



Stadt
Neumünster



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 267A „Ortskern Gadeland“

FÜR DAS GEBIET
ZWISCHEN SEGEBERGER STRASSE, KUMMERFELDER STRASSE UND GROTE TWIET



Übersichtsplan o. M.

Der Oberbürgermeister,
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Endgültige Planfassung
Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitung durch:

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

Baum Schwormstede Stellmacher PartGmbB
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
Tel. 040 441419, Fax 040 443105
www.archi-stadt.de

INHALT DER BEGRÜNDUNG

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	5
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel	6
3. Bestand.....	7
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	9
4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
4.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan	11
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK	12
4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster	13
B. INHALT DER PLANUNG.....	13
1. Planungskonzept	13
2. Festsetzungen des Bebauungsplans	15
2.1 Art der baulichen Nutzung	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
2.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	23
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
2.5 Örtliche Bauvorschriften	26
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	28
3.1 Verkehrliche Erschließung	28
3.2 Ver- und Entsorgung	29
4. Umweltbelange	30
4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange	30
4.2 Klimaschutz	31
4.3 Faunistisches Potenzial / Artenschutz	34
4.4 Immissionsschutz	35
4.5 Altlasten	37
C. PLANDURCHFÜHRUNG	37
1. Kampfmittel.....	37
2. Denkmalpflege.....	37

3. Brandschutz	38
4. Zeitvorstellungen	38
5. Bodenordnung, Entschädigung	38
6. Städtebauliche Gebote	38
7. Rechtsfolgen	39
8. Monitoring	39
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	39
1. Flächenangaben, Daten	39
2. Kosten und Finanzierung	39

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL 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 Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

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

Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind durchzuführen. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der in 2018 etablierte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

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

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden.

In diesem Planungsfall liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Neuordnung in einem bebauten Gebiet).
- Die im Bebauungsplan als zulässig vorgesehene Grundfläche baulicher Anlagen liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Gebietsgröße von 2,5 ha und Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,45 bei insgesamt ca. 7.000 qm). Damit fällt der Bebauungsplan unter die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten Fälle.
- Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

¹ Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich nach § 13 a BauGB. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichts und einer zusammenfassenden Erklärung, zur Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie für das Monitoring nach § 4c BauGB. Zudem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt bzw. zulässig, so dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kein Kompensationserfordernis auslösen. Die direkt wirkenden Vorschriften des speziellen Biotop- und Artenschutzes werden jedoch in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Plangebiet, Planungsanlass und -ziel

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,5 ha und liegt im Südosten der Stadt Neumünster im Stadtteil Gadeland. Es befindet sich nördlich der Stör und umfasst einen wesentlichen Teil des historischen Ortskerns von Gadeland. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Segeberger Straße (Landesstraße 322), im Norden durch die Kummerfelder Straße (Kreisstraße 6), im Osten durch die Grundstücksgrenzen in nördlicher Verlängerung des Stichwegs Grote Twiet und im Süden durch die Straße Grote Twiet begrenzt.

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Ein in den 1980er Jahren gefasster Aufstellungsbeschluss, der damals das Ziel, hatte eine angemessene Nutzungsmischung für den zentralen Bereich des Stadtteils zu finden, wurde aufgrund der seinerzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen nicht fortgeführt. Diese wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Auf der Fläche von zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen besteht nunmehr seitens eines neuen Grundeigentümers der Wunsch zur Errichtung eines Ärzte- und Geschäftshauses und eines Wohngebäudes. Aus der angestrebten Nutzungs- und baulichen Veränderung entsteht ein Bedarf zur städtebaulichen Neuordnung im Ortskern von Gadeland, bei der über das Vorhabengrundstück hinaus weitere angrenzende Bereiche einbezogen werden. Die Entstehung eines Ärzte- und Geschäftshauses stellt für den historischen Ortskern Gadelands eine geeignete Nutzung dar, die neben der Versorgungsfunktion auch als ein Identifikationspunkt wirken kann.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, dem Gebiet einen planungsrechtlichen Rahmen zu geben, der den Bezug zum dörflichen Ursprung herstellt und gleichzeitig eine ortsangemessene Fortentwicklung des Ortskerns ermöglicht. Hierbei sollen im Sinne einer Innenentwicklung, die grundsätzlich Vorrang vor einer Außenentwicklung hat (Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das in Planung befindliche Ärzte- und Geschäftshaus und Wohngebäude sollen sich dabei in die Gesamtstruktur und Gestaltung integrieren. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine entsprechende Realisierung geschaffen werden.

Im Zuge des Verfahrens sollen die verschiedenen fachliche Anforderungen durch fachliche Untersuchungen beurteilt und in die Planung einbezogen werden. Dies betrifft den Schutz vor Verkehrslärm, die grünordnerischen und sonstige Umweltbelange

einschließlich der artenschutzrechtlichen Aspekte sowie die verkehrliche Anbindung in Hinblick auf das o.g. geplanten Vorhaben.

3. Bestand

Der Geltungsbereich ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Obwohl die ursprüngliche durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Gebäude mit Ausnahme eines ehemaligen Bauernhauses an der Straße Lütte Twiet nicht mehr vorhanden sind, ist die dörflich-historische Erschließungs- und Bebauungsstruktur einschließlich typischen Großbaumbestandes noch gut sichtbar (vgl. Abbildung 2: Analyseplan). Die beiden in jüngerer Zeit brachgefallenen landwirtschaftlichen Höfe sind während der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes abgerissen worden. Die übrige Bebauung stammt aus der Zeit von etwa 1900 bis in die letzten Jahrzehnte.

Es besteht eine offene Bauweise. Im nördlichen Teil entlang der Segeberger Straße haben sich verdichtete Strukturen entwickelt, während in den übrigen Bereichen eine lockere Bebauung mit zum Teil größeren Gärten bzw. Freiflächenanteilen dominiert. Insgesamt überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, vereinzelt besteht eine dreigeschossige bzw. dreigeschossig wirkende Bebauung.

Zur Segeberger Straße ist eine gemischte Nutzung mit einem kleineren verarbeitenden Gewerbebetrieb, einer Bankfiliale und weiteren Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen vorhanden. An der Kummerfelder Straße ist ein Leerstand einer zuvor gewerblich genutzten Immobilie zu verzeichnen. Die übrigen Bereiche werden für Wohnzwecke genutzt.

Während die nicht bebauten Bereiche der Grundstücke im Norden der Segeberger Straße zu einem Großteil als Hoffläche oder für Stellplätze genutzt werden, dominieren im Übrigen Gartennutzungen. Auf einem brachliegenden Grundstück in Verlängerung des Stichwegs Grote Twiet sind Gehölze aufgewachsen. Auf einzelnen Teilflächen haben sich Ruderalflächen entwickelt. Des Weiteren sind mehrere Bäume prägend für das Ortsbild. Dies betrifft neben zwei einzeln stehenden Eichen eine Baumgruppe am Eingang der Straße Lütte Twiet und mehrere Bäume im Südosten des Geltungsbereichs.

An drei Seiten des Geltungsbereichs schließen weitere bebaute Gebiete der Ortslage von Gadeland an. Während westlich der Segeberger Straße ebenfalls eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen besteht, dominiert nördlich der Kummerfelder Straße die in die Denkmalliste eingetragene Gadelander Schule mit einem größeren zur Straße orientierten Schulhof und einer Lindenreihe das Ortsbild. Östlich anschließend entlang der Kummerfelder Straße prägt Wohnbebauung unter anderem mit zwei in die Denkmalliste eingetragenen Wohnhäusern das Erscheinungsbild. Die Bebauung östlich des Geltungsbereichs ist ebenfalls durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet; landwirtschaftliche Nutzungen bestehen auch hier nicht mehr.

Südlich der Grote Twiet grenzt der Niederungsbereich der Stör mit extensiver Weidenutzung an, der Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ ist.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord; <https://danord.gdi-sh.de>. 07/2020

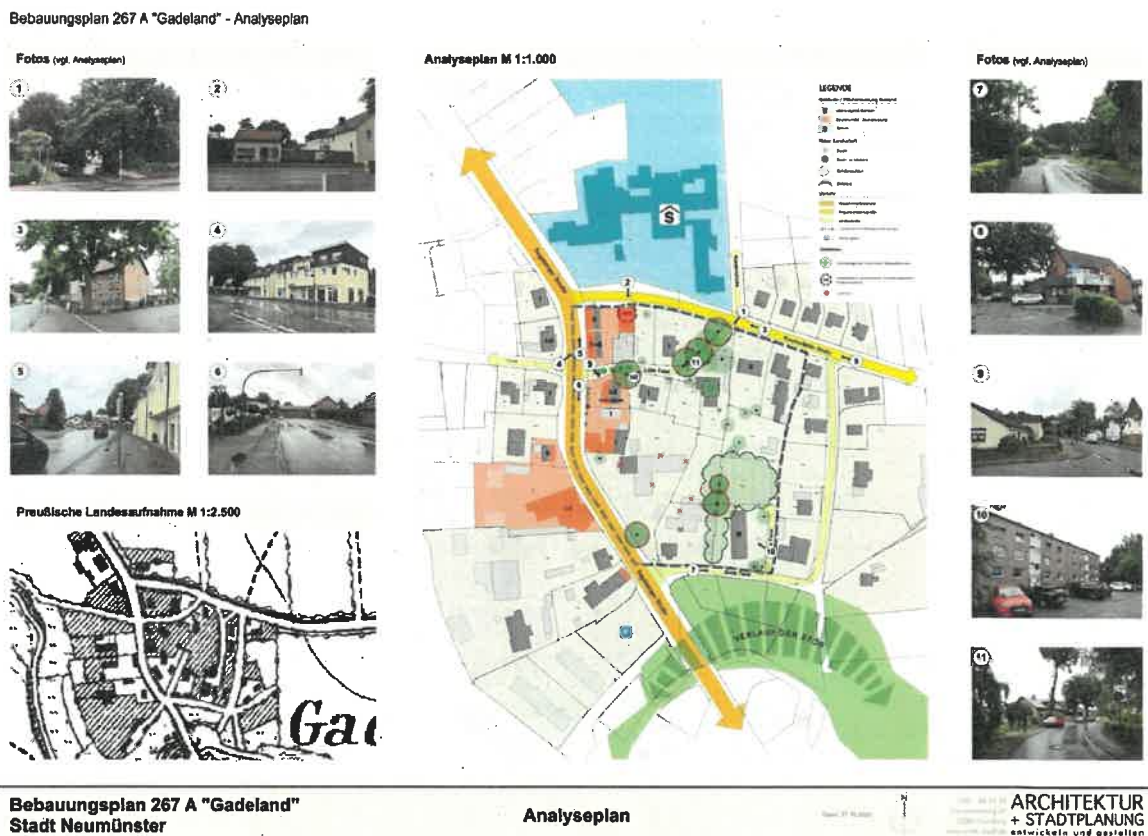


Abbildung 2: Analyseplan, Architektur + Stadtplanung 10/2020

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung mit Stand der 46. Änderung für den Geltungsbereich überwiegend eine gemischte Baufläche dar. Ein Teil der Fläche nördlich der Straße Lütte Twiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ und der Bereich an der Kummerfelder Straße östlich der Straße Lütte Twiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist westlich der Segeberger Straße ebenfalls eine gemischte Baufläche mit einem hierin vorgesehenen Standort für ein Pflegeheim dargestellt. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt entsprechend der bestehenden Nutzung eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ an. Nordwestlich erstrecken sich Wohnbauflächen, während westlich weitere gemischte Bauflächen und im Süden Grünflächen dargestellt sind.

Die im Bereich des Bebauungsplans Nr. 267A dargestellten Flächennutzungen entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Planungszielen. Ein Bedarf für die Sicherung einer Fläche für Postzwecke besteht nicht mehr und der Umfang der gemischten Bauflächen kann angesichts der nicht mehr bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und der im östlichen Bereich vorherrschenden und auch zukünftig hier sinnvollen Wohnnutzungen, auf die zur Segeberger orientieren Flächen reduziert werden.

Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung angepasst werden. Künftig sollen im Westen gemischte Bauflächen und im Osten Wohnbauflächen dargestellt werden.

