



Stadt
Neumünster

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

FÜR DAS GEBIET WESTLICH ROSCHDOHLER WEG / NÖRDLICH KREUZ-
KAMP



Übersichtsplan o. M

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geltungsbereich	3
2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	7
5. Verfahren	9
6. Angaben über anderweitige Planungsmöglichkeiten	10

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

1. Geltungsbereich

Das rund 3,9 Hektar große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Einfeld der Stadt Neumünster. Es wird im Osten vom Roschdohler Weg, im Süden vom Gewerbegebiet am Kreuzkamp und der Kompostieranlage O.M.A., im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Norden von Wohngebieten am Flaadenweg und Hahnenkamp begrenzt. Aktuell wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt und ist von Knicks umgeben. Gebäude sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. An den Rändern des Gebiets bestehen Gehölze, und im Norden befindet sich die evangelisch-lutherische Kirche. In unmittelbarer Nähe gibt es eine Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, hat die Stadt Neumünster einen Neubaubedarf von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in einer Größenordnung von 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten im Zuge der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ermittelt. Hierfür wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplan Nr. 224 aufgestellt, um ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zum Erreichen der Wohnungsbauziele ist ergänzend zur Innenentwicklung die Flächenentwicklung im dezentralen Stadtgebiet erforderlich.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Es sollen circa 100 Wohneinheiten für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, für Reihenhäuser und für Stadthäustypen entwickelt werden, um den Bedarf nach Bauland kurzfristig zu decken. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich dabei um die 55. Änderung des vorbereitenden Bauleitplans. Dieser stellt die Fläche künftig als Wohnbaufläche (W) dar.

Im Plangebiet werden überwiegend zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Anzahl an Vollgeschossen gliedert sich das Gebiet an das nördlich bereits bestehende Gebiet an. Im

östlichen Bereich zum Roschdohler Weg hin soll eine Verdichtete Bebauung in Form von Wohnungen realisiert werden. Dabei handelt es sich um mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Mensch

Das „Schutzgut Mensch“ bezieht sich auf die Darstellung des Zustands einer menschenwürdigen Umwelt, mit dem Ziel, die natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu schützen und positiv zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Neumünster, im Stadtteil Einfeld. Aktuell wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt und ist von drei Seiten baulich umgeben, wobei es im Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ liegt. Die geplante Wohnbebauung führt zu dauerhaften Veränderungen des Landschaftsbildes und der visuellen Wahrnehmung.

Während der Bauzeit können verstärkte Lärmimmissionen und Staubbelastungen durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr auftreten. Diese Auswirkungen sind temporär und auf den Zeitraum der Bautätigkeiten begrenzt. Veränderungen in der Nutzungssituation, wie Erholungsfunktion, Nahversorgung und Infrastrukturbedarf können Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben.

Laut dem Lärmgutachten der WVK 2023 werden entlang des Roschdohler Weges (K 8) die Immissionsgrenzwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) überschritten. Um sicherzustellen, dass die Grenzwerte eingehalten werden, sind gezielte Lärmschutzmaßnahmen geplant.

Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, die wenig Potenzial für geschützte Arten bieten. Hauptsächlich die vorhandenen Knicks können Lebensraum für Fledermäuse wie Zwergfledermaus und Mückenfledermaus sowie das Braune Langohr bieten. Die windgeschützten Knickbereiche vor Ort besitzen möglicherweise Flugleitlinien- sowie Jagdhabitatspotenzial. Jedoch sollte ein Ausweichen der betroffenen Arten auf benachbarte Gebiete ohne weiteres möglich sein, weshalb das Plangebiet als nicht essenziell für den Fortbestand der lokalen Population angesehen wird.

Zudem beherbergen die Knicks typische Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Girlitz und Grauschnäpper. Darüber hinaus dürften auch einige Bodenbrüter des Halboffenlands bzw. Offenlands wie Dorngrasmücke und Wiesenschafstelze auftreten. Arten wie die Haselmaus, Fischotter und bestimmte Amphibien und Reptilien sind aufgrund der Habitatbedingungen ausgeschlossen.

