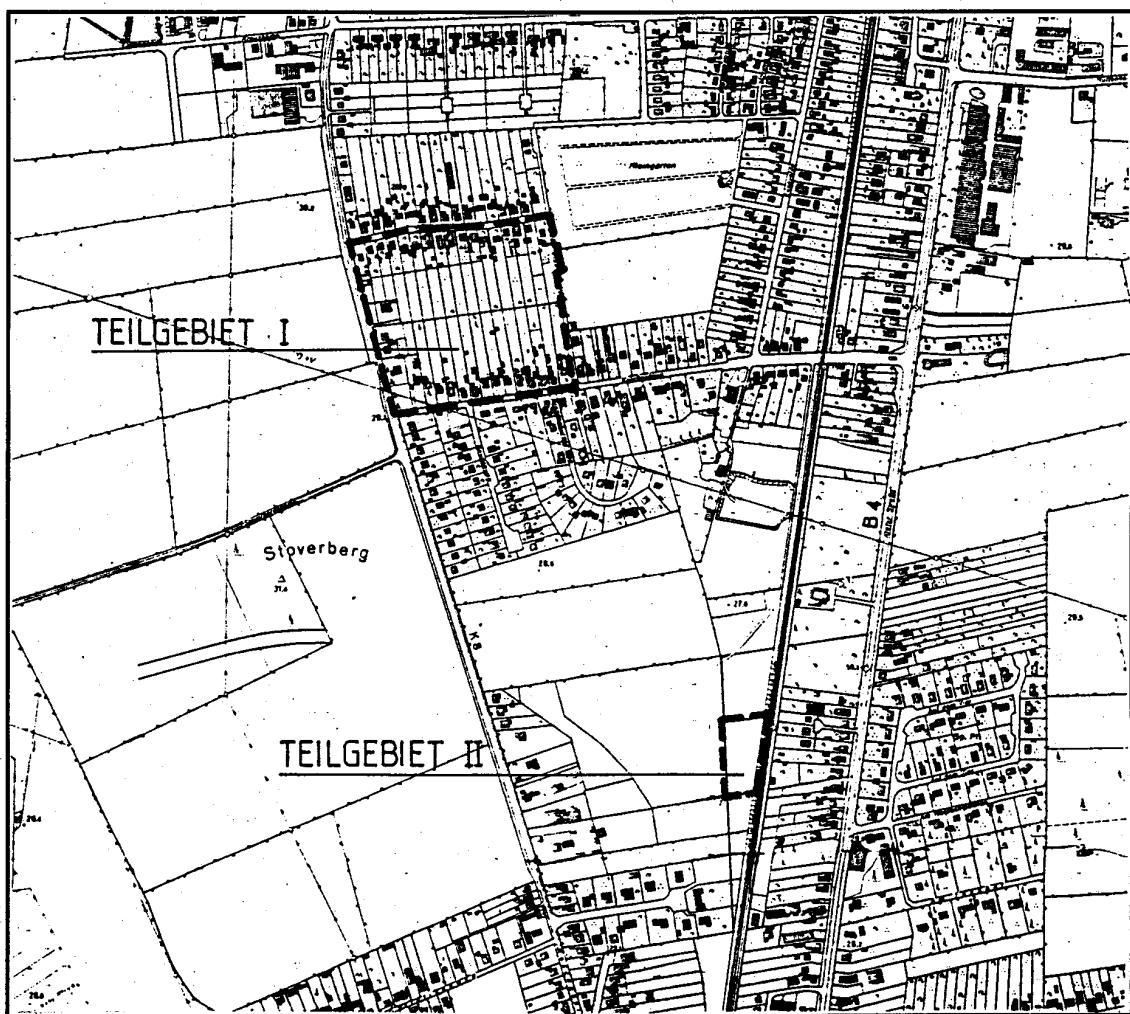


STADT NEUMÜNSTER



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 206 A - KRÜCKENKRUG / STUBBENKAMMER -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ROSCHDOHLER WEG, STUBBENKAMMER, MECKLENBURGER WEG UND KRÜCKENKRUG SOWIE DAS GEBIET ÖSTLICH DES ROSCHDOHLER WEGES HOHE HAUS-NRN. 153 - 157, WESTLICH ANGRENZEND AN DIE BAHNSTRECKE NEUMÜNSTER - KIEL IM STADTTEIL EINFELD