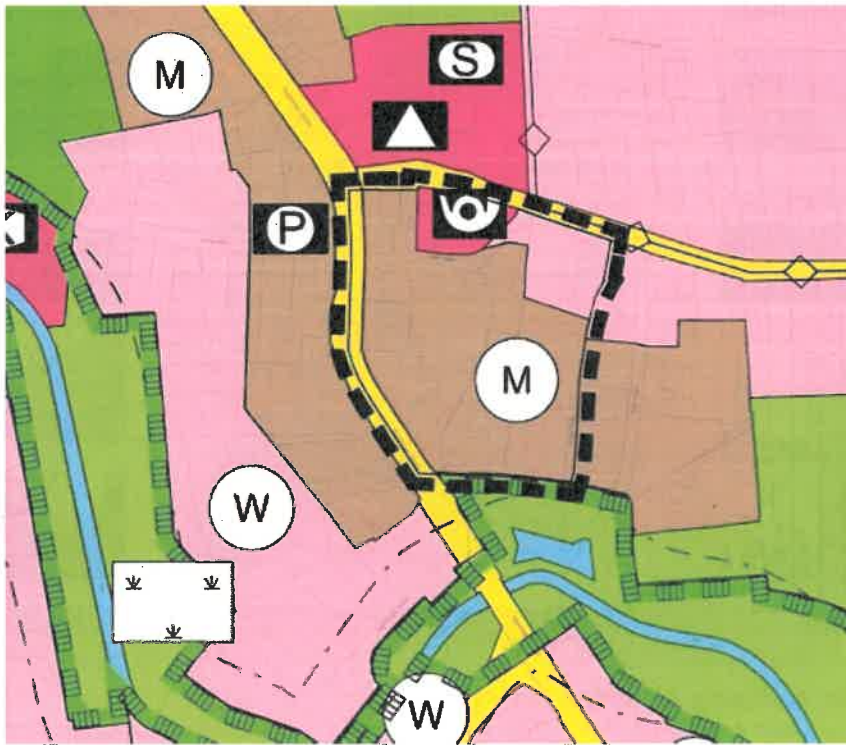


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990 mit Stand der 46. Änderung

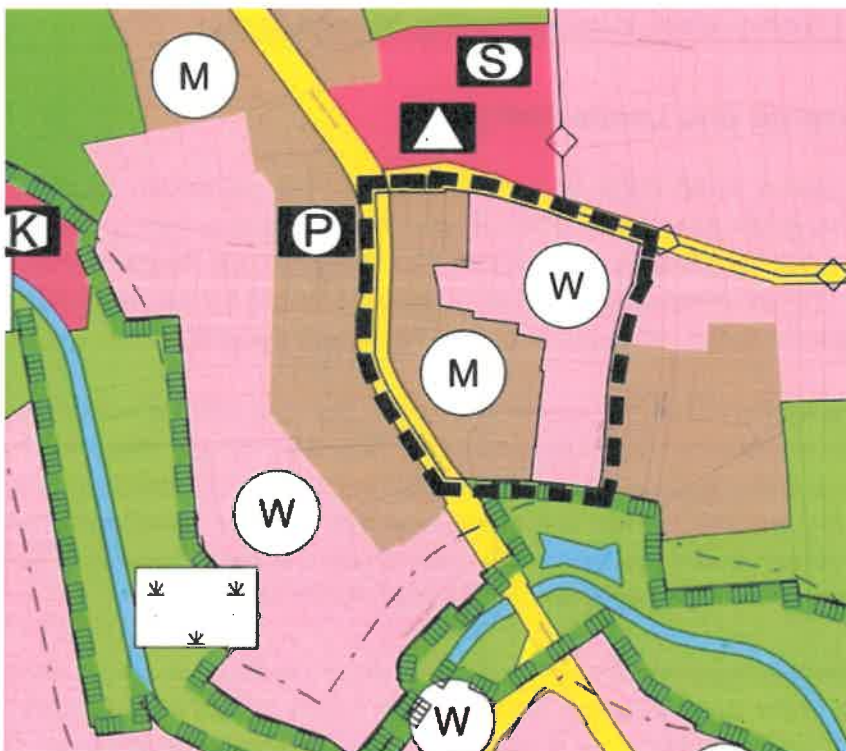


Abbildung 4: Darstellung nach 11. Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 267A.

Der Landschaftsplan 2000 stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung mit Stand der Anpassungen 2016 für den Geltungsbereich ebenfalls überwiegend gemischte Bauflächen dar. Die Gemeinbedarfsfläche „Post“ ist im Landschaftsplan in die Wohnbaufläche einbezogen worden.

Die als Naturdenkmal festgestellte Eiche im Westen der Lütten Twiet ist entsprechend im Plan vermerkt. Der als Bestand dargestellte Knick/Redder entlang der Kummerfelder Straße, im Norden der Straße Lütte Twiet sowie südlich der Straße Grote Twiet ist gemäß der aktuellen Ortsbegehung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erkennbar. Entlang der Kummerfelder und der Segeberger Straße sind als Bestand innerstädtische Fuß- und Radwege mit Verbindung in die freie Landschaft vermerkt. Für die Segeberger Straße enthält der Landschaftsplan zudem den Vorschlag für die Anlage einer straßenbegleitenden Allee. Über die genannten Darstellungen hinaus sind keine weiteren Entwicklungsziele enthalten.

Aus dem Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Berichtigung des Flächennutzungsplanes ergeben sich zum Landschaftsplan Abweichungen in Bezug auf die Nutzungsartart der Bauflächen. Diese sind jedoch gering und werden in einem späteren Fortschreibungsverfahren des Landschaftsplanes angepasst.

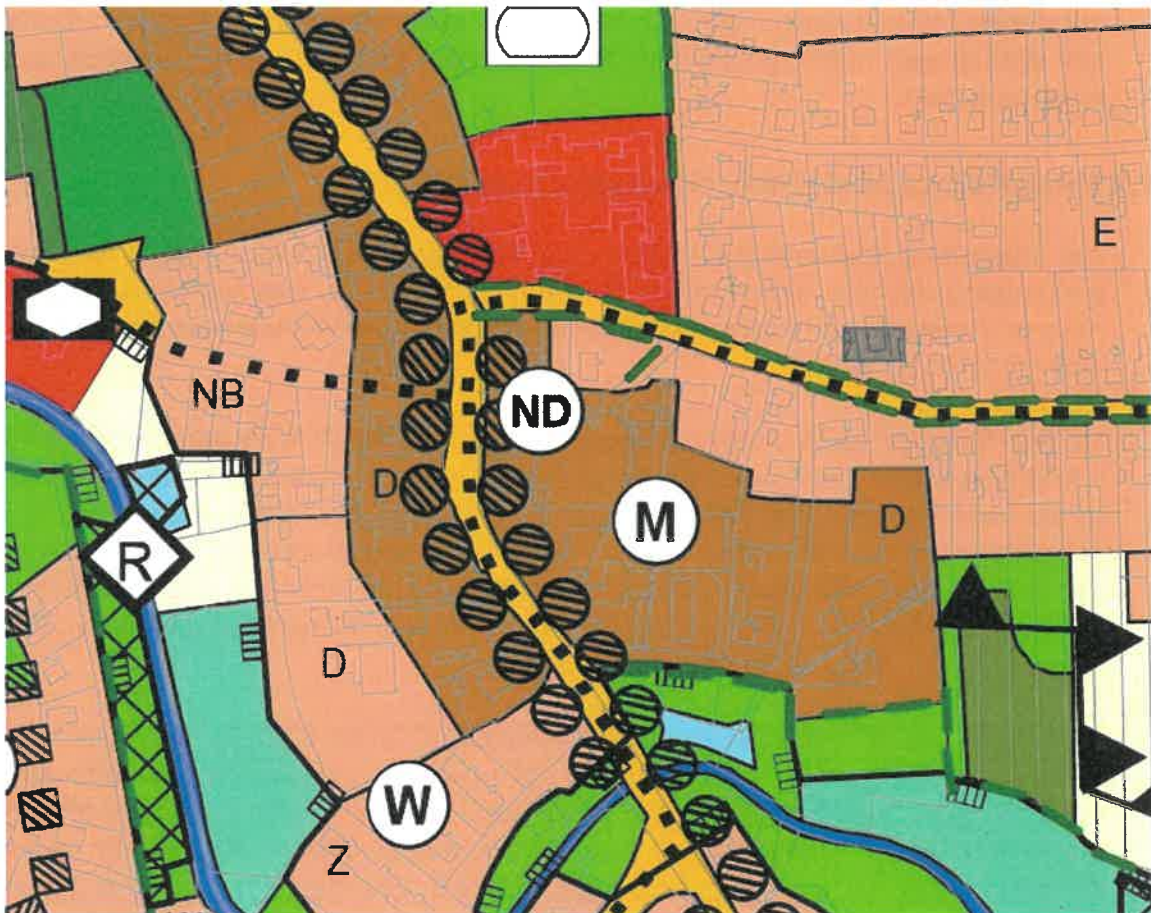


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 2000, Entwicklungsplan Stand 2016

4.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan

Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches Neumünsters sowie gemäß Regionalplan im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster.

Als zentraler Ort ist Neumünster ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies ist mit der landesplanerisch zugewiesenen Zielsetzung verbunden, diesem Ziel durch angepasste Ausweisung von Bauflächen gerecht zu werden. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Die vorliegende Planung fügt sich in die raumordnerischen Leitlinien ein.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wird derzeit fortgeschrieben. Dem zweiten Entwurf der Planfortschreibung des Landesentwicklungsplans hat die Landesregierung im November 2020 zugestimmt, zu dem vom 08. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021 ein öffentliches Beteiligungsverfahren stattgefunden hat. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen keine Abweichungen von den in der Entwurfsfassung der Fortschreibung des LEP enthaltenen raumordnerischen Zielen, so dass es hierzu keiner gesonderten Abwägung bedarf.

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) ist ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 18.02.2020 wurde in diesem Zusammenhang ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen. Die vorliegende Planung entspricht den gesamtstädtischen Zielen *„Alle Bevölkerungsgruppen und ihre besonderen Bedürfnisse berücksichtigen“*, *„Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln“*, *„Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern“* sowie *„Klimaschutz aktiv gestalten“*.

Unter dem Produktbereich 4 *„Gesundheit und Sport“* ist als ISEK-Ziel formuliert: *„Gute medizinische Versorgung bieten und Menschen angemessen vor Gesundheitsgefahren schützen“*. Der Bebauungsplan trägt zu keiner der aktuellen Schlüsselmaßnahmen bei und leistet auch im Übrigen keinen direkten Beitrag zu diesem Ziel, schafft allerdings die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkret geplanten Ärztehauses, mit dem zur medizinischen Versorgung insbesondere im Stadtteil Gadeland beigetragen wird.

Unter dem Produktbereich 5 *„Gestaltung der Umwelt“* ist als ISEK-Ziel formuliert: *„Wohnort für alle attraktiv gestalten“*. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von unterschiedlichen Wohnraum-

angeboten an einem stadträumlich gut integrierten Standort und sichert stadträumliche Qualitäten, womit zu dem genannten Ziel beigetragen wird.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK), das Ende 2008 vom Rat der Stadt Neumünster beschlossen und mit Ratsbeschluss vom 11. November 2016 fortgeschrieben wurde. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept ein wichtiges Instrument zur Steuerung des Einzelhandels dar und ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen.

Die Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden darauf ausgerichtet, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Neumünsteraner Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzend Standorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln (vgl. EZK S. 98).

Im Geltungsbereich und der direkten Nachbarschaft des Bebauungsplans befinden sich keine Nahversorgungstandorte. Das Plangebiet fällt damit unter keine der in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept näher betrachteten Bereiche.

Die Ansiedlung größerer Einzelhandelsangebote wird im Plangebiet auch zukünftig nicht angestrebt. Die Festsetzung von Mischgebieten entlang der Segeberger Straße ermöglicht jedoch die Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsbetriebe oder von Läden mit dienstleistungsorientierten Handwerksbetrieben und ähnlichem, die zu wohnortnahen und fußläufig erreichbaren Grundversorgung beitragen können.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Planungskonzept

Als Vorbereitung für die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen wurde eine städtebauliche Analyse (vgl. Abbildung 2) und ein städtebauliches Funktionskonzept (vgl. Abbildung 6) erstellt, das der übergeordneten Zielsetzung entspricht, sich auf den dörflichen Ursprung zu beziehen und einen Entwicklungsrahmen mit moderaten Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Es soll den Geltungsbereich städtebaulich ordnen, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungs- und Bebauungsstruktur.

Im derzeitigen Bestand hat insbesondere der von der Segeberger Straße abgewandte Bereich entlang der Straße Lütte Twiet noch einen erhaltenswerten, dörflich anmutenden Charakter, der hier vor allem durch ein historisches landwirtschaftliches Gebäude, Großbaumbestand sowie zum Teil unbefestigte Straßenrandbereiche geprägt wird. Bis zu dem jüngst erfolgten Abriss der brach gefallenen landwirtschaftlichen Betriebe, war dieser Bereich mit seinen teilweise sehr großen und aus mehreren Teilbaukörpern gegliederten Gebäuden aus dem 1960/1970er Jahren und auch dem Bezug zur Störniederung ebenfalls ländlich geprägt. Der weiter östlich gelegene Bereich ist mit zwei an der Kummerfelder Straße und der südlichen Grote Twiet vorhandenen Mehrfamilienhäusern überprägt.

