal überbaut werden darf. Sie bestimmt somit maßgeblich die Bebauungsdichte in einem Gebiet. Die Bebauungsdichte wird über eine GRZ von 0,3 geregelt, was einer mäßig verdichteten Bebauung für den Geschosswohnungsbau entspricht. Das bedeutet, dass ein Flächenanteil des Baugrundstücks (nur der WA-Flächen) von 30 % mit den Hauptgebäuden überdeckt werden darf, zu denen auch Terrassen und Balkone gehören.

Da der Anteil der Nebenanlagen und sonstigen Versiegelungen auf den Grundstücken wegen der langen Zufahrt und des hohen Stellplatzbedarfes relativ hoch ist, wird eine Festsetzung zur Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,55 auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Flächen aufgenommen. Sollte eine Tiefgarage errichtet werden, ist eine weitere Überschreitung für die unterhalb der Geländeoberfläche gelegene Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,60 zulässig. Hier sind alle sonstigen, eben genannten Anlagen bereits eingerechnet.

#### **Überbaubare Fläche/Bauweise**

Die bauliche Dichte wird ausreichend über die Vorgabe der Baukörperfestsetzung gesteuert. Die beiden westlichen Baufelder sind erst während der Planungsphase durch den Wegfall der Klassifizierung des Baumbestandes als Wald ermöglicht worden, sodass eine Freihaltung des Nahbereiches zum Wald von Hochbauten aus forstrechtlichen Gründen entfällt. Hier können entweder zwei Häuser mit jeweils zwei Wohneinheiten oder aber eine ebenerdige Stellplatzanlage entstehen. Die Stellplatzanlage könnte, um ausreichend Stellplätze für Bewohner und Besucher vorzusehen, auch auf die Flächen außerhalb der Baufelder ausgedehnt werden.

Da die Balkone und Terrassen nach jetziger Projektierung des Investors nicht im Baufeld enthalten sind, wurde eine Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen aufgenommen. Bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 4,0 m ist die Überschreitung möglich. Dabei ist bei den größeren Geschosswohnungsbauten zu beachten, dass max. 50 % und bei den Doppelhäusern max. 60 % einer Wandlänge von der Überschreitung in Anspruch genommen werden darf.

Es ist eine **offene Bauweise** unter Berücksichtigung von Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) festgesetzt.

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Für die regionale Baukultur eher untypische **Blockbohlenhäuser**, Blockhäuser o.ä. werden ausgeschlossen, da sie mit der für Neumünster charakteristischen Bauart nicht vereinbar sind. Davon unberührt sind Häuser in Holzständer- oder Holztafelbauweise, deren Fassaden oftmals mit einer vertikalen oder horizontalen Verbretterung versehen sind.

Zudem wurde festgesetzt, dass die Dächer der Wohngebäude als Satteldächer mit einer **Neigung zwischen 40° und 55°** auszubilden sind, um dem typischen Ortsbildcharakter der Hauptstraße aufzunehmen. Davon ausgenommen sind Anbauten und Dachaufbauten, wie Dachgauben. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Eindeckungsmaterialien zulässig. Über diese Regelung wird auch sichergestellt, dass Staffelgeschosse (Geschosse, die gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses zurücktreten und in der Regel mit einem Flachdach ausgebildet werden) ausgeschlossen sind. Staffelgeschosse würden sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen.

Da großvolumige Gebäude oftmals eintönig wirken, sind Gebäude mit mehr als 20 m Länge so zu gestalten, dass die Fassade nach einer maximalen Länge von 10 m durch eine vertikale Gliederung deutlich abgesetzt wird. Damit soll eine Strukturierung der Gebäude erreicht werden.

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

Die Erschließung wird über die Hauptstraße gewährleistet, welche eine Hauptverkehrsstraße mit örtlicher Verbindungsfunktion für die örtlichen Verkehre aus dem untergeordneten Straßennetz darstellt. Von dort ist eine private Anbindung in Form eines Pfeifenstiels in den rückwärtigen Bebauungsbereich vorzunehmen. Der Pfeifenstiel soll in einer Breite von ca. 3,5 m ausgebaut werden, sodass randliche Baumbestände aufgrund des erforderlichen Unterbaus nicht erhalten bleiben können.

Öffentliche **Parkplätze** befinden sich entlang der Hauptstraße für den Besucherverkehr. Da keine öffentlichen Parkplätze geschaffen werden, sind zusätzlich in der privaten Stellplatzanlage auf dem Grundstück Besucherstellplätze vorzusehen.

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll direkt zur Versickerung gebracht werden. Die Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung, aufgestellt vom Wasser- und Verkehrskontor, stellt eine Versickerungsmöglichkeit am südlichen Rand des Wohngebietes in Aussicht. Diese Aussagen sind jedoch zu überprüfen, da bisher kein Bodengutachten vorliegt.

Das Befahren der **Müllabfuhr** zur Wohnanlage ist nicht möglich. Daher sind Müllsammelplätze in ausreichender Größe am Anfang der Stichstraßen in ausreichender Größe zum Vorziehen der Abfallbehälter am Abfuhrtag vorzusehen.

Der öffentliche Personennahverkehr bietet mit dem Anrufsammeltaxi unmittelbar vor dem Landgasthaus Wilhelmsruh eine Anbindung bei Bedarf an das Stadtzentrum.

Die **Versorgung des Gebiets** mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation wird in der Hauptstraße vorgehalten. Ein Anschluss ist bauseits vorzunehmen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über den Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Neumünster gewährleistet. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird voraussichtlich über das Trinkwassernetz geregelt.

### **4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen**

Der Bebauungsplan Nr. 178 „Hofstelle südlich Hauptstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie vom Umweltbericht abgesehen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht zu erbringen ist. Es können allein aus Gründen des Artenschutzes Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung erforderlich werden. Die naturschutzfachlichen Belange werden nachfolgend dargestellt.

#### **Bestandsbeschreibung**

Der Planbereich liegt in der Hauptstraße im Übergangsbereich zwischen Bauflächen im Norden und der freien Landschaft mit landwirtschaftlich geprägter Nutzung im Süden.