Insgesamt lässt sich der Planungsraum als durchschnittlich artenreicher Landschaftsraum charakterisieren, in dem jedoch anspruchsvolle oder gar gefährdete Arten fehlen. Vor allem durch den weitgehenden Erhalt der geschützten Knicks und weitere Ausgleichsmaßnahmen wird der Lebensraum so gut wie möglich bewahrt.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet im Stadtteil Einfeld umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Knick im Norden, dem zweiten im Osten und dem dritten im Süden. Knicks sind besonders geschützte Landschaftselemente nach LNatSchG. Hinzu kommen insgesamt 43 zum Teil größere Einzel- und Straßenbäume. Für die Erschließung des Wohngebiets muss der nördliche Knick entwidmet werden. Zusätzlich sind mehrere Knickdurchbrüche vorgesehen.

Drei Straßenbäume und ein Überhänger werden durch die Neupflanzung von 24 heimischen Bäumen ersetzt. Weitere Maßnahmen umfassen eine Grünfläche mit Obstbäumen und Knickanpflanzungen im Südwesten des Gebiets und der Ausgleich durch Ökokonten.

Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche liegt der Fokus auf dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB. Durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes wird im Plangebiet die Umsetzung einer ca. 3,9 ha großen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Wohnbebauung möglich.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Roschdohler Weg, im Norden an eine Wohnbebauung, im Süden an einen Recyclinghof und weiteres Gewerbe. Der Bebauungsplan Nr. 224 wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist nicht ausgleichbar, da die überbauten Flächen nicht wieder zur Verfügung stehen.

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist eine mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung auf. Der Boden ist hauptsächlich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet, was zu Veränderungen im Bodengefüge und der Bodenchemie durch mechanische Bearbeitung, schwere Maschinen, Düngemittel und Pflanzenschutzmittel geführt hat.

Die Beurteilung des Bodens berücksichtigt seine Funktionen als Lebensraum, für den Wasserhaushalt sowie seine Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Untersuchungsgebiet überwiegen Flächen mit geringer Bedeutung für das „Schutzgut Boden“.

Nutzungsänderungen im Planungsgebiet führen zu erhöhtem Flächenverbrauch und können die Bodenfunktionen negativ beeinflussen, insbesondere durch Bodenversiegelung.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Oberflächengewässer zu finden. Das Baugrundgutachten stellt fest, dass der Boden im Geltungsbereich überwiegend aus durchlässigem bis stark durchlässigem Sand besteht, was eine gute Versickerungsfähigkeit gemäß DIN 18130 und DWA A-138 aufweist. Die Grundwasserstände liegen zwischen 3,30 m und 3,60 m unter der Geländeoberfläche, mit Schwankungen von etwa 1,0 m.

Mit der Durchführung der Planung wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich verringert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht, bedingt durch die Versiegelung der Flächen.

Schutzgut Klima/Luft

Der Vegetationsbestand im Geltungsbereich (Bäume und Knicks) wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, da die Pflanzen durch Transpiration die Luftfeuchtigkeit erhöhen und hohe Lufttemperaturen ausgleichen. Die Ortsrandlage des Gebiets ermöglicht zudem einen hohen Luftaustausch. Belastungen der Luft resultieren hauptsächlich aus dem Straßenverkehr auf dem Roschdohler Weg. Laut Geruchsgutachten, welches aufgrund der Nähe zur O.M.A Einfeld erhoben wurde, gibt es im größten Teil des Plangebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für ein Wohngebiet.

Durch die geplanten Bebauungen und Versiegelungen wird das Schutzgut Klima/Luft beeinträchtigt, da diese zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer erhöhten Abstrahlung führen, was die Luftfeuchtigkeit senkt und die Lufttemperatur erhöht. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch als gering eingestuft, da im Umfeld bereits eine hohe Bebauung und ein guter Luftaustausch vorhanden sind.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird hauptsächlich durch die Knicks am Rand und die Ackerfläche geprägt. Vom Menschen beeinflusste Strukturen durchziehen den Bereich und es gibt keine Wege oder Möglichkeiten zur Erholungsnutzung. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt haben die Knicks entlang des Geltungsbereichs eine besondere Bedeutung als prägende lineare Strukturen in der Agrarlandschaft.