Das Funktionskonzept und der Bebauungsplan greifen diese vor Ort angetroffenen heterogenen Baustrukturen und eine Kombination aus Enge und Weite als dörfliche Strukturelemente auf. Dabei werden teilweise Gebäudestellungen gewählt, die Höfe bilden und im Geltungsbereich unterschiedlich große Baukörper in unregelmäßiger Anordnung vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird dies durch baukörperähnliche überbaubare Grundstücksflächen und differenzierte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt. Der Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe wird in diese baulichen Strukturen einbezogen.

Die Festsetzungen sollen hier auch das in Planung befindliche Ärztehaus berücksichtigen, das als größerer und gegenüber dem Straßenverlauf leicht gedrehter Gebäudekörper an der Segeberger Straße geplant ist und städtebaulich auffällig den Ortseingang bildet. Dies wird durch den Erhalt der südlich in der Blickachse der Segeberger Straße stehende großen Eiche verstärkt. Durch die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Stellplatzanlage entsteht ein von Gebäuden frei gehaltener Bereich, der hier das dorftypische Prinzip von Enge und Weite aufgreift.

Neben der Eiche südlich des geplanten Ärztehauses werden weitere Bäume an der Lütte Twiet und ein Gehölzstreifen im Süden des Geltungsbereichs als auch für dörfliche Situationen typische Strukturelemente berücksichtigt. Der im Süden vorhandene Gehölzstreifen stellt einen Bezug zu dem südlich angrenzenden Grünzug her und wird Richtung Norden ins Gebiet hinein verlängert.

Abweichend von den offenen und durch Gärten geprägten Bebauungsstrukturen im Osten und Süden wird im Nordwesten des Geltungsbereiches zur Segeberger Straße und Eckbereich mit der Kummerfelder Straße die dort vorhandene stärker verdichtete, gemischt genutzte und städtisch anmutende Bebauungsstruktur aufgegriffen. Damit wird an die städtischeren Strukturen nördlich des Plangebietes angeknüpft. Der unmittelbare Eckbereich Kummerfelder Straße / Segeberger Straße soll dabei baulich betont werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Für den Bereich des geplanten Ärztehauses und Wohnhauses sowie der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine gebündelte Zufahrt vorgesehen.

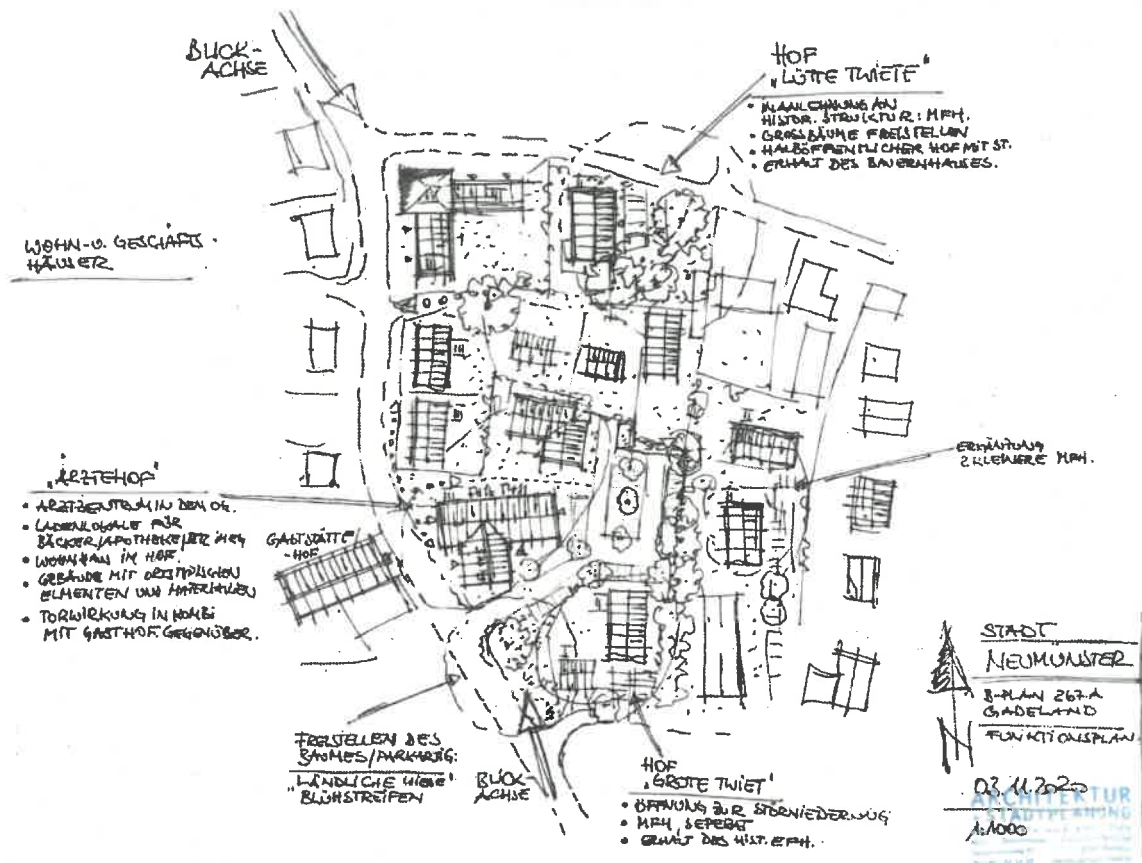


Abbildung 6: Funktionskonzept, Architektur + Stadtplanung 11/2020

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im zur Segeberger Straße ausgerichteten Teil des Geltungsbereiches sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, die dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Die im Einzelnen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO näher bestimmt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht den vorhandenen gemischten Nutzungen im Nordwesten des Geltungsbereiches und ermöglicht auch im Bereich der bisher landwirtschaftlichen Höfe eine gemischte Nutzung. Die Festsetzung fügt sich in die gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen gemischten Bauflächen ein, die sich vom Geltungsbereich in nördliche Richtung beiderseits der Segeberger Straße fortsetzen. Das Planungsziel zur Entwicklung bzw. Beibehaltung gemischter Nutzungen bezieht sich dabei auf die Gesamtheit der festgesetzten Mischgebiet MI 1 bis MI 4, innerhalb der sich auch stärker gewerblich oder wohnbaulich geprägte Teilbereiche ausbilden können.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Die im Einzelnen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO näher bestimmt und lassen neben Wohngebäuden auch bestimmte Arten von gewerblichen und sonstigen Nutzungen zu. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der vorhandenen Wohnnutzung und ermöglicht, im Unterschied zu einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO, ein breiteres Nutzungsspektrum, womit

die zentrale Lage im ehemaligen Dorfkern Gadelands und angrenzend an festgesetzte Mischgebiete berücksichtigt wird und einer monofunktionalen Nutzungsstruktur entgegen gewirkt wird.

Abweichend von den nach § 6 BauNVO bzw. § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, schließt der Bebauungsplan die nach BauNVO in Mischgebieten allgemein und in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus, da sie sich nicht in den angestrebten Gebietscharakter einfügen. Gartenbaubetriebe benötigen vergleichsweise große und gut belichtete Flächen, die der in dieser innerörtlichen Lage angestrebten baulichen Nutzung entgegenstehen würde. Dies trifft auch auf Tankstellen zu, die mit ihrem hohen Flächenbedarf der entlang der Segeberger Straße angestrebten Ausbildung einer Raumkante entgegenstehen würden und sich mit ihrem charakteristischen baulichen Erscheinungsbild nicht in eine an dörfliche Wurzeln anknüpfende Bebauungsstruktur einfügen würden. Die von der Segeberger Straße abgerückte Lage der Allgemeinen Wohngebiete wäre zudem auch aus verkehrlichen Gründen nicht für Tankstellen geeignet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen (GRZ), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) bzw. Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) bestimmt. Einfluss auf den Umfang der möglichen Bebauung und die Gebäudekubaturen haben zudem die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzte Bauweise sowie die zulässigen Dachformen (vgl. Kapitel B 2.5).

Die Festsetzungen differieren zwischen den Teilgebieten MI 1 bis MI 4 und WA 1 bis WA 4 sowie teilweise einzelnen überbaubaren Flächen, um auf das Planungsziel einer heterogenen Bebauungsstruktur gemäß dem Funktionskonzept hinzuwirken.

Die **überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind überwiegend baukörperähnlich festgesetzt bzw. lassen einen begrenzten Spielraum für die genauere Positionierung der Gebäude, mit der die gemäß Funktionskonzept vorgesehene Lage berücksichtigt wird. Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu drei Meter überschreiten. Hierdurch soll angesichts der begrenzten überbaubaren Flächen mehr Spielraum für die architektonische Konzeption der Gebäude gegeben werden, die Lage der Hauptgebäude jedoch weiterhin klarer definiert sein, als dies bei weiter gefassten Baugrenzen, die zusätzlichen Raum für Balkone/Terrassen berücksichtigen, der Fall wäre.

Für einen Teil der überbaubaren Flächen wird zudem durch Festsetzung einer Firstrichtung die Stellung der Gebäude so beeinflusst, dass die ortstypische Bebauungsstruktur, die die dörflichen Wurzeln aufgreift, realisiert wird. Es soll auf kompakte Gebäudekubaturen mit größeren durchgehenden Dachflächen hingewirkt werden, bei größeren Flächen mit Unterteilung ist in zwei rechtwinklig zu einander stehenden Hauptfirstrichtungen.

Mit Ausnahme einer geschlossenen **Bauweise** im eher städtischen Mischgebietes MI 1 gilt eine offene Bauweise bzw. eine abweichende Bauweise mit einer ergänzenden Festsetzung zur maximalen Gebäudelänge (WA 4). In der offenen Bauweise sind die

Gebäude mit seitlichen Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten und auf eine Länge von maximal 50 m begrenzt, die im Geltungsbereich aufgrund überbaubarer Flächen mit geringeren Maximallängen jedoch nicht ausgeschöpft werden kann.

Die Bebauungsdichte wird maßgeblich durch die **Grundflächenzahl** bestimmt, die je nach Teilbereich zwischen 0,25 und 0,4 und damit überwiegend unterhalb der gemäß Baunutzungsverordnung § 17 vorgesehenen Obergrenzen von 0,6 für Mischgebiete und 0,4 für Allgemeine Wohngebiete liegen. Die festgesetzten Grundflächen können aufgrund der Größe der überbaren Flächen nicht immer im vollen Umfang durch die Hauptgebäude ausgenutzt werden, so dass in diesen Fällen ein größerer Spielraum für sonstige bauliche Anlagen wie Stellplätze und anderes mehr (§ 19 Abs. 4 BauNVO), verbleibt.

Mit maximal ein bis vier **Vollgeschossen** wird die vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung aufgegriffen und teilweise moderat erhöht. Durch die Kombination mit Festsetzungen von **Gebäude- bzw. Firsthöhen** und teilweise Traufhöhen sollen überdimensionierte Gebäude mit hohen und maximal ausgebauten Dachgeschossen vermieden werden.

Als oberer **Bezugspunkte** für die Gebäude- und Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Oberkante der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes. Der obere Bezugspunkt bei Festsetzung einer Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Wand. Der untere Bezugspunkt ist jeweils die Gehwegoberkante der Straße, über die das Grundstück erschlossen wird, jeweils gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes. Bei nicht vorhandenem Gehweg ist die Fahrbahn heranzuziehen. Davon abweichend wird für die rückwärtig im MI 3 gelegene überbaubare Fläche ein eigener Bezugspunkt festgesetzt, um die für ein dreigeschossiges Gebäude knapp bemessene Höhe auf die hier vorhandene Geländehöhe zu beziehen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten maximalen Höhen können im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Mischgebiete

Die Mischgebiete erstrecken sich entlang der Segeberger Straße und den Eckbereichen der Kummerfelder Straße sowie Groten Twiet und gliedern sich in die Mischgebiet MI 1 bis MI 3

Das **Mischgebiet MI 1** umfasst den Eckbereich zwischen Kummerfelder Straße, Segeberger Straße und Lütte Twiet und lässt mit einer Grundflächenzahl von 0,45 eine für Mischgebiete angemessene bauliche Verdichtung zu. Die Festsetzungen sehen hier die Ausbildung einer geschlossenen Eckbebauung vor, die sich entlang der Straße über mehrere Grundstücke erstreckt. Damit wird der Straßenraum städtebaulich gefasst und ein größerer Abstand der Bebauung zu den östlich angrenzenden geringer verdichteten Baugebieten geschaffen. Zudem hat eine straßennahe Bebauung eine schallabschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Bereiche.