Derzeit befinden sich noch landwirtschaftliche Backsteingebäude auf der Fläche, von denen eines als Wohngebäude mit angebautem Stall dient und das Andere als Scheune/Stall. Daneben gibt es noch eine kleine Doppelgarage bzw. ein Schuppen. Die Gebäude werden heute noch für die Lagerung von Stroh genutzt und dienen als Abstellfläche. Flächen zur Lagerung von organischen Abfällen, Holzstapeln sowie mineralischen Bauschutt befinden sich auf der westlichen, brachgefallenen Fläche. Hier sind weite Teile ver-

siegelt. Auf dieser Fläche stocken Hochstauden (Brennnessel) und kleine Gehölze (Ahorn) auf. Die Fläche südlich vor dem Wohngebäude wurde erst kürzlich aufgegeben und wurde in der Vergangenheit noch gepflegt; hier gibt es eine gemähte, stark vermooste Rasenfläche mit Aufenthaltsbereichen. Insgesamt ist das Gebiet **naturschutzfachlich gesehen durchschnittlich** ausgeprägt.

Es existieren einzelne Großgehölze, die teilweise auch ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Im Eingangsbereich stocken Ahorn, Linden und Eichen auf. Insbesondere die Eiche nördlich des jetzigen Stallgebäudes ist von besonderem naturschutzfachlichen Wert. Derzeit laufen Bestrebungen, diese als Naturdenkmal aufnehmen zu lassen. Auch die unweit davon entfernte Kastanie verfügt über eine beachtliche Höhe, wenngleich sie bereits einen Rindenschaden und eine Baumhöhle deutlichen Ausmaßes aufweist. Der Lindenbestand der ortsbildprägenden Bäume unmittelbar südlich des Wohngebäudes ist wegen unfachgemäßen Rückschnitts mitgenommen und weist große Totholzanteile auf. Die Kastanie, Eiche und Birke an der südlichen Grenze haben sich als Zwiesel ausgebildet, bei denen sich der Stamm teilt und ungewöhnlich wieder zusammenwächst.

Das Gelände ist weitestgehend eben, auf einem Niveau von etwa 23,50 ü NHN (Normalhöhenull). Es wird angenommen, dass das **Grundwasser** relativ niedrig ansteht.

Ein nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) gesetzlich geschützter **Knick** befindet sich unmittelbar westlich der Grundstücksgrenze im Übergang zum Schulgehölz der Timm-Kröger-Schule. Darüber hinaus befindet sich auch an der Ostgrenze, jedoch im Plangebiet, ein Knick ab Höhe der jetzigen Bebauung. Knicks sind landschaftstypische Elemente in Schleswig-Holstein, die unter gesetzlichem Schutz stehen. Knicks sind zu erhalten und mit einem ausreichend breiten Schutzstreifen zu versehen.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des **Wasserschutzgebietes** der Stadt Neumünster, festgesetzt in der Wasserschutzgebietsverordnung Neumünster vom 12.02.1988. Es wurde zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neumünster festgesetzt. Laut Verordnung sind gewisse Handlungen in dieser Zone verboten. Die übliche Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes ist davon jedoch nicht betroffen.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft

Durch die Baukörper und Verkehrswege wird eine zusätzliche Versiegelung des Bodens erwartet. Es wird eine Gesamt-Versiegelung von bis zu 3.415 m<sup>2</sup> ermöglicht. Auf die Hauptgebäude entfällt eine Versiegelung von bis zu 1.502 m<sup>2</sup>. Die Versiegelungsgröße bleibt unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> nach § 13 b BauGB. 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.

Dieser Anteil der Versiegelung ist einerseits für ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten unvermeidlich; andererseits führt auch die Begrenzung der Bebauungsdichte (durch die GRZ) zu einer Eingriffsminimierung. Um diese bauliche Verdichtung zu erreichen, können planerisch allein die Gehölze in den Randlagen außerhalb der Baufenster erhalten bleiben.

Die mit der Bauvorbereitung verbundenen Eingriffe umfassen vornehmlich die Beseitigung einzelner Bäume und damit potentieller Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäuse. Die Eingriffe geschehen im Zuge der Abrissarbeiten/Rodungsarbeiten, die der Baufeldfreimachung zur anschließenden Nachnutzung des Gebietes dienen.

Als **Baumneupflanzungen** sind im Gebiet ca. 15 Bäume zur Durchgrünung der Stellplatzflächen sowie 16 Bäume als Ersatz für Rodungsmaßnahmen geplant. Es entfallen insgesamt 8 Bäume, wobei nur die unmittelbar an das Gebäude grenzende Lindenreihe im Verhältnis 1:2 auszugleichen ist; die restlichen werden 1:1 ausgeglichen. Diese können an der südlichen Bebauungsgrenze zum freien Landschaftsraum zur Einfassung der

Wohnbauflächen oder inmitten der Bauflächen unter Wahrung von Abstandsflächen vorgenommen werden. Hier werden heimische Arten bestimmter Qualitätsstufe vorgegeben.

Eine optische Abgrenzung des Wohngebietes nach Süden durch **Heckenbepflanzung** wird festgesetzt, um insgesamt eine Eingrünung des Wohngebietes im Übergang zum Landschaftsraum zu erzielen. Eine durchgehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird dazu festgesetzt, die allerdings nur auf  $\frac{3}{4}$  ihrer Länge umgesetzt werden braucht. Eine Heckenpflanzung nach Norden wird ebenfalls vorgesehen, wobei diese in der Planzeichnung breiter festgesetzt ist, um noch Bewegungsraum für Pflegemaßnahmen auf dem eigenen Grundstück vornehmen zu können.

Die Erhaltungsfestsetzung der Bäume und die zusätzliche Eingrünung dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Minimierung des durch die Planung vorgenommenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Das Landschaftsschutzgebiet (**LSG**) „Stadtrand Neumünster“ befindet sich in etwa 140 m Entfernung im Bereich der Schwale hinter der Bebauungsreihe an der Hauptstraße, mit Verordnung vom 10.03.1980. Die Schutzziele des LSG sind von der Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf das Grundwasser werden erwartet, sofern eine Tiefgarage errichtet wird, die eine vorherige Grundwasserabsenkung erforderlich machen würde. Hier sind enge Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Es ist unabhängig von der naturschutzfachlichen Ausstattung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange berührt sind. 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.