Übersichtsplan

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/942-0

Stand: 20. Mai 1997
Anlagen: 11

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlaß, Plangebiet
3. Ausgangslage, Bestand
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben
5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

B. INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweisen
2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung
3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Bodenordnung
3. Städtebauliche Gebote
4. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

Zur Beschleunigung eines Bebauungsplanverfahrens, das der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient, kann das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angewendet werden.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

2. Planungsanlaß, Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile der relativ langen Flurstücke zum Zwecke einer baulichen Nutzung zu schaffen, die dem stadtteilbezogenen Bedarf an Baugrundstücken Rechnung trägt.

Das Plangebiet setzt sich aus dem Teilgebiet I östlich des Roschdohler Weges, südlich der Stubbenkammer, westlich des Mecklenburger Weges und nördlich des Krückenkruges sowie dem Teilgebiet II östlich des Roschdohler Weges, Höhe Haus-Nrn. 153 - 157, westlich angrenzend an die Bahnstrecke Neumünster - Kiel, im Stadtteil Einfeld zusammen.

3. Ausgangslage, Bestand

Das ca. 6 ha große Plangebiet liegt etwa 4,5 km vom Stadtzentrum (Großflecken) sowie ca. 1,5 km vom Stadtteilzentrum Einfeld (Dorfstraße) entfernt.

Das Gelände wurde als Kleinsiedlungsgebiet in eingeschossiger offener Bauweise Anfang der 50er Jahre errichtet. Die Grundstücke weisen eine Tiefe bis zu 120 m auf. Die Baustruktur wird durch kleinteilige Siedlungshäuser mit schlichten Satteldächern, die im Laufe der Zeit an- und umgebaut wurden, geprägt. Die Bauflucht der Gebäude ist durch geordnete Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet.

Die relativ langen Gärten werden tlw. gärtnerisch genutzt. Größere Flächen im Innenbereich liegen jedoch brach.

Die Grünstruktur im Gebiet wird zum einen durch Hecken entlang der öffentlichen Straßen- und Wege sowie durch fragmentarisch erhaltene Knicks bestimmt.

Im Südwesten wird das Plangebiet von einer 110-kV-Freileitung tangiert. Am Roschdohler Weg befindet sich eine Trafo-Station der Stadtwerke Neumünster.

Das vom Teilgebiet I ca. 700 m entfernte und 5.000 m² große Teilgebiet II wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Für die schulische Versorgung steht das Schulzentrum Einfeld in ca. 1,2 km Entfernung zur Verfügung.

Das Plangebiet ist über eine Buslinie der Stadtwerke Neumünster an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt für das Plangebiet I Wohnbaufläche dar, mit einer im Südwesten verlaufenden oberirdischen Hauptversorgungsleitung.

Das Teilgebiet II wird als naturbelassene Grünfläche dargestellt und liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Neumünster - Kiel 2.

Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist durch die Baumschutzverordnung der Stadt Neumünster unter Schutz gestellt.

5. Planungsziele, Auswirkungen, Rechtsfolgen

Die vorhandene Grundstücksstruktur bietet sich für eine Nachverdichtung innerhalb eines besiedelten Bereiches an. Diese Art der Verdichtung eröffnet die Möglichkeit, vorhandene Baulandreserven auszuschöpfen, bevor neue Baugebiete zu Lasten der freien Landschaft erschlossen werden. Gleichzeitig können vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden. Der Verdichtungsbereich eignet sich für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Bereitstellung von Bauflächen entspricht der großen, insbesondere aus dem Stadtteil kommenden Nachfrage an Baugrundstücken zur Eigentumsbildung.

Ein Planungsziel besteht darin, die Erschließung kostengünstig, flächenreduziert und umweltverträglich auszubauen. Zu diesem Zweck soll u. a. das Oberflächenwasser an Ort und Stelle in Mulden versickert werden. Neben der Erschließungsfunktion soll die „Straße“ auch Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben. Diese soll durch die bauliche Gestaltung und Begrünung unterstützt werden.

Um den Anforderungen an die Stadtökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, sind weitere Ziele, die Durchgrünung des neuen Wohngebietes unter Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen sowie die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes.