Mit maximal vier Geschossen und einer zulässigen Gebäudehöhe bis zu 14 m kann der Eckbereich über die seitlich anschließenden Gebäudeteile mit maximal 12,5 m und bis zu drei Vollgeschossen hinausragen und damit den Eckbereich, der in der Blickachse der Segeberger Straße aus Richtung Norden steht, betonen. Mit einer Gebäudehöhe von 14 m soll für den Eckbereich die Ausbildung von bis zu vier Vollgeschossen und Ausbildung eines höheren Erdgeschosses, der bei gewerblichen Nutzungen üblich ist,

ermöglicht werden und Flexibilität für die Wahl der Dachform gegeben werden. Die Ausbildung eines weiteren über dem vierten Vollgeschoss liegenden Staffel- oder ausgebauten Dachgeschosses soll nicht möglich sein. Gebäudehöhen von bis 12,5 m und drei Vollgeschossen ermöglichen für die seitlichen Gebäude drei Vollgeschosse und ein weiteres Nicht-Vollgeschoss als zurück gesetztes Staffel- oder ausgebautes Dachgeschoss.

Für das MI 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die geschlossene Bauweise schließt auch das sehr schmale Flurstück 51 mit ein und ermöglicht hier auch zukünftig eine sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckende Bebauung. Zum östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und zur südlich angrenzenden Straße Lütte Twiet wird dabei durch die Baugrenzen ein Grenzabstand berücksichtigt, womit ein Übergang zu der offenen Bauweise der angrenzenden Baugebiete gesichert wird.

Mit den durch die Baugrenzen ermöglichten maximalen Gebäudelängen entlang der Kummerfelder und der Segeberger Straße werden zudem für den Ort überdimensionierte Gebäudelängen verhindert. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von rund 4 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und im Eckbereich von rund 1,5 m, so dass dieser gegenüber den sonstigen Gebäudeflügeln städtebaulich betont wird. Mit einer gegenüber dem Gehweg leicht zurückspringenden Bebauung entstehen private Vorflächen, die z.B. für Auslagen gewerblicher Nutzungen, Fahrradabstellmöglichkeiten und die Gestaltung von Vorgärten genutzt werden können und das Erscheinungsbild des Straßenraums auflockern.

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich des M1 nördlich der Kummerfelder Straße Kulturdenkmale (vgl. Kap. C Nr. 2) vorhanden sind, für die ein Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG besteht und zu beachten ist.

Das **Mischgebiet MI 2** südlich der Straße Lütte Twiet setzt die für das MI 1 vorgesehenen städtebaulichen Strukturen fort, indem hier ebenfalls maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt werden. Im Unterschied zum MI 1 ist hier eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Bei Zusammenlegung der im MI 2 liegenden Grundstücke lassen die Baugrenzen jedoch auch hier ein längeres Gebäude zu. Zudem ist die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von rund 20 m hier größer als im MI 1 und ermöglicht eine höhere Flexibilität der Gebäudeanordnung. Damit wird das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 46 (Segeberger Straße 71) im Wesentlichen mit seinem Bestand berücksichtigt und es wird im Falle eines Neubaus eine vergleichbare Anordnung auf dem Grundstück ermöglicht. Damit kann der vordere Grundstücksbereich wie im Bestand weiterhin für die Unterbringung von Stellplätzen und als Zufahrt genutzt werden, die derzeit auch als Überwegungsfläche des südlich angrenzenden Grundstückes mitgenutzt wird und für dieses als Überwegungsbaulast gesichert ist.

Beim südlichen Flurstück 57 (Segeberger Straße 73-75) berücksichtigt die überbaubare Fläche nicht die bestehenden Gebäude, für die damit ein Bestandsschutz verbleibt. Das vorhandene Hauptgebäude im Süden des Grundstücks liegt an drei Seiten auf oder sehr nahe an der Grundstücksgrenze. Die beiden nördlich liegenden Nebengebäude sind ebenfalls in sehr geringer Entfernung zu den Grundstücksgrenzen errichtet, so dass sich eine Art Innenhof bildet. Diese überwiegend an die äußeren Grundstücksgrenzen orientierte Bebauung liegt in einem baulichen Umfeld, das ansonsten durch eine offene Bebauung mit seitlichen Grenzabständen geprägt ist. Die

Struktur passt nicht zu dem angestrebten dörflichen Charakter in diesem Teil des Geltungsbereiches.

Die getroffenen Festsetzungen für dieses Grundstück schaffen ein großzügiges Angebot für eine neue Bebauung, die mit drei bzw. vier Vollgeschossen ein gegenüber dem Bestand höheres Maß der baulichen Nutzung und damit eine gute Grundstücksausnutzung ermöglicht, so dass der Eingriff ins Eigentum gerechtfertigt ist. Wie für das nördliche Grundstück Segeberger Straße 71 lassen die Baugrenzen auch für das Grundstück Segeberger Straße 73-75 eine Flexibilität zu.

Mit der sich über beide Grundstücke im MI 1 erstreckenden überbaubaren Fläche mit einer Tiefe von rund 20 m besteht ausreichend Spielraum sowohl für eine Bebauung auf den einzelnen Grundstücken als auch für eine gemeinsame grundstücksübergreifende Bebauung. Damit werden Eigentümerbelange an die Bebaubarkeit berücksichtigt und eröffnet sich ein erweiterter Entwicklungskorridor für die städtebauliche Bauungsstruktur.

Im **Mischgebiet MI 3** wird im Vergleich zu den Mischgebieten MI 1 und MI 2 eine geringer verdichtete und unregelmäßig angeordnete Bauungsstruktur vorgesehen, die damit die dörflichen Strukturelemente aufgreift. Es werden gebäudeähnliche überbaubare Flächen für zwei Baukörper vorgesehen, die sich an dem konkret geplanten Bauvorhaben orientieren.

Für das zur Straße liegende Baufenster wird mit den überbaubaren Flächen und maximal drei Vollgeschossen sowie einer Firsthöhe von maximal 16,5 m ein im Vergleich zur Umgebung größeres Gebäude ermöglicht, das am Eingang zum ursprünglichen Dorfkern damit eine ortsbildprägende Wirkung als Ortseingang entfaltet. Die Lage korrespondiert mit dem ebenfalls größeren Bestandsgebäude (Hotel) auf der gegenüberliegenden Seite der Segeberger Straße. Durch die zur Segeberger Straße gedrehte Stellung des Gebäudes und die größeren Abstände insbesondere zur südöstlichen Nachbarbebauung wird eine beengte Raumwirkung vermieden. Hierzu trägt auch ein geneigtes Dach bei, für das eine Gliederung in zwei Hauptfirstrichtungen vorgegeben und eine Traufhöhe von maximal 11,5 m festgesetzt ist.

Für die zweite überbaubare Fläche soll ebenfalls eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen, jedoch ohne ein ausgebautes Dachgeschoss ermöglicht werden. Daher werden mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 9,5 m Höhen festgesetzt, die deutlich unterhalb des zur Segeberger Straße orientierten Baufensters liegen. Die Festsetzung bis zu 11,5 m Höhe erfolgt in Anlehnung an landwirtschaftliche Gebäude, bei denen auch große Kubaturen anzutreffen sind.

Bei einer gewerblichen Nutzung (z.B. Büros, Praxen, produzierendes/handwerkliches Gewerbe) kann für Treppenhäuser und Aufzüge ausnahmsweise eine höhere Traufhöhe zugelassen werden, um für gewerbliche Nutzungen durch eine bis ins Dachgeschoss reichende außenliegende Erschließung im übrigen Baukörper zusammenhängende Flächen und auch strenger strukturierte Grundrissgestaltungen für die gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Die maximale Traufhöhe des Treppen- oder Aufzugshauses muss dabei mindestens 1,50 m unterhalb der realisierten Firsthöhe des Hauptdaches liegen, damit das Treppen- oder Aufzugshaus in der Höhe untergeordnet bleibt.

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet MI 3 sieht aufgrund der größeren unbebaubaren Flächen mit maximal 0,3 für ein Mischgebiet eine vergleichsweise niedrige

Bebauungsdichte vor. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unter der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen wie z.B. Tiefgaragen generell um bis 50% überschritten werden. Da dies für die erforderlichen Stellplätze eines Ärzte- und Geschäftshauses oder eine ggf. zukünftig auch andere gewerbliche Nutzung nicht ausreicht, wird textlich festgesetzt, dass die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 70% überschritten werden darf.

Für die Nutzungen im Mischgebiet MI 3 wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt mit Definition der Ein- und Ausfahrt zur Segeberger Straße. Freie und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb dieser Flächen sind nicht zulässig, damit die übrigen nicht überbauten Flächen für sonstige Freiflächengestaltungen und -nutzungen zur Verfügung stehen. Freistehende Garagen sind im MI 3 generell ausgeschlossen, damit der offene Charakter der Stellplatzanlage sichergestellt ist. Zur Klarstellung wird zudem festgesetzt, dass auch im Mischgebiet MI 3 Tiefgaragen generell, also auch außerhalb der Flächen für die die Gemeinschaftsstellplatzanlage oder die Gebäude, zulässig sind.

Für die Zufahrt zur Segeberger Straße sind Sichtfelder zu berücksichtigen, die einen Einblick in den Verlauf der Segeberger Straße sicherstellen. Sie resultieren aus der Verkehrsplanung zum Vorhaben. Es wird festgesetzt, dass die Flächen, die innerhalb der Sichtfelder liegenden, in den für die Sichtverhältnisse relevanten Höhen von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen oder sonstigen Sichthindernissen frei zu halten sind.

Im **Mischgebiet MI 4** soll das auf das Ortsbild positiv wirkende Einfamilienhaus an der Einmündung der Grote Twiet / Segeberger Straße strukturell erhalten und die Möglichkeit für den Bau eines weiteren Gebäudes gegeben werden. Die Festsetzungen für das bestehende Einfamilienhaus orientieren sich mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m eng am Bestand, und spiegeln damit den angestrebten Erhalt des Gebäudes wider.

Das in der Plangrundlage nördlich des Wohnhauses dargestellte landwirtschaftliche Gebäude ist mittlerweile nicht mehr vorhanden. Die überbaubare Grundstücksfläche für das neue Gebäude sieht eine gegenüber dem Bestandgebäude nach Osten und Norden versetzte Anordnung vor, so dass sich vor den Gebäuden eine Platzsituation ergibt, die eine Hofsituation nachbildet und zu der sich die Gebäude durch die festgesetzten Hauptfirstrichtungen mit ihrer i.d.R. attraktiveren Giebelseite orientieren. Mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Firsthöhe von 10 m und einer maximalen Traufhöhe von 7 m wird eine geringere Höhe als in dem nördlich angrenzenden Mischgebiet MI 3 festgesetzt, die hier auf das Bestandsgebäude und die Lage am Rand zum südlich angrenzenden landschaftlich hochwertigen Grünzug Rücksicht nimmt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 können die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht vollständig bebaut werden. Die etwas großflächigere nördliche überbaubare Fläche lässt somit Spielraum für die genauere Gebäudepositionierung im Rahmen der Vorhabenplanung. Bei einer gewerblichen Nutzung können auch hier analog zum MI 3 bei Treppenhäusern und Aufzügen ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Traufhöhe zugelassen werden.

Allgemeine Wohngebiete

Mit den Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete zum Maß der baulichen Nutzung wird für die meisten Teilbereiche der Erhalt oder die Entstehung von kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Auf den Grundstücken wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, mit der hofartige Gebäudestellungen berücksichtigt werden. Durch die Bündelung der Bebauung auf eine begrenzte Fläche auf den größeren Grundstücken werden die übrigen Grundstücksflächen von Gebäuden freigehalten. Dies greift das charakteristische Nebeneinander von Bebauung und Freiflächen auf und ermöglicht gleichzeitig die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage des Stadtteils. Großflächige überbaubare Flächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die eine Aufteilung in mehrere Grundstücke mit einer typischen Einfamilienhausbebauung fördern würde, entsprächen nicht der Zielsetzung die Lage im historischen Ortskern mit traditionell auch größeren Gebäuden aufzugreifen.