Die Lebensraumeignung des Grundstücks für geschützte Tierarten findet sich vor allem im Bereich der Gehölzbestände und aufgelassenen Bauten. Bspw. käme ein Zugriffsverbot in Betracht bei der Fällung der Gehölze, bei dem bspw. potentielle Lebensräume und Lebensstätten streng geschützter Arten vernichtet oder stark beeinträchtigt werden könnte. Aus diesem Grund wurde eine faunistische Potentialabschätzung in Form eines Artenschutzbeitrages (06.12.2017) von der „Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH“ (kurz: GFN) aus Molfsee durchgeführt. Auf potentielle Lebensraumeignung wurden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten untersucht. Im Vordergrund stand die Frage, ob der vorhandene Lebensraum potentiell geeignet ist, artenschutzrechtlich relevante Arten aufzunehmen. Die wesentlichen Ergebnisse werden hier zusammengetragen:

#### - Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse: eine Quartiernutzung kann nicht ausgeschlossen werden, v.a. in den Gebäuden und in den Linden besteht Potential als Fledermausquartier;

Kammolch: potentiell als Wanderungsstrecke zum Tümpel geeignet;

weitere artenschutzrechtlich geschützte Tierarten: kein Potential vorhanden.

#### - Europäische Vogelarten

Boden- und Gebuschbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter, Gehölzfreibrüter: potentielle Bedeutung.

Weitere Brutvogelarten: können ausgeschlossen werden.

Eine Schädigung/Tötung von Individuen geschützter Arten oder eine Störung streng geschützter Arten sowie von Vogelarten kann eintreten, wenn Gebäude abgerissen und

Bäume gefällt werden und sich die Tiere zum Eingriffszeitpunkt dort aufhalten. Zur Beeinträchtigung/zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann es kommen, wenn Fledermausquartiere oder Brutstätten beseitigt werden. Hier sind Konflikte zu erwarten. Mit anderen europäischen Tiergruppen sind aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen keine Konflikte zu erwarten.

Um eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen auszuschließen, werden Bauzeiten vorgegeben, in denen die Abrissarbeiten / Fällarbeiten stattfinden können. Die zeitliche Einschränkung des Eingriffs ist hier eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Werden diese Zeiträume beachtet, ist eine Schädigung/Tötung von Individuen sowie Störung durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen.

#### **Bauzeitenregelung:**

- Bei den Fledermäusen wird zwischen Wochenstuben, Zwischen-, Winterquartieren unterschieden, sodass das Hauptgebäude mit Wohnung nur zwischen dem 15.08.-30.09. und das Scheunengebäude nur zwischen dem 01.12. und 28.02. abgerissen werden dürfen. Bäume mit Baumhöhlen dürfen nur zwischen dem 01.10. und 31.10. gefällt werden.
- Da beim Kammolch zwischen Winter- und Sommerlebensraum unterschieden wird, ist ein Abriss nur zwischen dem 01.04. und 31.10. sowie dem 01.11. und 28.02. möglich.
- Eine Fällung der Bäume ist nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit der Brutvögel im Zeitraum der gesetzlichen Schutzfrist zwischen dem 30.09. und 01.03. eines Jahres möglich.

Durch weitere Erfassungen zum tatsächlichen Vorkommen der Tiere kann eine Anpassung der Bauzeiten vorgenommen werden. Der Hinweis zur Abweichung von den Bauzeiten wird aufgenommen, der eintritt, sofern ein Negativnachweis je Art erbracht wird.

Erste, jedoch noch nicht abschließende Untersuchungen im Jahr 2018 haben keine Hinweise auf Fledermaus-Wochenstuben oder Kammolch-Vorkommen gebracht (siehe Stellungnahme der Noctalis vom 14.09.2018). Auf dem Gelände gibt es hinsichtlich der Fledermaus allerdings regelmäßig genutzte Jagdhabitats einiger Arten, die sich besonders im Baumbestand aufhalten. Im Zuge der Baumfällungen und Abrissarbeiten sind enge Abstimmungen hinsichtlich des Artenschutzes mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

#### **Ausgleich:**

Da es durch den Abbruch der Gebäude und das Fällen einzelner Bäume zu einem Verlust von Fledermausquartieren, Lebensräumen für den Kammolch und Brutstätten/Nistplätze der Brutvögel kommen könnte, sind diese zu ersetzen/auszugleichen. Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten kann so durch Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Um festzulegen, in welcher Anzahl und an welchen Standorten Ersatzmaßnahmen ergriffen werden müssen, wurde eine Vertiefung der Artenschutzbeurteilung beauftragt. Endergebnisse liegen jedoch noch nicht vor. Daher soll auch die genaue Höhe des Ausgleichsumfanges/ der -art im Rahmen der Abbruchtätigkeiten bestimmt werden, wobei folgende Größenordnungen herangezogen werden.

#### **Ausgleichsbedarfe:**

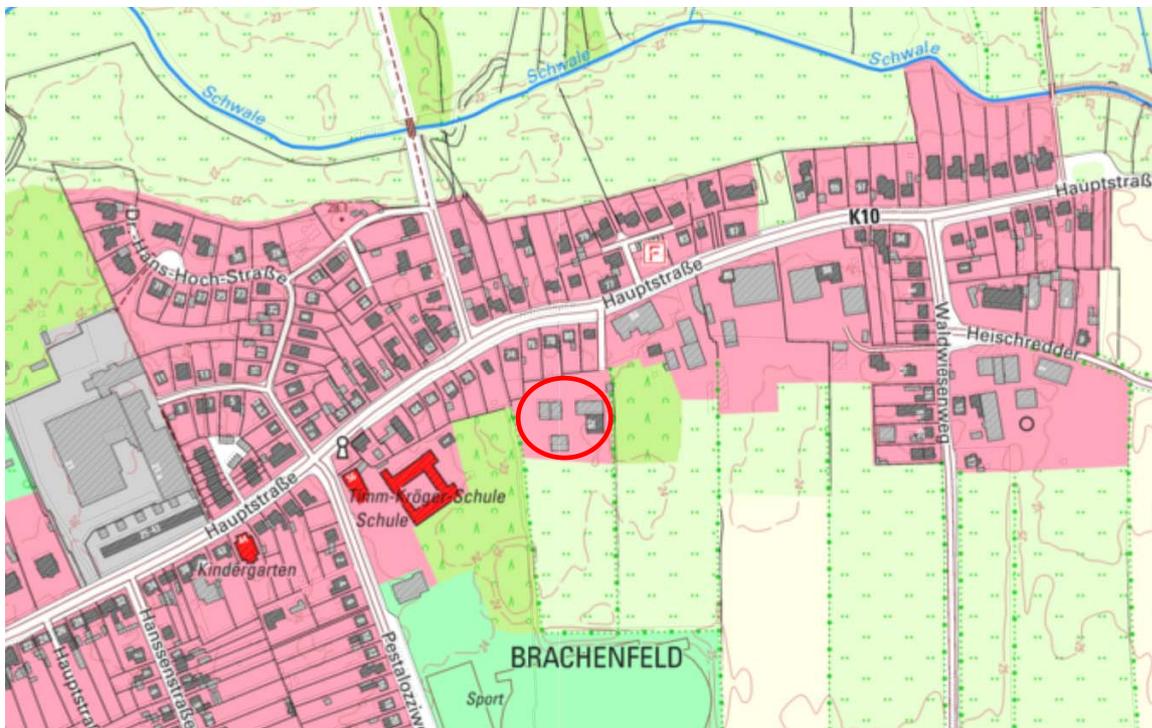
- Fledermäuse:
  - Wochenstubenquartiere in Gebäuden: 1:3
  - Wochenstubenquartiere in Gehölzen: 1:5
  - Winterquartiere in Gebäuden: 1:5Hier sollen Nisthilfen an den Neubauten vorgesehen werden.
- Kammolch:
  - Schaffen von Ersatzlebensräumen (Habitats mit Gehölzen und Steinhaufen) oder/und Anlage eines Kleingewässers
- Brutvögel:
  - Nistkästen für Höhlenbrüter 1:2 an den Neubauten