Ein gleichermaßen für alle Baugebiete geltender Grundsatz besteht darin, daß die zu schaffenden Baugrundstücke nach Lage und Zuschnitt für eine zweckmäßige Bebauung geeignet sind. Dies kann im Plangebiet nur durch eine Neuordnung der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksteile erreicht werden. Auf den bestehenden schmalen Grundstücken sind nur schwer die Bebauungsvorstellungen der Bauherren zu verwirklichen, da die auf dem Markt angebotenen üblichen Haustypen für freistehende Einfamilienhäuser nicht auf solche Grundstücke passen. Außerdem sind Flächen innerhalb des Plangebietes für die Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie für die örtliche Grünversorgung und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dies hätte bedeutet, daß bei Beibehaltung der vorhandenen Grundstücke nicht jeder Grundstückseigentümer ein Baugrundstück hätte zugeteilt bekommen können. Um bedarfsgerechte Grundstücke zu erhalten, wird auf der Grundlage der städtebaulichen Planung ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan erfüllt mit seinen Festsetzungen die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestanforderungen an einen „qualifizierten“ Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ausschließlich nach den getroffenen Festsetzungen.

Zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens wird das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angewendet.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Die bauliche Nutzung, Art und Maß, Bauweise

Die bebauten Grundstücksteile entlang den Straßen Krückenkrug und Stubbenkammer werden aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte sowie der heute noch vorhandenen gärtnerischen Nutzung und Kleintierhaltung als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

Die neu geschaffenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da hier vorrangig neuer Wohnraum geschaffen werden soll, sind die Ausnahmen der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungsarten nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet entspricht den Bedürfnissen zur Errichtung familiengerechter Wohngebäude in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Um einer unbeabsichtigten Verdichtung des Baugebietes entgegen-

zuwirken, jedoch eine maßvolle Verdichtung im Einfamilienhausbau zuzulassen, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Die Begrenzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf maximal 60 cm über der als Bezugspunkt dienenden Verkehrsfläche, ist aufgrund der vorgeschlagenen relativ kleinen Grundstücke erforderlich, um Beeinträchtigungen auf das Nachbargrundstück sowie gestalterisch unbefriedigende Geländehöhenunterschiede auszuschließen. Weiterhin ist die Höhe baulicher Anlagen auf eine Firsthöhe von höchstens 9 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, begrenzt. Der Verzicht auf diese Höhenbeschränkung könnte trotz Einhaltung der sonstigen Maßvorschriften und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Einzelfall zu einer Gebäudehöhe führen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken und zu einer übermäßigen Verschattung von Nachbargrundstücken führen könnte.

2. Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über eine Parallelstraße zum Krückenkrug bzw. Stubbenkammer, die etwa mittig des Plangebietes den Roschdohler Weg mit dem Mecklenburger Weg verbindet. Das interne Erschließungskonzept ist so angelegt, daß die südlichen Baugrundstücke direkt erschlossen werden können und die nördlichen Baugrundstücke über zusätzliche Stichwege erschlossen werden. Diese Erschließungsform hat den Vorteil, daß tiefliegende neu gebildete Baugrundstücke mit geringem Aufwand erschlossen werden, und auf die Bildung langer schmaler Baugrundstücke verzichtet werden kann. Außerdem wird durch die vorgegebene Erschließung eine Muldenentwässerung ermöglicht, die bei beidseitigen Unterbrechungen für Grundstückszufahrten nicht durchführbar wäre.

Die Planstraße einschließlich der Stichwege soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. In diesen Bereichen ist eine Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben. Die Verkehrsflächen dürfen für Spielzwecke genutzt werden. Zur Gestaltung des Straßenraumes werden Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sowie in den Vorgärten festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb des Hauptweges der Planstraße A vorgehalten.

Die abzweigenden Stichwege werden nicht von Müllfahrzeugen befahren. Aus diesem Grunde sind an den Einmündungspunkten Standorte für Müllgefäße festgesetzt, auf denen diese am Abholtag abgestellt werden.