Das **Allgemeine Wohngebiet WA 1** umfasst ein größeres bestehendes Grundstück an der Kummerfelde Straße, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Mit den Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,25 und maximal zwei Geschossen bei einer Firsthöhe von maximal 10 m und einer Traufhöhe von maximal 6 m wird eine höhere Grundstücksausnutzung als im Bestand bei einer weiteren insgesamt geringen baulichen Verdichtung ermöglicht.

Mit der überbaubaren Fläche im westlichen Bereich wird die historische Situation aufgegriffen (vgl. Abbildung 2, Analyseplan mit historischer Karte) und es entsteht eine dorftypische Hofsituation mit dem Gebäude Lütte Twiet Nr. 6 im Süden. Der östliche Grundstücksbereich wird freigehalten, um den Hof zu bilden und mehrere große ortsbildprägende und erhaltenswerte Bäume zu erhalten. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Straßenfläche der Lütten Twiet und dem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude südlich der Lütten Twiet sowie den dort stehenden Kastanien, entsteht so eine hofartige Freifläche im Eingangsbereich der Straße Lütte Twiet. Gleichzeitig soll durch ein zur Kummerfelder Straße orientiertes Baufeld der Straßenraum klarer gefasst werden.

Um die angestrebte Bebauungsstruktur bei einem künftigen Neubau zu erreichen, verlaufen die Baugrenzen durch das bestehende Gebäude, für das damit ein Bestandschutz verbleibt. Die getroffenen Festsetzungen schaffen ein Angebot für eine neue Bebauung, mit einer gegenüber dem Bestand höhere Grundstücksausnutzung, so dass der Eingriff ins Eigentum gerechtfertigt ist.

Für das **Allgemeine Wohngebiet WA 2**, das westlich der Lütten Twiet an der Kummerfelder Straße liegt, wird im mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zweigeschossigen Bebauung bis zu 11,5 m Höhe eine höhere Bebauungsdichte zugelassen, mit der eine Abgrenzung zu dem dörflich geprägten Bereich entsteht und eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Die Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der Lage an der Kummerfelder Straße sowie der hier bereits erfolgten Überprägung durch ein Mehrfamilienhaus der 1970/80er Jahre. Die vordere Baugrenze liegt in einem Abstand von rund 6 m zur Straße, so dass die Straßenflucht der Kummerfelder Straße aufgegriffen und auf eine zur Straße orientierte Bebauung hingewirkt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich der Kummerfelder Straße Kulturdenkmale (vgl. Kap. C Nr. 2) vorhanden sind; für die ein Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG besteht und zu beachten ist.

Das **Allgemeine Wohngebiet WA 3** beinhaltet drei über die vorhandene öffentliche Stichstraße von der Grote Twiet erschlossene Baugrundstücke und das Grundstück des ortsbildprägenden Gebäudes Lütte Twiet Nr. 6. Während sich die Festsetzungen der überbaubaren Flächen und zum Maß der baulichen Nutzung bei dem ortsbildprägenden Gebäude und dem dreigeschossigen Geschosswohnungsbau an der Groten Twiet eng am Bestand orientieren, ergibt sich auf den beiden im inneren Bereich liegenden Grundstücken mit maximal zwei Vollgeschossen und Firsthöhen von 10 m und Traufhöhen von 7 m ein Nachverdichtungspotenzial, das sich hinsichtlich der maximalen Höhe und Geschossigkeit an dem Bauernhaus Lütte Twiet Nr. 6 orientiert.

Die Baugrenzen für das über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossene Flurstück 130 lassen einen Spielraum für eine Gebäudeanordnung im nördlichen Grundstücksbereich zu und sichern Freiflächen und einen erhaltenswerten Baum im Süden. Die getroffenen Festsetzungen schaffen ein Angebot für eine neue Bebauung, mit einer gegenüber dem Bestand höhere Grundstücksausnutzung sowie Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Bebauung.

Die Baugrenzen für das Flurstück 128 sehen eine mit dem südlich angrenzenden Grundstück vergleichbare, jedoch etwas nach Osten versetzten Anordnung vor, so dass ein Raumabschluss erfolgt sowie im Westen Freiräume und Abstände zu den erhaltenswerten grenznahen Gehölzen gesichert werden.

Die Festsetzungen für das Grundstück Lütte Twiet Nr. 6 haben die Sicherung des ortsbildprägenden Bestandgebäudes, das auch für die Raumwirkungen im Eingangsbereich der Lütten Twiet (vgl. Beschreibung zu WA 1) wichtig ist, zum Ziel und orientieren sich daher eng am Bestand. Die nördliche und westliche Baugrenze verlaufen daher entlang des bestehenden Gebäudes. Davon ausgenommen wurde lediglich die Ecke im Südwestwinkel des Gebäudes, da der Bestandsbau hier sehr dicht an die Grundstücksgrenze reicht. Im Süden und Osten lassen die Baugrenzen etwas Spielraum für bauliche Veränderungen oder eine geringfügige Abweichung vom Bestand im Falle eines Neubaus.

Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen im WA 3

Da das ortsbildprägende Gebäude im Norden des WA 3 relativ dicht zur Grundstücksgrenze des westlichen Nachbargrundstückes steht, liegen die Abstandsflächen, die gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) eine Tiefe von 0,4 H und mindestens 3 m betragen müssen, nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück.

Um das ortsbildprägende Gebäude in seinem Bestand zu sichern und bei einem Neubau eine entsprechende Anordnung zu ermöglichen, wird für die zur westlichen Grundstücksgrenze stehende Gebäudeseite gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine von der Landesbauordnung abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,15 H festgesetzt. Bei einer Firsthöhe von 10 m ergibt sich daraus für den höchsten Punkt des Daches eine Abstandsfläche von 1,5 m und für die niedrigere Traufhöhe mit maximal 6 m eine Abstandsfläche von 0,9m.

Da die Baugrenzen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 2,5 m im Süden und ca. 1,7 m im Norden haben, können die Abstandsflächen somit auf dem eigenen Grundstück liegen. Durch die Baugrenzen bleibt jedoch ein in der Regel über 0,15 H hinausgehender Abstand zur Grenze gewahrt. Zu bedenken ist auch, dass durch die Festsetzung der Firstrichtung der südliche Gebäudeteil mit der Traufseite zum Nachbargrundstück auszurichten ist und die zur Grenze ausgerichtete Giebelfassade des nördlichen

Gebäudeteils durch die Ausbildung eines geneigten Daches die volle Höhe nur am höchsten Punkt erreicht, so dass keine bedrückende Wirkung zum Nachbargrundstück entsteht.

Eine zu große Enge im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung wird auch durch die Baugrenzen des westlichen Nachbargrundstückes vermieden. Zwischen den Baugrenzen der benachbarten Grundstücke wird ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten, der sich etwa gleichmäßig auf beide Grundstücke verteilt. Er besteht zwischen der abgeschrägten Baugrenze im WA 4 und der gegenüberliegenden Ecke der Baugrenze im WA 3, so dass durch die Baugrenzen im Übrigen ein größerer Abstand gesichert ist. Da die Abstandsfläche bei einer maximalen Fristhöhe von 9 m im WA 4 bei 0,4 H bei 3,6 m liegt und ein geneigtes Dach festgesetzt ist, bei dem diese maximale Abstandsfläche nur für den höchsten Punkt einer Giebelwand einzuhalten ist, kann zudem davon ausgegangen werden, dass es auch bei Berücksichtigung der nach LBO normalerweise geltenden Abstandsflächen zu keiner Überlagerung der Abstandsflächen kommen kann. Somit sind auch mit der abweichenden Tiefe der Abstandsfläche gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Für das **Allgemeine Wohngebiet WA 4** wird entsprechend der Lage an der Lütten Twiet und zwei im Vergleich zu den anderen Wohnbaugrundstücken des Geltungsbereichs kleinen Grundstücken, eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,25, maximal zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 9 m wird eine Einfamilienhausbebauung ermöglicht, für die mit zwei Vollgeschossen analog zu den anderen Allgemeinen Wohngebieten ein gutes Ausnutzungsverhältnis zwischen Wohnraum und überbauter Fläche ermöglicht wird. Um eine Kleinteiligkeit sicherzustellen und gleichzeitig mehr Flexibilität für die Gebäudeanordnung, z.B. bei Zusammenlegung der Grundstücke zu geben, wird eine grundstückübergreifende überbaubare Fläche mit einer abweichenden Bauweise kombiniert, mit der die Gebäudelänge auf 15 m begrenzt wird und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. D.H. Reihenhäuser sind somit nicht erlaubt. Die seitlichen Grenzabstände sind auch bei der abweichenden Bauweise einzuhalten.

2.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung werden die in den „ökologischen Leitlinien für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster“, enthaltenen Festsetzungsvorschläge zur Begrünung im Wesentlichen berücksichtigt und durch weitere Festsetzungen zum Erhalt oder zur Bepflanzung ergänzt, um wichtige im Gebiet vorhandenen Bäume und Gehölze sowie eine Durchgrünung bei zukünftigen Bauvorhaben zu sichern.

Der Geltungsbereich ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit teilweise größeren Gärten bzw. Freiflächen mit einem teilweise ortbildprägenden und als Tierlebensraum bedeutsamen Baumbestand gekennzeichnet. Gemäß der Baumwertung² haben die als Naturdenkmal eingetragene Eiche im Westen der Lütten Twiet, die im Norden der Lütten Twiet vorhandenen Eichen und Kastanien sowie eine Birke eine überwiegend große Bedeutung. Im Südwesten prägt an der Segeberger Straße eine mächtige Eiche das Ortsbild. Im Südosten sind mehrere bedeutsame Eichen, eine

² Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, B-Plan Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“, Büro BBS Greuner-Pönicke, 02/2021

Esche und ein Eichengehölz auf einem unbebauten Baugrundstück sowie eine Birken-
gruppe zu nennen. Neben diesen Bäumen befinden sich weitere Gehölze auf den
Grundstücken.

Naturschutzfachlich sind auch Brachflächen von Bedeutung, die sich nach der Aufgabe
der landwirtschaftlichen Höfe in den rückwärtigen Bereichen gebildet haben, aber vor
dem Hintergrund der angestrebten Innenentwicklung nicht erhaltenswert sind.

Die ortsbildprägenden Bäume auf den Grundstücken an der Lütten Twiet sowie die
Eiche an der Segeberger Straße werden zum Erhalt festgesetzt. Da mehrere der Bäume
im Südosten des Geltungsbereichs im WA 3 in zentralen Bereichen der Grundstücke
stehen, würde ihr Erhalt hier die Bebauungsmöglichkeiten stark einschränken. Dies
würde dem Ziel der Innenentwicklung widersprechen. Außerdem wäre es auch unter
dem Gesichtspunkt nicht verhältnismäßig, dass nach bisher geltendem Planungsrecht
nach § 34 BauGB eine Bebaubarkeit gegeben ist.

Die im MI 3 nahe der östlichen Grundstücksgrenze stehenden Bäume, werden aller-
dings zum Erhalt festgesetzt. Südlich der drei Bäume, ist ergänzend ein an der Grund-
stücksgrenze vorhandener Gehölzstreifen zu erhalten. Nördlich der Baumreihe wird ein
Anpflanzgebot für eine Hecke aus Großsträuchern und ggf. ergänzenden Bäumen (vgl.
textliche Festsetzung Nr. 8.2) zur Gliederung der Baugebiete festgesetzt. Der Gehölz-
streifen stellt eine Verbindung zu dem landschaftlich geprägten Grünzug der Störn-
iederung im Süden her.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten
und bei Abgang zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1). Es wird darauf hinge-
wiesen, dass Bäume bei Baumaßnahmen generell entsprechend der geltenden fachli-
chen Regelungen (DIN 18920, RAS -LP4) zu schützen sind. Für den dauerhaften Erhalt
der Bäume hat der Schutz des Wurzelraumes eine wesentliche Bedeutung. Versiege-
lungen, Aufschüttungen und Abtragungen sind daher im Kronentraufbereich plus 1,5
m nicht zulässig.

Da hieraus Konflikte mit der baulichen Entwicklung entstehen können und je nach
konkreter Ausgangssituation bauliche Baumaßnahmen ohne Gefährdung des Baumer-
halts möglich sind, sollen von dieser Regelung Ausnahmen erteilt werden können. Die
Anforderungen können z.B. insbesondere dann geringer sein, wenn bereits ein gerin-
gerer Abstand zwischen Bäumen und Gebäuden oder versiegelten Flächen besteht oder
bestanden hat.