Sollten demnach bei weiterer Erfassung tatsächlich vorkommender Arten keine Nachweise geführt werden können, ist folglich auch kein Ausgleich erforderlich.

Die Potentialanalyse hat zusammenfassend ergeben, dass Hinweise für Fledermäuse, Kammolch und Brutvögel artenschutzrechtlicher Relevanz vorliegen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuprüfen. Dies betrifft zum einen mögliche Schalleinwirkungen aus den benachbarten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Verkehrslärm auf der Hauptstraße wird aufgrund der rückwärtigen Lage nicht erwartet. Vom Plangebiet selbst werden durch die wohnbauliche Nutzung ebenfalls keine Beeinträchtigungen durch störende Emissionen auf benachbarte Gebiete erwartet. Zum anderen sind bei der Immissionsbetrachtung auch Gerüche in den Blick zu nehmen. Die Auswirkungen der benachbarten Tierhaltungsbetriebe werden dazu genauer betrachtet.



Lageplan benachbarte Nutzungen; rot eingekreist: geplantes Wohngebiet

### **Schallimmissionen:**

Es wurde eine **Kurzstellungnahme** der DEKRA Automobil GmbH aus Hamburg vom 11.06.2018 erarbeitet. Darin wurde geprüft, welche Geräuschimmissionen durch die östlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen der Hauptstraße 84, 86, 88 und der Landgasthof in Hauptstraße 84 im Plangebiet zu erwarten sind. Anzunehmen ist, dass durch geräuschrelevante Nutzung der landwirtschaftlichen Maschinen Auswirkungen auf das neue Wohngebiet ergeben könnten. Die Angaben zu geräuschrelevanten Nutzungen beruhen auf den Aussagen der Landwirte/Betreiber bei Ortsbesichtigungen des Sachverständigen.

### *Eingangsdaten:*

Die betrieblichen Tätigkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Grundstücken Hauptstraße 84, 86 und 88 finden vorrangig im Tageszeitraum (06 – 22 Uhr) statt. Maßgebliche Geräusche werden durch Fahrten der landwirtschaftlichen Maschinen auf dem Betriebsgelände hervorgerufen. Die Futtersilagen befinden sich jeweils südlich auf den Hofstellen, das Futter wird mittels Radlader / Kleintraktor zu den Ställen transpor-

tiert. Insbesondere in der Erntezeit sind auch im Nachtzeitraum (22 – 06 Uhr) Ausfahrten durch landwirtschaftliche Maschinen möglich.

Geräuschrelevante stationäre Technik wird auf der Hofstelle Hauptstr. 84 und 86 nicht betrieben. Auf der Hofstelle Hauptstr. 88 befindet sich ein Kartoffellager mit Lüftungsanlage, die vor Ort in Betrieb genommen und messtechnisch erfasst wurde. Die hiervon ausgehenden Geräusche sind für das mehr als 200 m entfernt liegende Plangebiet nicht relevant. Gleiches gilt auch für die Kühe im Stall, die bei der Fütterung im Nahbereich einen erhöhten Geräuschpegel hervorrufen, jedoch unmaßgeblich für das Plangebiet sind.

Für den Landgasthof „Wilhelmsruh“ (Hauptstr. 84) wurde angegeben, dass Veranstaltungen und Feierlichkeiten stattfinden können. Für den Betrieb liegt eine Genehmigung als Schank- und Speisegaststätte vor. Diese Nutzung findet im Tages- wie auch Nachtzeitraum statt. Maßgeblich ist die Nutzung im Nachtzeitraum (nach 22 Uhr). Der Speisesaal befindet sich an der Westseite des Gebäudes „Hauptstraße 84“ in einem Anbau, welcher nach Angabe der Betreiberin in den 70'er Jahren errichtet wurde. Der Speisesaal bietet für etwa 80 Gäste Platz.

Die nachfolgenden Nutzungsannahmen berücksichtigen, dass aufgrund der Nähe des Wohngebäudes Hauptstraße 80 a zum Landgasthof die Nutzungen immissionsschutzrechtlich begrenzt sind. Es wird daher angenommen, dass im regulären Betrieb keine relevanten Geräusche aus dem Speisesaal dringen. Zum Rauchen können sich Personen außerhalb des Gebäudes aufhalten. Pkw-Stellflächen befinden sich westlich, nördlich und östlich des Gebäudes Hauptstraße 84. Veranstaltungen und Feierlichkeiten unterliegen aufgrund der Schutzansprüche bestehender Wohnbebauung den Anforderungen für „seltene Ereignisse“ nach 7.2 TA Lärm und wurden in der schalltechnischen Stellungnahme nicht berücksichtigt. Die geplante Wohnbebauung befindet sich in größerer Entfernung als die bestehende Wohnbebauung.