Der im Bebauungsplan liegende Abschnitt des Mecklenburger Weges wird als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der Abschnitt gehört zur Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Krückenkrug und Kreuzkamp.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt durch straßenbegleitende Versickerungsmulden. Diese enden in eine Flächenmulde, die ähnlich wie ein Rückhaltebecken ein Überlaufen der straßenbegleitenden Mulden bei starken Regenfällen verhindern soll. Grundstückszufahrten nördlich der Planstraße A sind nur über Stichwege zulässig, um Unterbrechungen der Mulde möglichst gering zu halten.

Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Das Abwasser wird durch einen neu herzustellenden Abwasserkanal entsorgt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster.

3. Natur und Umwelt, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) haben die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die örtlichen Erfordernisse der Ziele des Naturschutzes flächendeckend im Landschaftsplan und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, im Grünordnungsplan darzustellen.

Aufgrund des relativ geringen Eingriffatbestandes ist eine vertiefende Darstellung in Form eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, so daß in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 A ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde.

Die vorgeschlagenen Inhalte des Fachbeitrages werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, die auf Basis von Bestandserhebungen ermittelten, zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen, deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch geeignete Planungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen zu minimieren bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Stadt Neumünster hat sich im Sinne einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung das Ziel gesetzt, Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt durch weiteren Flächenverbrauch möglichst vollständig zu kompensieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 206 A vorbereitet werden, können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Der Maßstab zur Eingriffskompensation ergibt sich aus dem Erlaß zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Danach sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima und Luft“ sowie das Landschaftsbild/Freiraumfunktion auszugleichen.

Das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ist aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen unterschiedlich strukturierten Hausgärten und Grünbrachen von Bedeutung. Ein Gutachten zur faunistischen Potentialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 206 A kommt zu folgender Bewertung:

„Unter den potentiell vorkommenden Tierarten befinden sich vermutlich keine seltenen oder gefährdeten Arten. Es ist aber mit einer hohen Siedlungsdichte von vergleichsweise häufigen und verbreiteten Tierarten zu rechnen. Die Siedlungsdichte der Brutvögel im Untersuchungsgebiet dürfte beispielsweise die Siedlungsdichte eines gleichgroßen Ausschnittes der freien, landwirtschaftlich genutzten Landschaft bei weitem übersteigen.“

Zur Kompensierung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wird eine ca. 5.000 m² große Fläche im Teilgebiet II des Bebauungsplanes aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch Anpflanzungen von Gehölzgruppen/frei wachsende Heckenabschnitte (100 m) als neuer faunistischer Lebensraum bereitgestellt. Die nicht für Anpflanzungen benötigte Fläche soll als extensive Wiese mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr hergestellt werden. Die Eingriffsfläche steht in einem naturräumlichen Zusammenhang zur Ausgleichsfläche. Diese liegt innerhalb einer zu entwickelnden Ost/West-Biotopverbundachse zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Einfeld und dem übrigen Stadtgebiet.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“ wird durch eine flächendeckende Versickerung von Oberflächenwasser, welches auch das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen umfaßt, über eine Versickerungsmulde minimiert (siehe Kapitel B 2.).

Da zum Ausgleich des Schutzgutes „Boden“ im Bebauungsplangebiet keine Entsiegelung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion möglich ist, wird am Mecklenburger Weg eine naturbelassene Grünfläche ausgewiesen. Die Grünfläche bildet das westliche Endstück des im Stadtteil Einfeld vorhandenen Grünzuges, der sich aus den Grünflächen des ehemaligen Sportplatzes Einfeld, des Umspannwerkes und der Kleingartenanlage Einfeld zusammensetzt. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche, deren Randbereiche mit Knicks und heimischen Sträuchern bepflanzt sind. Die Wiesenfläche ist als zweischürige Mahdwiese zu pflegen. Je nach Entwicklung kann die Mahd auf einen Schnitt im Jahr reduziert werden. Eingebunden in diese Grünfläche soll auch die Versickerungsmulde hergestellt werden.

Das Landschaftsbild wird nicht nachteilig berührt, da die neuen Gebäude in einem bereits besiedelten Bereich errichtet werden.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima und Luft“ ist nicht anzunehmen.

Als Ausgleich für die notwendige Freimachung der Baugrundstücke von Gehölzen und zur Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild sind Anpflanzungsgebote für Bäume und Hecken mit folgenden Pflanzvorschlägen getroffen worden:

Entlang der öffentlichen Flächen (Straße, Grünfläche) sind Hecken aus Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn oder Liguster zulässig. Für festgesetzte Baumpflanzungen im Vorgartenbereich sind entlang der Planstraße A die Gemeine Mehlbeere mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm und in den Stichstraßen der Feldahorn ebenfalls mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.