Die Ausnahmen setzen eine fachliche Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls durch einen
Sachverständigen voraus, die auch ggf. erforderliche Baumschutzmaßnahmen be-
nennt. Arbeiten im Wurzelbereich sind z.B. regelmäßig auch durch einen Baumgutach-
ter zu begleiten. Im Osten des MI 3, in deren Bereich bisher Gebäude standen, wurde
für die Vorhabenplanung bereits durch einen Baumgutachter geprüft, dass hier Stell-
plätze teilweise innerhalb des Kronentraufbereiches liegen können.

Neben dem Erhalt von Gehölzen soll eine Durchgrünung durch Neupflanzungen auf
den Baugrundstücken erfolgen. Dies ist nicht nur als ein typisch dörfliches Merkmal
von Bedeutung, sondern trägt zu einer Verbesserung der Wohnqualität bei, hat eine
ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima, mindert die Auswirkungen auf den Wasser-
haushalt und bieten Lebensraum für Kleintiere.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur als Hecken entstehen. Eine Kombination mit einem Zaun ist dabei möglich, wenn dieser auf der straßenabgewandten Seite angeordnet wird. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3).

Ortsgestalterisch und ökologisch sind Bäume und Großsträucher besonders wichtig. Daher sind je 500 qm angefangene Grundstücksfläche ein großkronige oder zwei kleinkronige Laubbäume und zwei Großsträucher zu pflanzen. Ein kleinkroniger Laubbäume kann auch durch einen hochstämmigen Obstbaum ersetzt werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.4).

Um größerer Stellplatzanlagen besser in die Umgebung einzubinden und die nachteiligen Umweltauswirkungen aus den Versiegelungen zu reduzieren, ist bei Anlagen ab 10 Stellplätzen je 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.5).

Für die festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und Hecken sind die Anforderungen an die Pflanzqualitäten (Stammumfang) und der Pflanzbedingungen (Flächengröße, Bodenvolumen) sowie die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze zu beachten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.6). Für den anzupflanzenden Gehölzstreifen im MI 3 / WA 3 gilt zudem ein spezifische Artenauswahl (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2)

Daneben leisten auch Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden einen Beitrag zur Durchgrünung und Minimierung der Umweltauswirkungen durch eine Bebauung. Daher wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung eine Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachfläche festgesetzt. Für größere fenster- und türlose Gebäudefassaden sowie Nebenanlagen und Garagen ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Bei Nebenanlagen kann die Begrünung alternativ auch durch eine Hecke erfolgen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.7 bis 8.9).

Da im Geltungsbereich die Hauptgebäude aus ortsgestalterischen Gründen zu einem Großteil mit geneigten Dächern zu errichten sind und im Plangebiet wohnbauliche und gemischte Nutzungen in kleinteiligen Strukturen vorgesehen sind, ist allerdings zu erwarten, dass die Kriterien für die Festsetzungen nicht auf viele Gebäude zutreffen werden, dann aber für deren Integration in die Umgebung besondere Bedeutung haben.

Damit sich Tiefgaragen besser ins Ortsbild einfügen und als wohnungsbezogene Erholungsfläche wirken können sowie die ökologischen Nachteile durch die Versiegelung reduziert werden, sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen zu bepflanzen. Damit die Voraussetzungen für die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt der Bepflanzungen bestehen, sind die Tiefgaragenflächen mit eine mindestens 80 cm mächtigen Schicht aus durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

Für alle Anpflanzgebot gilt, dass diese auf Dauer zu erhalten und bei einem Abgang zu ersetzen sind.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung von verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Umweltauswirkungen durch die Bebauung minimiert.

Geh- und Fahrwege, ebenerdige Stellplätze und Feuerwehrauffahrten und – aufstellflächen sind in der Regel wasser- und luftdurchlässig herzustellen, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Boden und Bodenwasserhaushalt zu minimieren (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1), womit auch eine in den „ökologischen Leitlinien für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster“ vorgeschlagene Regelung berücksichtigt wird. Barrierefreie oder barrierearme Flächen sollen jedoch möglich sein und sind daher ausnahmsweise auch in einem nicht wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Dies kann z.B. bei der Herstellung von rollstuhlgerechten Stellplätzen oder im Zusammenhang mit einem barrierefreien Zugang eines Ärzte- und Geschäftshauses erforderlich werden.

Das Anlegen von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung wird generell ausgeschlossen und festgesetzt, dass die nicht durch Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überbauten privaten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Sträuchern und Stauden oder als Rasen- oder Wiesenflächen, zu gestalten und zu unterhalten sind. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2). Auf diese Weise wird die Artenvielfalt sowie der Durchgrünung gefördert und das Kleinklima geschützt. Der Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen bezieht sich nicht auf Zuwegungen und Stellplätze.

Südlich des MI 3 wird im Bereich der festgesetzten Eiche an der Segeberger Straße eine private Grünfläche festgesetzt, auf der eine naturnahe und extensiv gepflegte Blühwiese anzulegen und zu erhalten ist. Die Maßnahme dient als Nahrungsangebot für Insekten und in der Folge höheren Arten der Nahrungskette (Vögel, Fledermäuse) dem Artenschutz. Gleichzeitig setzt sie die Eiche ortsgestalterisch in Wert und lässt einen grünen Eingang zum Ortskern entstehen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.3). Zu der naturnahen Gestaltung und Pflege zählt unter anderem, dass weder Pestizide noch Dünger eingesetzt werden sollen.

Damit auch in ggf. anzulegenden Versickerungsmulden Nahrungsangebote für Insekten entstehen, sind diese mit kräuterreichen Wiesenmischungen zu begrünen und zu pflegen. Die Integration von Bäumen oder sonstigen Gehölzen ist zulässig, wenn dadurch die Entwässerungsfunktion nicht beeinträchtigt wird. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.4).

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich umfasst wesentliche Teile des historischen Dorfkerns von Gadeland. Das städtebauliche Ziel, dass bei baulichen Entwicklungen ein Bezug zum dörflichen Ursprung gegeben sein sollen, wird durch die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gestützt. Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen und berücksichtigen neben dörflichen Elementen vorhandene Materialien, Farben und Dachformen. So binden sich Neubauten in die vorhandenen Baustrukturen ein.

Dächer

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches sind als traditionelle Dachform nur geneigte Dächer zulässig. Davon ausgenommen werden nur der städtischer geprägten Mischgebiete MI 1 und MI 2. Als geneigte Dächer werden mit Sattel-, Walm- und Mansarddächern Variationsmöglichkeiten zugelassen, die bereits im Bestand anzutreffen sind bzw. früher auf landwirtschaftlichen Gebäuden in Gadeland vorhanden waren. Zu den Walmdächern zählen insbesondere auch Krüppelwalmdächer als eine bei landwirtschaftlichen Gebäuden häufiger anzutreffende Dachform. Untergeordnete Dachteile wie z.B. Gauben können in ihrer Dachform abweichen.

Daneben können für Teile der Dächer ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden, um z.B. kleiner Anbauten mit flachen oder einseitig geneigten Dächern zu ermöglichen. Damit das geneigte Dach weiterhin für den Gesamteindruck prägend bleibt, werden die Abweichungen auf maximal zwei Gebäudeseiten und auf eine Größe von maximal 20% der vom Hauptdach überbauten Grundfläche begrenzt.

Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung sind mit schwarz/anthrazit und rot oder rotbraun ortstypisch. Vorgaben für Materialien bestehen nicht, so dass hier Spielraum für die einzelnen Baumaßnahmen und auch die Verwendung moderne Materialien gegeben wird. Glänzende und spiegelnde Oberflächengestaltung sind aufgrund ihres ortsuntypischen und der ursprünglich dörflichen Lage nicht angepassten Charakters sowie störender Wirkungen für die Umgebung ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind generell zulässig bzw. sind bei flachen oder flach geneigten Dächern vorgeschrieben (vgl. Kap. 2.4)

Fassaden

Für Fassaden werden mit roten bis rot-bunten und gelben bis gelb-bunten Ziegeln oder Sichtmauerwerk sowie Putzfassaden in weiß, hellgrau und hellgelb im Gebiet vorhandene Materialien und Farbgebungen berücksichtigt. Ab der Oberkante der Erdgeschossfenster und -türen sind zudem Verschalungen aus vertikal abgeordneten Holzbrettern zulässig, die häufig bei landwirtschaftlichen Gebäuden anzutreffen sind. Zulässig sind dabei auch Verschalungen aus Metall oder Holzplatten, sofern diese ein holzbrettähnliches Erscheinungsbild haben, damit auch neuere und ggf. günstigere oder haltbarere Materialien mit ebenfalls ländlich angepasstem Charakter verwendet werden können.

Dies wird auch bei der Auswahl der zulässigen Farben berücksichtigt. Grelle Farbgebungen oder glänzende und spiegelnde Oberflächen sind generell unzulässig. Mit den Festsetzungen wird Flexibilität für die konkrete architektonische Ausgestaltung einzelner Vorhaben und Raum für eine abwechslungsreiche, an traditionelle Gebäudegestaltungen orientierte Bebauung gelassen. Eine Architektur, die im Rahmen der einzelnen Vorhabenplanung dörfliche bzw. landwirtschaftliche Gestaltungsmerkmale berücksichtigt und damit besondere Rücksicht auf die Historie des Ortes nimmt, wird dabei von Seiten der Stadt begrüßt.

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen auf eine starke Außenwirkung ausgerichtet sind, können sie insbesondere in ortsbildsensiblen Stadtgebieten eine störende Wirkung haben. Um dies im ursprünglichen Dorfkern mit einer besonderen Bedeutung für die Stadtstruktur und als Identifikationspunkt für die Bewohner und Bewohnerinnen zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur für den jeweils im Gebiet ansässigen Betrieb zulässig. Fremdwerbungen,

die im Geltungsbereich aufgrund der Lage an einer Hauptzufahrtsstraße etablieren könnten, werden damit ausgeschlossen. Um sicher zu stellen, dass Werbeanlagen der im Gebiet ansässigen Betrieben das Ortsbild nicht beeinträchtigen, sollen sie nicht auf dem Dach entstehen und sind daher nur unterhalb der Traufkante zulässig. Außerdem wird ihre Größe auf 3 qm begrenzt. Auch reflektierende Materialien und Farbanstriche sowie blinkende Lichtwerbungen sind deshalb nicht zulässig. Damit sollen auch benachbarte Wohn- und Hotelnutzungen vor störenden Wirkungen geschützt werden.

Ordnungswidrigkeiten

Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den textlichen Festsetzungen Nr. II festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Straßen erschließen die Baugrundstücke im Geltungsbereich. Über die Segeberger Straße (Landesstraße 322) und Kummerfelder Straße (Kreisstraße 6) ist das Gebiet an das übergeordnete und innerörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

Die weitere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straßen Grote Twiet im Süden und Lütte Twiet im Norden. Beide Straßen haben einen geringen Ausbauquerschnitt und dienen nur der Anbindung der Grundstücke. Die Lütte Twiet ist im westlichen Teil für den Kfz-Verkehr gesperrt und bildet somit eine Sackgasse. Im Einmündungsbereich zur Kummerfelder Straße ist der Straßenraum mit unbefestigten Nebenflächen aufgeweitet. Die Grote Twiet ist als Einbahnstraße geregelt.

Die im öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. In Verlängerung des Stichweges Grote Twiet wird zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des nördlich liegenden Flurstückes festgesetzt, um dessen Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

Während der überwiegende Teil der Grundstücke bebaut ist und über vorhandene Grundstückszufahrten erschlossen wird, entsteht in dem Bereich der fortgefallenen landwirtschaftlichen Höfe eine neue Situation. Im Zuge der Vorhabenentwicklung entstehen veränderte Grundstückszuschnitte. Es ist im MI 3 ein Ärztehaus mit Läden im Erdgeschoss sowie einem Wohnhaus vorgesehen. Die Nutzungen im MI 3 sollen zukünftig über eine gebündelte Grundstückszufahrt an die Segeberger Straße angebunden werden, die im Bebauungsplan aus verkehrstechnischen Gründen lagegenau festgesetzt ist. Weitere Zu- oder Abfahrten zum MI 3 werden ausgeschlossen. Auf diese Weise wird ein sicherer Abstand zur Kurve im nördlichen Straßenverlauf der Segeberger Straße erreicht. Zudem entsteht dadurch eine für das Ärztehaus ausreichend große überbaubare Fläche.

Die Anbindung über die gebündelte Grundstückszufahrt im MI 3 sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit der nördlichen Knotenpunkte der

Segeberger mit der Kummerfelder Straße und Segeberger Straße mit den Straßen Krogredder und Lütte Twiet wurde durch ein Verkehrsgutachten überprüft.³

Die Beurteilung erfolgt mit Verkehrsprognosewerten für das Jahr 2030, die auf einer im Oktober 2020 durchgeführten Verkehrszählung basieren und das prognostizierte Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben berücksichtigen.