#### *Berechnung der Geräuschimmissionen*

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt auf Grundlage der TA Lärm. Zur Abschätzung der Geräuschimmissionen der vorgenannten Nutzungen werden in einem schalltechnischen Computermodell folgende Annahmen getroffen:

Je landwirtschaftliche Hofstelle (Hauptstr. 84, 86 und 88):

- Zu- / Abfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen. Im Tageszeitraum werden 16 Bewegungen und in der maßgeblichen Nachtstunde werden 2 Bewegungen angenommen. Je Fahrbewegung wird ein längenbezogener Schallleistungspegel von  $L_{WA,1h'} = 65 \text{ dB(A)/m}$  berücksichtigt.

- Im Freibereich wird über 2 h am Tag ein mittlerer Schallleistungspegel von  $L_{WA} = 105 \text{ dB(A)}$  berücksichtigt, wodurch im wesentlichen Futterfahrten, Motorleerlaufgeräusche und vereinzelt Verladetätigkeiten als enthalten angesehen werden können. Es wurde angenommen, dass diese Tätigkeiten außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit stattfinden.

Landgasthof (Hauptstr. 84), Nachtzeitraum:

- Raucherbereich im südlichen Innenhof. Durchgängig in der maßgeblichen Nachtstunde „gehobenes Sprechen“ (i. S. der VDI 3770) durch 5 Personen gleichzeitig mit einem mittleren Schallleistungspegel von in Summe  $L_{WAT} = 83 \text{ dB(A)}$ . Es wird davon ausgegangen, dass der Betreiber organisatorische Maßnahmen einleitet, wenn über längere Zeiträume „sehr laute“ Kommunikation stattfindet.

- Zu- / Abfahrt von Pkw auf zwei Parkbereichen. Nach der „Parkplatzlärmstudie 2007“ ist für die Gaststätte im ländlichen Bereich von etwa 12 Pkw-Bewegungen in der maßgeblichen Nachtstunde auszugehen.

1. Parkbereich westl./nördlich des Speisesaals: Es werden 2 Pkw-Bewegungen angenommen.

2. Parkbereich östlich Gebäude „Hauptstraße 84“. Es werden 10 Pkw-Bewegungen angenommen.

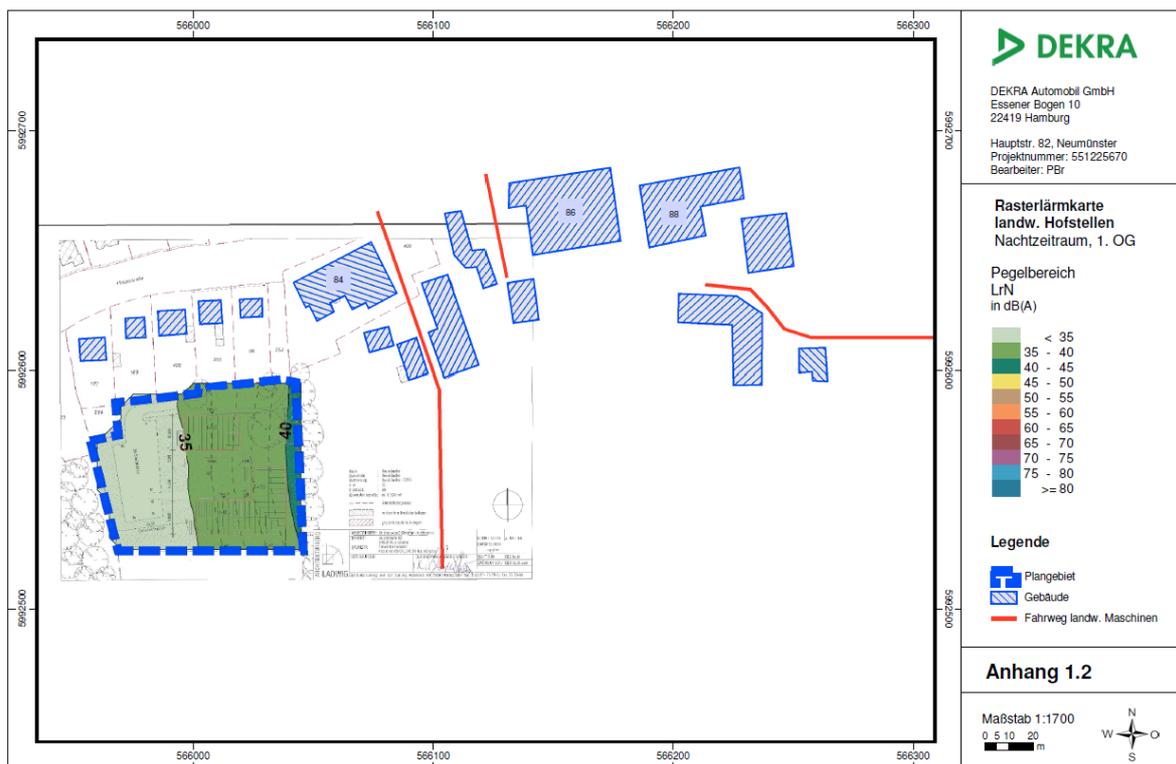
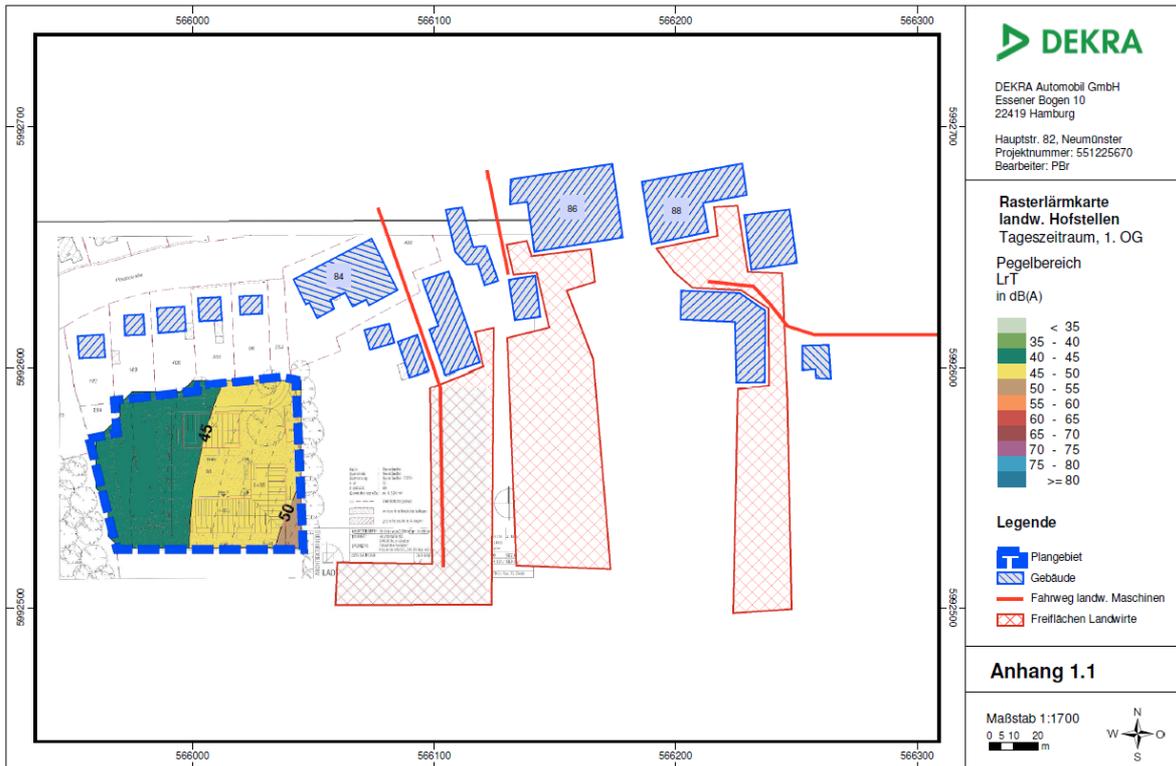
Je Pkw-Bewegung wird inkl. Kommunikationsgeräusche auf Basis der Parkplatzlärmstudie ein mittlerer Schallleistungspegel von  $L_{WA,1h} = 73 \text{ dB(A)}$  berücksichtigt.