Da die geplante Bebauung eine Erweiterung der nördlich bestehenden Siedlung darstellt, wird sich das Landschaftsbild zwar weiter verändern, doch eine Siedlungsstruktur ist bereits vorhanden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im direkten Umfeld sind keine baulichen Kulturdenkmale vorhanden. Allerdings führt das Vorhaben für das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu Beeinträchtigungen von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen (hier Knicks).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet (Nr. 22). Beeinträchtigungen sind infolgedessen nicht auszuschließen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise zu dem vorliegenden Bauleitplan vorgebracht. Von der Öffentlichkeit sind ebenfalls im Rahmen der Sitzung des Stadtteilbeirates Einfeld Stellungnahmen eingegangen.

Im Folgenden wird die Abwägung der planerisch relevantesten Stellungnahmen zusammenfassend dargelegt. Im Einzelnen kann dies darüber hinaus den Zusammenstellungen der Äußerungen aus den jeweiligen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Die Öffentlichkeit kam am 08.09.2022 in der Mensa des Schulzentrums Einfeld zusammen. Dabei sind ca. 40 Bürger*innen erschienen. Hierbei wurde die Frage gestellt, warum für das Plangebiet keine Spielstraße vorgesehen ist, wie es beim angrenzenden Flaadenweg der Fall ist. Das Plangebiet soll mit einer 30-Zone verkehrsberuhigt werden, aber ein separater Gehweg soll bestehen.

Außerdem wurde die Gebäudehöhe einer viergeschossigen Bebauung als zu massiv erachtet und um eine Reduzierung um ein Geschoss erbeten. Um den Bedarf nach neuem Wohnraum zu decken und dabei möglichst wenig Flächen zu versiegeln, ist allerdings eine Bebauung in die Höhe notwendig. Es wurde ein Rücksprung des obersten Geschosses festgesetzt, um ein optisches Vollgeschoss zu unterbinden.

Eine weitere Anmerkung bezieht sich auf die Stellplatzsituation, welche sich aktuell bereits als angespannt erweist. Nach der LBO werden 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Außerdem wird in der Planung eine langfristige und zukunftsgerichtete Denkweise angestrebt.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein merkte an, dass die geplante Fläche in einem archäologischen Interessengebiet nahe mehreren vorgeschichtlichen Grabhügeln, die in der Archäologischen Landesaufnahme verzeichnet sind, liegt. Es wird der vorliegenden Planung zugestimmt, da jedoch ausreichende Hinweise bestehen, dass ein Denkmal betroffen sein könnte, sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. In Kapitel 4.6.9 der Begründung wurde festgehalten, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Interessengebietes befindet. Vor Beginn der Bauarbeiten der Erschließung werden in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Untersuchungen der überplanten Fläche durchgeführt. Mit den eigentlichen Bauarbeiten wird erst begonnen, nachdem das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein die Fläche freigegeben hat.

Die Stadtwerke Neumünster bekundeten Interesse daran, die potenziellen Kunden mit einem Breitbandanschluss (LWL) zu versorgen. In diesem Zusammenhang bitten die Stadtwerke Neumünster um folgende Unterlagen in DWG sowie PDF: Eine Zeichnung mit den Grundstücksgrenzen und den darauf geplanten Gebäuden. Angaben zur Art der geplanten Gebäude (EFH, DHH, MFH) einschließlich der Anzahl von Hausanschlüssen und Wohneinheiten. Die Bereitstellung der Unterlagen als DWG oder PDF kann durch die Stadt Neumünster als planaufstellende Kommune erfolgen. Allerdings kann die Angabe von Hausanschlüssen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht sachgerecht beantwortet werden, da die genaue Bebauung der Grundstücke nicht feststeht.

Der Fachdienst Natur und Umwelt Abt. Naturschutz wies darauf hin, dass der Abstand zum östlichen Knick entlang des Roschdohler Wegs mit 5 m festzulegen ist. Die Formulierung im Bebauungsplan Nr. 224 wird entsprechend redaktionell angepasst.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt, Abt. 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331 weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung stattfinden muss. Für das Plangebiet liegt bereits eine negative Kampfmittelauskunft mit dem Aktenzeichen LBA-2022-0640 vor.