Entlang von Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen (siehe anliegende Vorschlagsliste).

Weiterhin ist für je 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Der im Vorgarten zu pflanzende Baum wird auf die flächenbezogenen Pflanzgebote angerechnet.

Die bestehenden Knicks und Gehölzreihen werden als Erhaltungsgebote festgesetzt.

Der nach dem Erlaß zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführte quantitative Nachweis der Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Insgesamt haben sich aus den Untersuchungen keine Kriterien nach dem Landesnaturschutzgesetz ergeben, die eine Bebauung ausschließen würden.

Die ö. a. Festsetzungen bzw. Maßnahmen, insbesondere die Pflanzgebote dienen nicht nur der Kompensation des durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffs-, sondern auch der Grüngestaltung des neuen Wohngebietes.

4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen

Die entlang der Stubbenkammer und des Krückenkrugs vorhandene Bebauung wird durch schlichte, steile Satteldächer geprägt. Die neuen Gebäude sollen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Aus diesem Grund sind die Hauptdächer von Wohngebäuden als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 55° auszubilden.

Für jedes neue Baugebiet gilt der Grundsatz, die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der Bebauungsplan setzt fest, daß Spiel-, Freizeit- und Wegeflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind.

Die Vergangenheit hat gezeigt, daß die Möglichkeiten der Straßenraumgestaltung begrenzt sind. Ein Gestaltungsmittel zur Straßenraumbildung sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan sieht vor, daß diese Einfriedigungen in der Regel als Hecken herzustellen sind. Ausnahmsweise sind grüne Maschendrahtzäune zulässig.

Die Gliederung des Baugebietes wird im wesentlichen durch das Erschließungskonzept bestimmt. Ein prägendes Gestaltungsmerkmal stellt die durch das Plangebiet verlaufende „grüne“ Entwässerungsmulde dar.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zielvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen, Beiträge

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsanlagen alsbald nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie nach Abschluß des Umlegungsverfahrens herzustellen.

Es handelt sich hier um die Herstellung neuer Erschließungsstraßen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB. Zur Deckung des Erschließungsaufwandes erhebt die Stadt Neumünster Beiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der dazu erlassenen Erschließungsbeitragssatzung von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke. Gemäß § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

2. Bodenordnung

Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein abgeschlossenes Umlegungsverfahren, das bedeutet, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die unbebauten Grundstücke in einer Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die neuen örtlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde im Vorwege aus der Umlegungsmasse zugeteilt (§ 55 BauGB). Durch die kostenfreie Zuteilung entfallen die in anderen Fällen üblichen Grunderwerbskosten; entsprechend ermäßigen sich der Erschließungsaufwand und die von den Grundstückseigentümern zu erhebenden Beiträge. Zu der kostenfreien Zuteilung gehören auch die im Plan dargestellten Flächen für die Oberflächenentwässerung.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Ausgleichs- und Ersatzfläche wird ebenfalls aus der Umlegungsmasse ausgeschieden.

Aus der Umlegungsmasse werden den Eigentümern nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke zugeteilt (§ 59 BauGB).

3. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung der für die Baugrundstücke getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann die Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch gesonderten Bescheid verpflichten, ihr Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist zu bepflanzen (§ 178 BauGB). Vorher ist die Maßnahme mit dem Eigentümer zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB).

4. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach den Bestimmungen des am 01.05.1993 in Kraft getretenen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke für Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder tlw. zugeordnet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Regelung: Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Bauflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Verkehrsflächen werden dem mit (A) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die Verteilung dieser Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch eine gesonderte Satzung der Stadt Neumünster geregelt. Die Durchführung der Maßnahmen obliegt der Stadt Neumünster.

Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) auf den jeweiligen Baugrundstücken sind von dem Bauherrn bzw. Eigentümer durchzuführen.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßt folgende Flächen:

Kleinsiedlungsgebiet (WS)	3,56 ha	53,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,20 ha	33,0 %
Grün- bzw. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,58 ha	8,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,2 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,10 ha	1,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,23 ha</u>	<u>3,5 %</u>
Gesamtfläche	6,68 ha	100,0 %

Im Bebauungsplangebiet werden ca. 30 neue Baugrundstücke dargestellt.