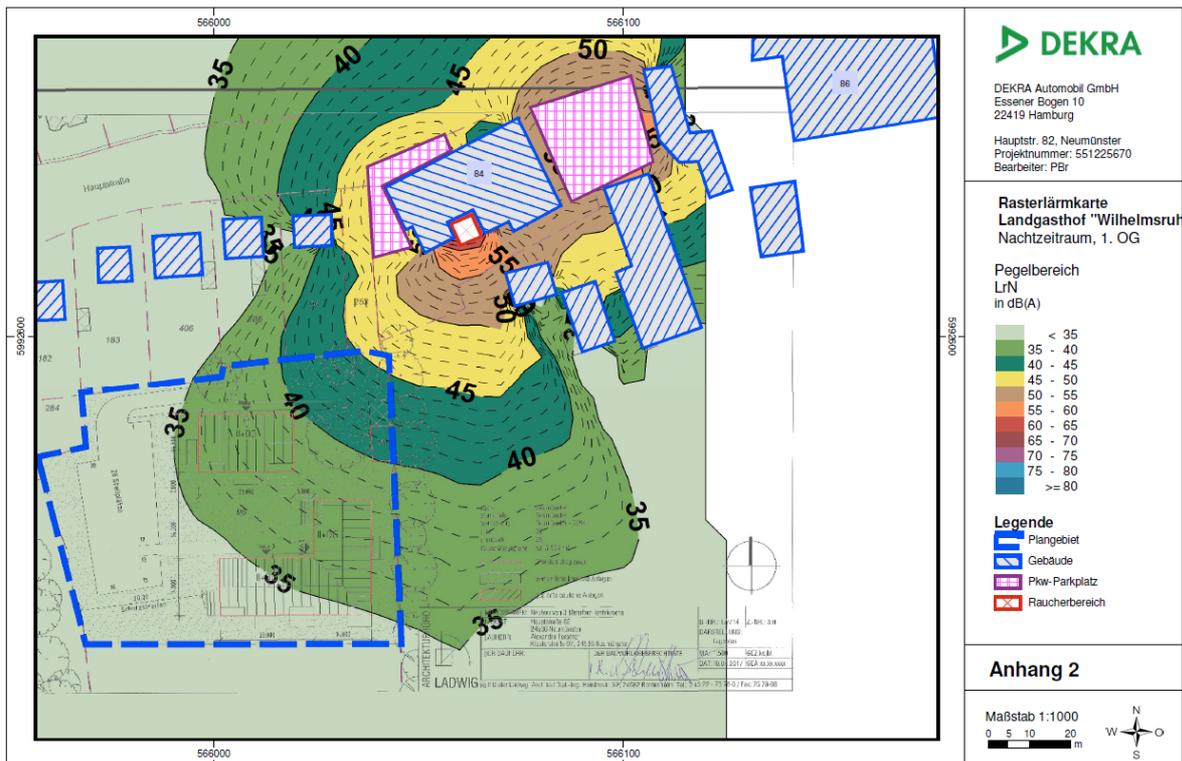
**Immissionsrichtwerte:**

Die in einer Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) entsprechen auch den Immissionsrichtwerten (IRW) der bei der Genehmigung von gewerblichen Anlagen heranzuziehenden TA Lärm. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sind einzuhalten:

- Tageszeitraum (6-22 Uhr) IRW tags = 55 dB(A),
- Nachtzeitraum (22-6 Uhr) IRW nachts = 40 dB(A).

**Berechnungsergebnisse in Form von Rasterlärmkarten:**





### Bewertung der Ergebnisse:

#### Landwirtschaft:

Durch die Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstellen werden die vorgenannten Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum um mindestens 4 dB unterschritten. Die Geräusche sind damit subjektiv wahrnehmbar, liegen jedoch im zumutbaren Bereich. Maßgeblich sind die konservativ angenommenen Fahrbewegungen durch Radlader und Traktoren auf den Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen.

Durch die Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstellen wird im Regelfall auch im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert für ein WA-Gebiet nicht überschritten. Finden witterungsbedingt deutlich häufiger Erntefahrten auf der Hofstelle „Hauptstraße 84“ statt, können auch Beurteilungspegel von nachts  $L_{r,N} > 40$  dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Der Richtwert für seltene Ereignisse von nachts  $IRW_N$ , seltene Ereignisse = 55 dB(A) wird jedoch deutlich unterschritten. Auch ist bei einer Notsituation (Gefährdung der Ernte aufgrund von Regen) von einer immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der Erntefahrten auszugehen.

