

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 217
„ROSCHDOHLER WEG / STOVERBERGSKAMP“

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“ besteht in der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau im Stadtteil Einfeld; hierbei soll insbesondere der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entsprochen werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet werden können; diese bestehen v.a. in der Verkehrslärmbelastung der hinzuziehenden Bewohner, der Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und den damit verbundenen Effekten erhöhten Oberflächenabflusses und verringerter Grundwasserneubildung.

Der Belang des Schutzes der künftigen Gebietsbewohner vor unverträglichen Lärmimmissionen wurde durch ein Schallschutzgutachten untersucht; entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Hinsichtlich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft soll eine vollständige Kompensation der entfallenden naturräumlichen Funktionen erfolgen. Ein Teilausgleich des Eingriffes erfolgt innerhalb des Baugebietes unmittelbar am Roschdohler Weg; der Ort des sonstigen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft liegt südlich des Prehnfelder Weges, ebenfalls im Westen des Stadtgebietes. Der Ort des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die vorgesehenen Maßnahmen werden im Umweltbericht sowie in einem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dokumentiert.

Ein besonderer Stellenwert wurde bei der Planung dem Erhalt und Schutz der im Gebiet vorhandenen Knickstrukturen beigemessen, da diese eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft darstellen. In Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde und in Abstimmung mit den betroffenen landwirtschaftlichen Grundstückseigentümern wurde eine Planlösung erarbeitet, die eine Zuordnung der Knicks zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen vorsieht und somit eine einheitliche und sachgerechte Knickpflege ohne übermäßige Belastung des öffentlichen Haushaltes durch Pflegekosten ermöglicht.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.11.2004 sowie durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 18.07. bis 18.08.2005 beteiligt. Nach erfolgter Auslegung wurde der Planentwurf geändert; den von dieser Änderung betroffenen Eigentümer und Pächter der angrenzenden Landwirtschaftsflächen wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2005 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Stellungnahmen zu den vorgesehenen Inhalten der Planung wurden im Rahmen dieser Beteiligungen nicht vorgebracht.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 14.12.2004 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere der Anregung des Forstamtes Eutin zur Einhaltung eines 30 m breiten Waldabstandes, wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen. Auch die Hinweise zur Beachtung von Nutzungsbeschränkungen im Bereich unterhalb der Freileitung, zur Berücksichtigung des im Plangebiet vorhandenen Grabhügels sowie zur Dimensionierung und Ausgestaltung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wurden beachtet. Nicht berücksichtigt werden konnte dagegen die Anregung der Polizeiinspektion Neumünster sowie des Fachdienstes Straßenaufsicht, alle Straßen im Baugebiet als verkehrsberuhigte Bereiche vorzusehen, denn für eine solche Ausweisung ist die Ausdehnung des Straßennetzes mit rd. 400 m zu groß bemessen.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 18.07. bis 18.08.2005. In diesem Zusammenhang wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Anregung hinsichtlich des Schutzes der im Gebiet vorhandenen Knicks vorgebracht: Anstatt die Knicks den privaten Baugrundstücken zuzuordnen, sollten sie gemäß dieser Anregung im öffentlichen Eigentum belassen und ihre Pflege den Eigentümern bzw. Pächtern der angrenzenden Landwirtschaftsflächen übertragen werden. Diese Anregung konnte zwar aufgrund des zu erwartenden Flächenverlustes sowie der Aufwendungen für die Pflege der Schutzstreifen in dieser Weise nicht berücksichtigt werden, es wurde jedoch ein Lösungsvorschlag hierzu erarbeitet, der vorsieht, nicht nur die Knickpflege, sondern auch das Grundeigentum der Knicks an die Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu einem symbolischen Kaufpreis zu übergeben. Ausgenommen hiervon ist der Knick am Stoverbergskamp, der in öffentlichem Eigentum verbleiben soll. Die Schutzstreifen wurden im Interesse einer Minimierung des Pflegeaufwands allseitig auf rd. 1 m reduziert; baugebietsseitige Pflegestreifen sind nicht erforderlich, da der Rückschnitt auch von jeweils einer Seite aus erfolgen kann. Dieser Lösungsvorschlag wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Pächtern sowie dem Technischen Betriebszentrum abgestimmt. Auf seiner Grundlage wurde ein geänderter Planentwurf erstellt und in ein erneutes eingeschränktes Beteiligungsverfahren gegeben. Die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2005 erneut beteiligt. In diesem Rahmen wurden keine Bedenken geäußert.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nachfrage in Neumünster nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch deutlich geworden, dass der Standort des Gebietes eine hohe Eignung für die in Aussicht genommene Nutzung als Wohngebiet aufweist; Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Stadt Neumünster im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Weder zu der gewählten Erschließungslösung noch zur angestrebten Bebauungstypologie sind alternative Planlösungen ernsthaft zu erwägen gewesen. Wegen des nicht ausreichenden Straßenquerschnitts des Stoverbergskamps kam nur eine verkehrliche Anbindung an den Roschdohler Weg in Betracht. Die derzeit sehr geringe Nachfrage nach verdichteten Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen ließ eine Umsetzung entsprechender Siedlungskonzepte an diesem Standort nicht sinnvoll erscheinen.

Als wesentliches Planungskriterium bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes hat sich, wie oben bereits erwähnt, der Belang des Knickerhalts und -schutzes herausgestellt: Mit der hierzu erarbeiteten Planlösung wird ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen von Boden, Natur und Landschaft einerseits und dem berechtigten Interesse der Stadt Neumünster an einer Minimierung der Folgekosten für Pflegemaßnahmen andererseits erzielt.

Neumünster, den 10.02.2006
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Heilmann

(Heilmann)