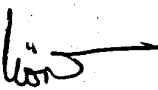
2. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsstraßen einschließlich Freilegung, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung sind Kosten in Höhe von rd. 425.000,-- DM ermittelt worden. Davon hat die Stadt Neumünster nach dem geltenden Beitragsrecht einen 10 %igen Anteil in Höhe von 42.500,-- DM zu tragen.

Für die Herstellung des Schmutzwasserkanales sind Kosten in Höhe von ca. 200.000,-- DM ermittelt worden; diese werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

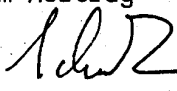
Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke im Sinne des § 8 a Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz in Höhe von ca. 63.500,-- DM einschließlich Grunderwerb sind von den Bauherren bzw. Eigentümern der neuen Baugrundstücke anteilig auf der Grundlage einer Kostenerstattungssatzung zu tragen.

Neumünster, den 20. Mai 1997
- Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt -
Im Auftrag


(Hörst)

Diese Begründung wurde laut Beschluß der Ratsversammlung vom 16.12.1997 gebilligt.

Neumünster, den 08.02.2000
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag


(Schulz)



Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
Bebauungsplan 206 A, Krückenkrug/ Stubbenkammer

Ausgleich für die Versiegelung:

Eingriff	Mengensatz	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- /Ersatzfläche
Versiegelung von Wohnbauflächen	4.650 m ²	0,30	1.395 m ²
Versiegelung von Nebenflächen	1.550 m ²	0,30	465 m ²
Verkehrsflächen, versiegelt	2.050 m ²	0,30	615 m ²
Summe:			2.475 m²

Ausgleich für den Artenschutz:

	Mengensatz	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- /Ersatzfläche
Haus-/ Nutzgärten	9.600 m ²	0,25	2.400 m ²
Grünlandbrache	8.950 m ²	0,15	1.343 m ²
Nadelholz	2.880 m ²	0,0	0 m ²
Summe:			3.743 m²
Knick/ Gehölzreihen	350 m	2,0	350 m

Anrechenbare Festsetzungen:

	Mengensatz	Ausgleichs- faktor	Flächenansatz
Heckenpflanzung auf privaten Flächen	615 m ²	0,50	308 m ²
Heckenpflanzung auf öffentl. Flächen ungeschn., 3,0 m Breite (155 m)	465 m ²	0,75	349 m ²
Naturbelassene Fläche	1.270 m ²	1,00	1.270 m ²
Summe:			1.927 m²

Gesamt geforderter Ausgleich für Knick-/ Gehölzreihen: 350,0 m
 Anpflanzung freiwachsender Hecken: -155,0 m
 Verbleibende Forderung: 195,0m

Zusätzlicher Ausgleich für Knick-/ Gehölzreihen: 195 m x 3,0 m = 585 m²

	Flächenansatz
Ausgleich für die Versiegelung	2.475 m ²
Ausgleich für den Artenschutz	3.743 m ²
Ausgleich für Knick-/ Gehölzreihen	585 m ²
Zwischensumme	6.803 m²
Ausgleichsumfang anrechenbarer Festsetzungen	1.927 m ²
Zwischensumme	4.876 m²
Ausgleichsfläche Teilbereich II	5.000 m ²
Bilanz	0 m²

Bebauungsplan 206 A - Krückenkrug/ Stubbenkammer

Pflanzgebot für Hecken:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn*	(Crataegus monogyna)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Vogelbeerbaum, Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gemeine Hundsröse	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hainbuche*	(Carpinus betulus)
Feldahorn*	(Acer campestre)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder, Fliederbeere	(Sambucus nigra)
Schlehe, Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Rotbuche*	(Fagus sylvatica)
Gemeiner Liguster*	(Ligustrum vulgare)

Pflanzgebot für Bäume (im Vorgartenbereich):

Echte Mehlbeere	(Sorbus aria, H 3xv StU 18/20)
Feldahorn	(Acer campestre, H 3xv StU 18/20)

* (entlang öffentlicher Flächen [Straße, Grünfläche])