In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass kleine landwirtschaftliche Hofstellen immissionsschutzrechtlich privilegiert sind, so dass teilweise auch eine Überschreitung von Richtwerten als zumutbar angesehen werden kann.

#### Landgasthof Wilhelmsruh:

Die Nutzungen des Landgasthofes sind immissionsschutzrechtlich durch vorhandene Bebauung begrenzt. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan ist für die westlich und nördlich des Landgasthofes gelegene Wohnbebauung der Schutzanspruch eines Wohngebietes anzunehmen. Bei Einhaltung der Richtwerte hier, ergibt sich auch für die weiter entfernt geplante Wohnbebauung eine Richtwerteinhaltung.

Es wurden orientierende Berechnungen durchgeführt, um für das Plangebiet die zu erwartenden Geräuschpegel abschätzen zu können, die durch den Gastronomiebetrieb hervorgerufen werden. Angenommen wurde hierbei eine Gemengelage mit der bestehenden Wohnbebauung. Die Berechnungen haben ergeben, dass an den geplanten Wohngebäuden der für ein WA-Gebiet im Nachtzeitraum heranzuziehende Immissionsrichtwerte von  $IRW_N = 40$  dB(A) erreicht oder unterschritten wird. Es wird dabei vorausgesetzt, dass der Betreiber organisatorische Maßnahmen einleitet, wenn über längere Zeiträume „sehr lau-

te“ Kommunikation auf dem außerhalb des Gebäudes befindlichen Raucherbereich stattfindet.

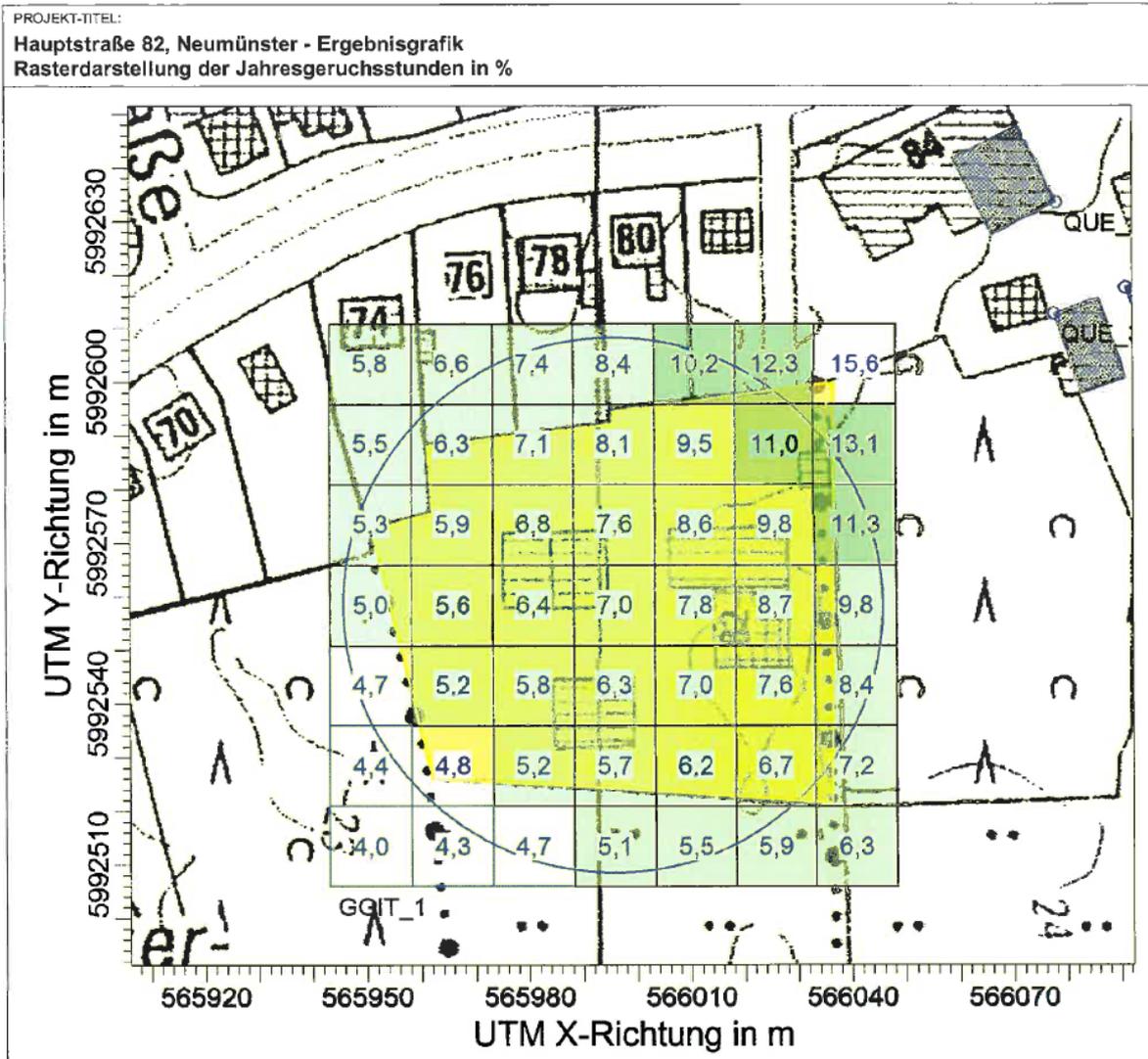
(Auszüge aus der Stellungnahme der DEKRA Automobil GmbH aus Hamburg vom 11.06.2018)