Im Ergebnis können die aus dem Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig über die geplante Grundstückszufahrt auf das Bestandsnetz geleitet werden. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Segeberger Straße (L 322) / Kummerfelder Straße (K 6) und Segeberger Straße (L 322) / Krogredder / Lütte Twiet sind mit der guten Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes „B“⁴ auch nach der Umsetzung der geplanten Maßnahmen weiterhin gegeben.

Um die Leichtigkeit des Verkehrsflusses sowie die Verkehrssicherheit im Zuge der Segeberger Straße (L 322) perspektivisch aufrecht erhalten zu können, empfiehlt das Verkehrsgutachten die Markierung eines Mehrzweckstreifens, der linksabbiegende Fahrzeuge zu den Grundstücken beiderseits der Segeberger Straße aufnehmen kann. Eine Aufweitung des Straßenraumes ist aufgrund der derzeitigen Fahrbahnbreite nicht erforderlich. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein Mehrzweckstreifen mit zusätzlichen Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr im Zuge der Segeberger Straße (L 322) kombiniert werden kann. Die Entscheidung über die empfohlenen Maßnahmen und deren konkrete Ausgestaltung erfolgen in einem vom Bebauungsplan-Verfahren unabhängigen Abstimmungs- und Planungsprozess zur Erschließung.

Die für die Zufahrt ermittelten Sichtfelder werden ohne Normcharakter im Bebauungsplan dargestellt; die Freihaltung von Sichthindernissen wird festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der Vorhabenplanungen und Baugenehmigungen zu ermitteln und in der Regel auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Für das geplante Vorhaben im MI 3 (Ärztelhaus, Apotheke, Orthopädiegeschäft, Backshop sowie Wohnen) wird gemäß dem Verkehrsgutachten mit einem Bedarf von rund 59 Stellplätzen gerechnet. Der Bebauungsplan sieht eine Unterbringung im Bereich der festgesetzten hofartigen Gemeinschaftsstellplatzanlage vor. Prinzipiell zulässig wären auch Tiefgaragen. Die konkrete Gestaltung der Stellplatzanlage sowie die Bedarfs- und Nachweisermittlung sind Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird für künftige Neubauten darauf hingewiesen, dass nach der Abwassersatzung der Stadt Neumünster das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder zu nutzen ist.

³ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (WVK): Änderung B-Plan Nr. 267A - Neubau Ärztelhaus in der Segeberger Straße 77 - Verkehrsgutachten, 25.01.2021

⁴ Beurteilung nach dem *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015* (vgl. Verkehrsgutachten S. 8)

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale und periglaziale Braunerde aus Geschiebedecksand und Geschiebesand mit der Hauptbodenart Sand und Grundwasserflurabständen von i.d.R. mehr als 2 m.

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen. Dabei ist davon auszugehen, dass dies nur über Mulden oder sehr flach verlegte, nicht überfahrbare Rigolen erfolgen kann. Genauere Untersuchungen zur den auf den jeweiligen Baugrundstücken anzutreffenden Bodenverhältnissen und hierauf abgestimmte Oberflächenentwässerungskonzepte betreffen die einzelnen Bauantragsverfahren. Für die Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Gleiches gilt für die Grundwasserabsenkung und -ableitungen, die im Rahmen von Baumaßnahmen temporär zugelassen werden können. Bei ggf. altlastenbedingten Verunreinigungen (Kap. B 4.5) können erhöhte Anforderungen an die Reinigung des Grundwassers bestehen.

4. Umweltbelange

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Bau aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher nicht erforderlich.

Davon unabhängig sind die Umweltbelange bei der Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen. Wichtige Grundlagen dafür stellen die Fachuntersuchungen zu dem Themen Verkehrslärm⁵, Fauna/Artenschutz⁶ und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁷ dar. Nachfolgend wird die Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan zusammengefasst und auf die Themen Klima, Artenschutz und Verkehrslärm wird in separaten Kapiteln eingegangen. Detailliertere Erläuterungen können den jeweiligen Fachgutachten entnommen werden oder sind in der Begründung in den jeweiligen Kapiteln zur Erläuterung der Festsetzungen integriert.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der aktuelle Bestand und die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Entwicklung betrachtet. Anzumerken ist dazu, dass eine bauliche Entwicklung auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) möglich wäre. Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

⁵ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (WVK): B-Plan Nr. 267A „Ortskern Gadeland“. Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm DIN 18005/16. BImSchV-, 20.01.2021

⁶ Büro BBS Greuner-Pönicke: B-Plan Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, 02/2021

⁷ Büro BBS Greuner-Pönicke: B-Plan Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Grünordnung, 10/2021

Begründung

Zusammengefasst gehen Neubebauungen und Nachverdichtungen mit einer Erhöhung der Versiegelung einher. Gegenüber dem aktuellen Bestand gehen Gartenland, Brachflächen und Gehölzen verloren. Landschaftsbild prägende Bäume und ein Gehölzstreifen werden jedoch langfristig erhalten. Die Konflikte aus Sicht von Natur und Landschaft sind daher vergleichsweise gering.

Insgesamt sind mit Ruderalfluren, kleineren Gehölzbeständen sowie Siedlungs- und Siedlungsrandbiotopen ausschließlich wenig empfindliche Biotoptypen betroffen. Schutzgebiete und geschützte Biotope nach BNatSchG sind nicht vorhanden. Das Naturdenkmal (Eiche) wird im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Auch für das südlich liegende Landschaftsschutzgebiet sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die nachteiligen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen auf die Bodenfunktionen werden durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen reduziert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch das in Neumünster gemäß Abwassersatzung generelle vorgesehene Versickerungsgebot minimiert und zudem durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen für Wege und Stellplätze reduziert.

Durch den Erhalt prägender Bäume und unterschiedlicher Festsetzung für Bepflanzungen wird die Durchgrünung der Baugebiete unterstützt, wodurch die Auswirkungen baulicher Maßnahmen für alle Schutzgüter und insbesondere für die Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen minimiert werden. Maßnahmen zur Entwicklung von kräuterreicher Wiesenvegetation auf einer kleinen Grünfläche und Entwässerungsmulden dienen speziell zusätzlich auch dem Artenschutz.

Im Zuge der Umsetzung konkreter Bauvorhaben sind Maßnahmen zum Schutz erhaltenswerter Bäume, zum Artenschutz und Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

4.2 Klimaschutz

Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Der Bundesgesetzgeber hat dabei die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 explizit in die Planungsleitsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a Abs. 5 BauGB). Diese Betonung spiegelt sich u. a. im Vorrang der Innenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Verpflichtung der Versiegelungsminimierung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wider. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Grundprinzipien.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Brachfläche (MI 3), die allerdings in der Vergangenheit bereits für bauliche Zwecke (landwirtschaftliche Gebäude) genutzt worden ist. Entsprechend ist hinsichtlich der ökologischen/klimatischen Gesamtbewertung zu verzeichnen, dass es sich um ein Flächenrecycling im Innenbereich handelt. Bereits bebaute aber nicht mehr genutzte Flächen werden aufgewertet und wieder einer Nutzung zugeführt. Die hier u. a. vorgesehenen Nutzungen zur medizinischen Versorgung im Ortskern bilden Teil einer nachhaltigen Infrastruktur für die Bewohnerschaft Gadelands. Der integrierte Standort des Ärztehauses ist gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auf kurzem Weg fußläufig gut erreichbar und bringt keine

zusätzliche Erschließung mit sich. Dadurch wird positiv auf den Klimaschutz und die nachhaltige Stadtentwicklung eingewirkt.

Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine gegenüber dem Bestand stärker verdichtete Bebauung und damit eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Auch diese Planungsvorgabe entspricht dem Nachhaltigkeitsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“; eine (alternative) Beanspruchung von bisher nicht versiegelten Flächen wird vermieden und damit ein positiver Beitrag zum Klimaschutz erbracht.

Die verbesserten energetischen Standards von Neubauten (gegenüber dem energetisch schlecht ausgestatteten Altbestand) tragen durch die einzuhaltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes ebenfalls nicht unerheblich zur Verbesserung der Klimabilanz im Plangebiet bei. Die gesetzlichen Vorgaben gelten dabei unabhängig vom Bebauungsplan, wobei die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtungspotenziale eine sukzessive bauliche Erneuerung fördern.

Den ökologisch/klimatisch positiv zu wertenden Aspekten jeder Nachverdichtung stehen damit einhergehende, unvermeidbare Flächenversiegelungen gegenüber. Hierzu zählt im konkreten Fall auch die Ausweisung der Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Zufahrt im mittleren Baublock MI 3. Die daraus resultierenden Versiegelungen sind zur Herstellung der notwendigen Stellplätze für das Ärzte- und Wohnhaus unumgänglich.

Vom Grundsatz her sollen negative Auswirkungen einer städtebaulichen Planung auf das Klima, die z. B. aus unvermeidbaren (Mehr-) Versiegelungen resultieren, auf jeden Fall minimiert werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Neumünster im September 2020 eine „Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte“ beschlossen. Die Umsetzung der darin empfohlenen Maßnahmen wurde im vorliegenden Planverfahren geprüft und – wie es ebenfalls in der Leitlinie vorgegeben ist – in die konkrete planerische Abwägung eingestellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sämtliche Standards der o. g. ökologischen Leitlinien in die Planung eingearbeitet wurden und damit die Voraussetzung für deren Umsetzung geschaffen sind. Nachfolgend einzelne Erläuterungen dazu:

Dachbegrünung

Vorgaben zur Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer wurden entsprechend der Leitlinie als Festsetzung mit aufgenommen. Zur Erhaltung des dörflichen Charakters und somit aus gestalterischen Gründen wurden für die Hauptanlagen jedoch überwiegend geneigte Dächer (vgl. Kap. B 2.5) festgesetzt. Folglich wird sich die Verpflichtung zur Dachbegrünung auf Nebenanlagen, untergeordnete Dachteilflächen oder einzelne Bereiche ohne vorgegebene geneigte Dachform beschränken. Dabei dürfen Aufbauten für Solaranlagen u. ä. auch auf geneigten Dächern angebracht werden.

Versiegelungsbegrenzung:

Um die negativen Auswirkungen auf das Klima möglichst zu kompensieren, wurde entsprechend der o.g. Leitlinien ebenfalls festgesetzt, dass versiegelten Flächen von Geh- und Fahrwegen, ebenerdigen Stellplätzen sowie Feuerwehrzufahrten wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind. Eine Ausnahme wird lediglich dort gestattet, wo dies aufgrund von Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht möglich ist (vgl. Kap. B 2.4).

Sonstiges:

Neben diesen beiden Vorgaben wurden in Anwendung der o. g. Leitlinie diverse Festsetzungen getroffen, die sich positiv auf die klimatische bzw. ökologische Bilanz auswirken. Dabei handelt es sich u. a. um folgendes

- Unterschreitung der nach § 17 BauNVO maximal möglichen Grundflächenzahl
- Ausführung und Unterhaltung der nicht-überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen / Ausschluss von Schottergärten
- Herstellung und Unterhaltung einer naturnahen Blühwiese im Plangebiet (im MI 3)
- Vorgaben für begrünte oberirdische Entwässerungseinrichtungen
- Umfassende Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen (heimische Gehölze)
- Vorgaben für Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen
- Bepflanzung von nicht-überbauten Tiefgaragen (auf mind. 80 cm Substrat)

Durch diese im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen werden verbindliche Vorgaben getroffen, die bei einer Bebauung des Gebietes ohne Planung auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) nicht hätten getroffen werden können. Auch hierin zeigt sich, dass die Planung im Vergleich zu den bisherigen Gegebenheiten zu einer Verbesserung führt und positive Auswirkungen auf das Kleinklima erzielt werden können.

Ein weiterer wesentlicher Punkt, welcher Einfluss auf den Ausstoß von Treibhausgasen für eine klimaneutrale Planung hat, sind die energetischen Standards der Gebäude sowie die Art der Energieversorgung im Plangebiet. Da es im vorliegenden Fall nicht um die Planung eines Neubaugebietes handelt, bei dem das Gebiet insgesamt über einen Vorhabenträger (oder die Stadt selber) erschlossen wird, sind die in Teil II der ökologischen Leitlinie aufgezeigten Einwirkungsmöglichkeiten diesbezüglich nicht gegeben. Gleichsam war auch nicht die Erarbeitung einer qualifizierten energetischen Stellungnahme zu fordern.