Der Fachdienst Stadtplanung und -erschließung „Verkehrsplanung“ weist darauf hin, dass die geplante Ausweisung der Straßenverkehrsflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" unüblich für getrennte Verkehrsflächen ist. Hier ist anzumerken, dass diese Festsetzung jedoch nicht zwingend bedeutet, dass eine Mischverkehrsfläche entstehen muss. Es wird gefordert, mindestens zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus vorzusehen. Um flächensparend zu sein, sollten Garagen oder Carports mindestens 5 Meter von der Straßenverkehrsfläche entfernt sein, damit die Fläche davor als zweiter Stellplatz genutzt werden kann. Außerdem wird ein Stellplatz pro Wohneinheit in den Teilgebieten WA 6 und WA 7 als nicht ausreichend erachtet. Die Stadt Neumünster hält diese Festsetzung jedoch für vertretbar und angemessen angesichts des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der angestrebten Verkehrswende. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sind viele öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorgesehen. Es wird auch auf die Haupteerschließungsstraße, welche als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden sollte, hingewiesen. Ein Verkehrsberuhigter Bereich entspricht jedoch eine Mischverkehrsfläche, was nicht den dargestellten getrennten Verkehrsflächen zu entnehmen ist. Es wird außerdem angemerkt, dass die Haupteerschließungsstraße nicht für eine potenzielle Nutzung durch den ÖPNV ausgelegt werden muss, da kein Linienbusverkehr im B-Plan vorgesehen ist. Für eine langfristige und weitsichtige Planung soll die Straße dennoch für eine möglichen ÖPNV in Zukunft dimensioniert sein. Die Standorte der Einzelbäume sind nach Erschließungserfordernissen verschiebbar; diese Flexibilität sollte auch für die öffentlichen Parkflächen gelten. Die Erschließungsplanung ist zum Satzungsbeschluss bereits finalisiert, daher ist eine Ergänzung der Festsetzung nicht erforderlich.

5. Verfahren

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch den Planungs- und Umweltausschuss
22.06.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB im
Stadtteilbeirat Einfeld 08.09.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentli-
cher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 13.10.2022 - 18.11.2022

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für bauen,
Stadtplanung und Umwelt 14.03.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 29.04.2024 –
31.05.2024

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) 29.04.2024 – 31.05.2024

Abwägungsbeschluss 16.07.2024

Abschließender Beschluss 16.07.2024

6. Angaben über anderweitige Planungsmöglichkeiten


Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind alternative Standorte zu betrachten. Die Stadt Neumünster hat im Jahr 2020 Flächenpotenziale im Stadtgebiet ermittelt. Das Plangebiet ist als Nummer 31 in dieser Analyse enthalten. Die Entwicklungspriorität wurde mit Stufe 3 bewertet. Neben dem Plangebiet ist noch eine weitere Fläche im Stadtteil Einfeld als Potenzialfläche eruiert. Hierbei handelt es sich um eine rund 3 Hektar große Nachverdichtungsfläche im Bereich Kreuzkamp / Stubbenkammer (Potenzialfläche 8, Entwicklungspriorität 1). Diese Fläche befindet sich seit einigen Jahren im Bauleitplanverfahren (B-Plan Nr. 206B). Aufgrund von planungsrechtlichen Schwierigkeiten ruht diese Planung allerdings seit einiger Zeit. Nachverdichtungsmaßnahmen werden regelmäßig von der Stadt Neumünster geprüft und auch gemäß den planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet ist die Stadt Neumünster allerdings zusätzlich auf Ausweisungen von Bauflächen in Stadtrandlagen angewiesen, um der Versorgungsfunktion auf Landesebene gerecht zu werden. Bei Neubaugebieten ist die Stadt zusätzlich auf die Flächenverfügbarkeit angewiesen. Da die Stadt selbst nur in geringem Umfang über potenzielles neues Bauland verfügt, werden Planungen regelmäßig von Investoren angeschoben, die über entsprechende Flächen verfügen. Das Plangebiet entspricht

schlussendlich den mittel- und langfristigen Entwicklungsstrategien der Stadt Neumünster, auch wenn die Entwicklungspriorität mit 3 bewertet wurde. Die Fläche schließt die „Lücke“ zwischen dem Baugebiet des B-Plans Nr. 215 und der Bebauung am Kreuzkamp, sodass eine organische Siedlungsstruktur hergestellt wird, die keine negativen Vorbildwirkungen für künftige Planvorhaben auslösen. Mit dem vorliegenden Standort des neuen Wohngebiets folgt die Stadt entsprechend den politisch beschlossenen Entwicklungszielen.

Neumünster, den 09.08.2024
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag



(Heilmann)