#### **Geruchsimmissionen:**

Von den landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung können Geruchsimmissionen ausgehen, weshalb auch die Ausbreitung von Gerüchen einer näheren Betrachtung unterzogen wird. Dies betrifft vier landwirtschaftliche Betriebe der Rindertierhaltung. Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) schreibt Geruchsimmissionshäufigkeiten vor, die an der schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten sind. Für Wohngebiete gelten Immissionswerte von max. 10 % der Jahresstunden. Da es bei unterschiedlichen Tierarten hinsichtlich der Belästigungswirkung große Unterschiede gibt, wurden Faktoren für die tierartspezifische Geruchsqualität aufgenommen. Für die Rinderhaltung gilt ein Faktor von 0,5, wohingegen bspw. Gerüche aus der Geflügelmast schwerer wiegen und mit 1,5 berücksichtigt werden. Für die Lagerung von Silage wurde ein Faktor von 1,0 angesetzt. Die mit dem tierartspezifischen Faktor korrigierte Geruchshäufigkeit wird als belästigungsrelevante Kenngröße bezeichnet. Da der Landwirtschaftsbetrieb der Hauptstraße 84 einen Austausch seiner Rinder gegen Pferde erwägt, sei auch noch ein Faktor für die Pferdehaltung genannt: Für die Pferdehaltung ist in der GIRL zwar kein Wert angegeben, jedoch wird im VDI Richtlinienentwurf ein Faktor von 0,4 benannt. Bei konservativem Ansatz ist also eine Gleichstellung beider Tierarten mit 0,5 möglich, sodass keine wesentlichen Unterschiede in der Belästigungswirkung zwischen den Tierarten Rind und Pferd zu erwarten ist. Bei der Ausbreitungsberechnung ist zu prüfen, ob mit den ermittelten belästigungsrelevanten Kenngrößen die vorgegebenen Immissionswerte der GIRL eingehalten werden können.

Bezüglich der Eingangsgrößen wird auf die Immissions-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 12.02.2018; mit Ergänzungsschreiben vom 18.04.2018 verwiesen, deren Ergebnisse hier aufgenommen wurden. Eingeflossen sind vier benachbarte Betriebe in der Hauptstraße 84, 86, 88 und im Waldwiesenweg 15 a bzw. deren vorhandene Tierbestände, Stallgebäude, Güllelagereinrichtungen. Berücksichtigt wurde die tatsächliche Immissionssituation, die einer realistischen Betrachtung nahe kommt. Eventuell vorhandene Hobbytierhaltungen oder kleine Tierhaltungen sind hinsichtlich der Emissionen als geringfügig einzustufen und brauchen in der Ausbreitungsberechnung nicht berücksichtigt zu werden.

Die zu erwartenden belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeiten aus der Ausbreitungsberechnung sind in der Rasterdarstellung mit Rastergrößen von 15 x 15 m ersichtlich. Für das betrachtete Grundstück werden Jahreshäufigkeiten zwischen 4,7 % der gewichteten Geruchsstunden im südwestlichen Bereich und 15,6 % im nordwestlichen Bereich der gewichteten Geruchsstunden berechnet. Nur im Einfahrtsbereich, wo es keine Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geben wird, wurden leichte Überschreitungen ermittelt. Im restlichen Bereich werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohngebietes.



Auszug aus der Immissionsschutz-Stellungnahme.

### CO<sub>2</sub>, Feinstaub sonst. Luftschadstoffe

Werden die Immissionen weitergefasst, sind auch die Auswirkungen von CO<sub>2</sub>, Feinstaub und sonstigen Schadstoffe zu betrachten. Insbesondere im Lichte der derzeit bundesweit diskutierten CO<sub>2</sub>-Belastungen durch den Straßenverkehr erscheint dies erforderlich.

Die Stadt Neumünster verfügt über keinen Luftreinhalteplan. Eine Erhebung der Zahlen zur CO<sub>2</sub>-Belastung fand im Rahmen der Aufstellung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neumünster (2015) statt. Danach werden jährlich etwa 607.355 t (2012) emittiert. In dem Konzept werden Maßnahmen benannt, die zur Reduzierung des Energiebedarfs und damit zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses beitragen. Insgesamt wird eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Zukunft prognostiziert. Die Art der genutzten Energie hat einen maßgeblichen Einfluss auf den Ausstoß von Klimagasen. Mit der Versorgung des Stadtgebietes mit Fernwärme wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet, der ggü. der Versorgung mit Öl oder Gas wesentlich geringer ausfallen würde. So wird für die Planvorhaben eine Versorgung aus regenerativem Energien empfohlen. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund des neuen, Energieeinsparverordnung-konformen Gebäudebestandes ein geringer Wärmebedarf besteht. Es ist ferner anzunehmen, dass die Luftqualität aufgrund der Lage des Plangebietes zur freien Landschaft nicht über das bereits vorhandene Maß beeinträchtigt wird, wenngleich eine Zunahme im direkten Nahbereich durch Kfz-Verkehr mit der Planung einhergeht. Die CO<sub>2</sub>-bindenden Eigenschaften der freien Landschaft bzw. seiner Vegetation sorgen für eine nicht messbare Erhöhung.

Zu anderen Schadstoffen liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass keine signifikante Verschlechterung des jetzigen Zustands durch die Planverwirklichung eintritt.

**Grünordnung:**

Das Anpflanzen von stellplatzgliedernden Bäumen sowie Bäumen auf den restlichen Freiflächen mit ausreichendem durchwurzelbarem Raum sowie von Hecken an Nord- und Südgrenze ist in den textlichen Festsetzungen vorgesehen. Es wird eine Liste über Pflanzarten und -qualitäten vorgegeben.

**Altlasten/Kampfmittel/Denkmalchutz**

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

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen, da die Stadt Neumünster und angrenzende Ortschaften während des zweiten Weltkrieges in besonderem Maße durch Bombenabwürfe betroffen war. 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. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Es liegen ebenfalls keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler vor. Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

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

Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die rechtlichen Voraussetzungen für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren der privaten Bauvorhaben gegeben. Zuvor muss der Abriss der Altanlagen mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen abgestimmt werden.

### **2. Bodenordnung**

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen geplant. Voraussichtlich ist die Zusammenlegung beider Grundstücke zum Zwecke der Bildung eines Baugrundstückes erforderlich.

### **3. Rechtsfolgen**

Die Festsetzungen erfüllen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nicht, weshalb sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben somit außerdem nach den Vorgaben des § 34 BauGB richtet.

### **4. Städtebauliche Gebote**

Die Anwendung städtebaulicher Gebote ist nicht vorgesehen.

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

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

allgemeines Wohngebiet	5.700 m <sup>2</sup>	82 %
private Grünfläche, Versickerungseinrichtung	1.173 m <sup>2</sup>	17 %
private Grünfläche, Knicks	112 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>6.985 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100 %</u></b>

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

Der Stadt Neumünster entstehen durch diesen Bebauungsplan abgesehen von allgemeinen Verwaltungskosten keine Kosten.

Neumünster, den 18.10.2018  
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung  
Im Auftrag

(Heilmann)