Unabhängig hiervon wurde im Zuge des Planverfahrens jedoch geprüft, ob für Neubauten im Plangebiet die Möglichkeit bestünde, an das Fernwärmenetz anzuschließen. Da die entsprechenden Fernwärmeleitungen jedoch nur bis etwa Höhe Störpark vorhanden sind, ist derzeit ein Anschluss technisch nicht möglich. Regenerative Energien können aber unabhängig davon genutzt werden. Attraktive Fördermittel führen u. a. zu vermehrtem Einsatz entsprechender Wärmeversorgungssysteme.

Fazit:

In der Gesamtbetrachtung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet geschaffen, die zu einer klimaneutralen, wenn nicht sogar klimatisch positiven Entwicklung beitragen.

Dabei können Bauleitplanung naturgemäß stets nur Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine Bebauung schaffen. Der tatsächliche (messbare) CO₂-Ausstoß insbesondere von Gebäuden ist letztendlich von den konkreten Bauvorhaben, deren Energiebedarf und u. a. dem genutzten Umfang an regenerativen Energien abhängig.

4.3 Faunistisches Potenzial / Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel beurteilt⁸, um artenschutzrechtliche Belange bei den Festsetzungen einbeziehen zu können und artenschutzrechtliche Hinweise für Bauvorhaben geben zu können. Die Bestandserhebung und -bewertung berücksichtigt den Zustand vor dem Abriss der landwirtschaftlichen Gebäude im Südwesten des Plangebietes, die vor ihrem Abriss auf Vorkommen vor allem von Vögeln und Fledermäusen überprüft wurden.

Die im Geltungsbereich angetroffenen Strukturen haben Bedeutung für die artenschutzrechtlichen relevanten Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Grundsätzliche artenschutzrechtliche Konflikte konnten aber ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden jedoch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen Fristenregelungen für Baumfällungen, Vegetationsbeseitigungen, Baufeldräumungen und Eingriffe in Bestandsgebäude sowie die Art der Leuchtmittel und Ausrichtung von Außenbeleuchtungen.

Für den in die Artenschutzprüfung integrierten Abriss der leergefallenen landwirtschaftlichen Gebäude und Vorbereitung des geplanten Baus des Ärzte- und Geschäfts- sowie Wohnhauses im Mischgebiet MI 3 werden zudem Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse erforderlich, die durch den Fortfall von Brachflächen und Gebäuden entstehen. Ein Teil der Maßnahmen ist dabei als sogenannte vorgezogene CEF-Maßnahmen im direkten Umfeld durchzuführen. Der Ausgleich für den Verlust von Brachflächen kann nicht im Plangebiet erfolgen und muss daher auf externen Ausgleichsflächen erfolgen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nach derzeitigem Untersuchungsstand zum Artenschutz erforderlich, wenn der Gehölzbestand auf dem Grundstück nördlich des Stichweges Grote Twiet (Flurstück 128 im WA 3) beseitigt wird. Auch hierfür wird nach heutigem Stand ein Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche erforderlich, deren Sicherung im Falle einer geplanten Rodung nachzuweisen ist.

Die für den gesamten Geltungsbereich erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die für das in Vorbereitung befindliche Vorhaben im MI 3 ermittelten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei (späteren) Bauvorhaben oder Gehölzbeseitigungen ist generell zu berücksichtigen, dass die jeweils dann aktuell vorliegenden artenschutzrechtlichen Tatbestände zu beachten sind, so dass insbesondere bei Baumaßnahmen mit einem größeren zeitlichen Abstand zur vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung ggf. auch anderweitige oder auch zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in Zusammenhang mit dem Abriss und dem Bauvorhaben für das Ärztehaus und Wohnhaus ermittelten Maßnahmen zum Teil bereits

⁸ Büro BBS Greuner-Pönicke: B-Plan Nr. 267 A „Ortskern Gadeland“ Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, 02/2021

umgesetzt wurden und weitere Maßnahmen, zu denen auch die Sicherung einer Ausgleichsfläche für den Verlust von Brachflächen zählt, vorbereitet werden. Die abschließenden Regelungen hierzu betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern das konkrete Vorhaben.

4.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Segeberger Straße (L 322) und der Kummerfelder Straße (K6) wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung beurteilt.⁹

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Beurteilungszeitraum Tag Beurteilungspegel bis 69 dB(A) entlang der Segeberger Straße und bis 65 dB(A) entlang der Kummerfelder Straße. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden Beurteilungspegel bis 59 dB(A) entlang der Segeberger Straße und bis 54 dB(A) entlang der Kummerfelder Straße ermittelt.

Die Orientierungswerte (ORW) des Beiblattes 1 der DIN 18005 sowie die höheren Immissionsgrenzwerte (IRW) der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) und für Mischgebiete (MI) werden in Teilen des Geltungsbereiches sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch Nacht überschritten. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Einhaltung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte gegeben.

Für die Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) kommen aufgrund der innerstädtischen Lage und der städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Betracht. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung **passive Schallschutzmaßnahmen** entsprechend der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ aus Januar 2018 fest.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Ihnen werden die Anforderungen an das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2 zugeordnet. Sie gelten für alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1. In den Lärmpegelbereichen III bis V sind zudem die zur Segeberger und Kummerfelder Straße ausgerichteten und seitlich zu diesen angeordneten Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Anforderungen gelten für Neubauten und für bereits bestehende Gebäude, sofern diese erweitert oder modernisiert werden. Dazu zählen beispielsweise Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung u.ä., sobald Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind. Der rechnerische Nachweis zur Erfüllung des Schalldämmmaßes erfolgt nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2“ und ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen zu berechnen.

⁹ Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH (WVK): B-Plan Nr. 267A „Ortskern Gadeland“. Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm DIN 18005/16. BImSchV-, 20.01.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich ein erforderliches gesamtes Bau-Schalldämmmaß von mindestens 30 dB einzuhalten ist. Von der Festsetzung von Lärmpegelbereichen I und LPB II mit einem Gesamt-Bau-Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} = 30$ dB wird jedoch abgesehen, da durch die Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausreichende Schalldämmmaße erreicht werden.

Eine Beurteilung der Lärmbelastungen in Bezug auf **Außenwohnbereiche** hat ergeben, dass in den nahe der Segeberger Straße und im westlichen Teil der Kummerfelder Straße gelegenen Bereichen die Anforderungen an die Aufenthaltsqualitäten nicht erfüllt werden. Daher sind Außenwohnbereich hier nur an den von den Straßen abgewandte Gebäudeseiten zulässig. Der hiervon betroffene Bereich wird durch die Straßen und die in der Planzeichnung festgesetzte Linie mit der Bezeichnung – LS AWB – definiert. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Ausnahmen von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und den Ausschluss von Außenwohnbereichen können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass der Lärmschutz durch andere gleichwertige Maßnahmen besteht. Dies kann z.B. bei schallabschirmenden Wirkungen durch Gebäude der Fall sein.

Gewerbelärm

Der Bebauungsplan setzt für die zur Segeberger Straße orientierten Bereiche entsprechend der dort bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen Mischgebiete fest. Für die übrigen Bereich werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden somit keine neuen Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits im Bestand vorhanden sind oder genehmigungsfähig waren. Mit der festgesetzten Abfolge von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind die Baugebiete zudem entsprechend des Trennunggebots gemäß § 50 BImSchG einander so zugeordnet, dass davon ausgegangen werden kann, dass schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Da in Bezug auf gewerbliche Immissionen auf Ebene des Bebauungsplanes kein Konfliktpotenzial erkennbar ist, sind hierzu keinen näheren Untersuchungen erforderlich.

Davon unabhängig müssen alle emittierenden gewerblichen Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Immissionsgrenzwerte an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Das im MI 3 geplante Ärzte- und Geschäftshaus stellt aufgrund des Besucherverkehrs eine entsprechende gewerbliche Nutzung dar. Eine zu dem Vorhaben erstellte lärmtechnische Voruntersuchung¹⁰ nach TA Lärm¹¹ hat ergeben, dass sich aus der geplanten Nutzung weder im Tag- noch Nachtzeitraum lärmtechnische Probleme ergeben. Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik sind jedoch Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art vorzunehmen, die in der Untersuchung näher erläutert werden (keine Nachtanlieferungen, Vermeidung der Nutzung hinterer Stellplatzflächen bei nächtlichen Apothekennotdienst, Oberflächengestaltung der Fahrgassen). Die abschließende Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

¹⁰ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (WVK): Neubau eines Ärztehauses im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 267A – Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, 22.01.2021

¹¹ TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

4.5 Altlasten

Für das Grundstück Segeberger Straße 67-69a liegen Hinweise für eine altlastenrelevante Nutzung vor. Das Grundstück wird zurzeit im Archiv des Boden- und Altlastenkatasters der Stadt Neumünster geführt. Unter den gegebenen Bedingungen besteht aktuell keine Gefährdungsvermutung. Bei einer Nutzungsänderung oder Durchführung von Bauvorhaben kann es jedoch zu einer Neubewertung kommen. Möglicherweise ist dem Altlastenverdacht dann in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster, Abt. Natur und Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, nachzugehen. Im Rahmen von Erd- und Tiefbauarbeiten fällt evtl. kontaminierter Boden an, der gesondert zu entsorgen ist. Hier sind die abfallrechtlichen Belange zu beachten.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauphase einbezogen werden können. Der Text (Teil B) enthält einen entsprechenden Hinweis.

2. Denkmalpflege

Außerhalb des Geltungsbereiches nördlich der Kummerfelder Straße befinden sich mit der Gadelander Schule und zwei östlich davon liegenden Wohnhäusern drei in die Denkmalliste Neumünster eingetragene **Kulturdenkmale**.¹² Der Schutzbereich der Gadelander Schule umfasst auch die Feldsteineinfriedung und eine Lindenreihe zur Kummerfelder Straße. Eine Beeinträchtigung der Denkmale durch den Bebauungsplan ist nicht ersichtlich.

Für die Kulturdenkmale ist der Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG zu beachten. Für Planungen von Bauvorhaben im Umfeld der Kulturdenkmale wird eine frühzeitige Einbindung der unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen, um zum Beispiel die Materialität und Farbgebung abstimmen zu können. Einschränkungen können sich insbesondere für Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den den Denkmalen zugewandten Dachflächen und für bauliche Anlagen mit stark reflektierender Wirkung ergeben. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über **Bodendenkmale** im Einflussbereich des Plangebietes vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmälern die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten:

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den

¹² Denkmalliste Neumünster des Landesamtes für Denkmalpflege, Objektnummer 15165 (Gadeländer Schule) und 44988 (Wohnhäuser Kummerfelder Straße 5, 7), Stand 01.10.2020

Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung." (§ 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014)

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Auf die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG) wird ebenfalls im Text (Teil B) hingewiesen.

3. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen müssen.

4. Zeitvorstellungen

Der Bebauungsplan setzt einen Entwicklungsrahmen für zukünftige Bauvorhaben fest. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt somit sukzessive in Abhängigkeit von zukünftigen Bauvorhaben der jeweiligen Eigentümer und wird sich voraussichtlich über längeren Zeitraum erstrecken. Für das Mischgebiet MI 3 bestehen mit dem dort geplanten Ärzte- und Geschäftshaus und dem Wohnhaus konkrete Bauabsichten, für die eine zeitnahe Umsetzung nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erwartet wird.

5. Bodenordnung, Entschädigung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme der Straßenflächen im Eigentum von Privaten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die vorliegende Bauleitplanung Entschädigungstatbestände nach §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst werden.

6. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann die Stadt Neumünster als planende Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch besonderen Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Diese Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). In der Praxis hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Umsetzung der Pflanzgebote mit den Baugenehmigungsverfahren zu verknüpfen.

7. Rechtsfolgen

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher bisher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 267 A wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach dessen Festsetzungen beurteilt. Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

8. Monitoring

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 Bau aufgestellt. Bei ihnen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,10 ha	ca. 42,0 %
Mischgebiet (MI)	ca. 1,03 ha	ca. 44,9 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,29 ha	ca. 11,8 %
Private Grünfläche	ca. 0,03 ha	ca. 1,2%
Gesamtfläche	ca. <u>2,45 ha</u>	<u>100 %</u>

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, abgesehen von Planungskosten durch das Bebauungsplanverfahren selbst, keine Kosten für die Stadt Neumünster.

Für die Anbindung des geplanten Ärzte- und Geschäftshauses und Wohnhauses empfiehlt das hierzu erstellte Verkehrsgutachten Maßnahmen an der Segeberger Straße. Die Entscheidungen über die Durchführung der Maßnahmen und Vereinbarungen zu den damit einhergehenden Erschließungskosten betreffen das Planungsverfahren des Vorhabens.

Neumünster, den *11.01.2022*
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag



(Heilmann)

