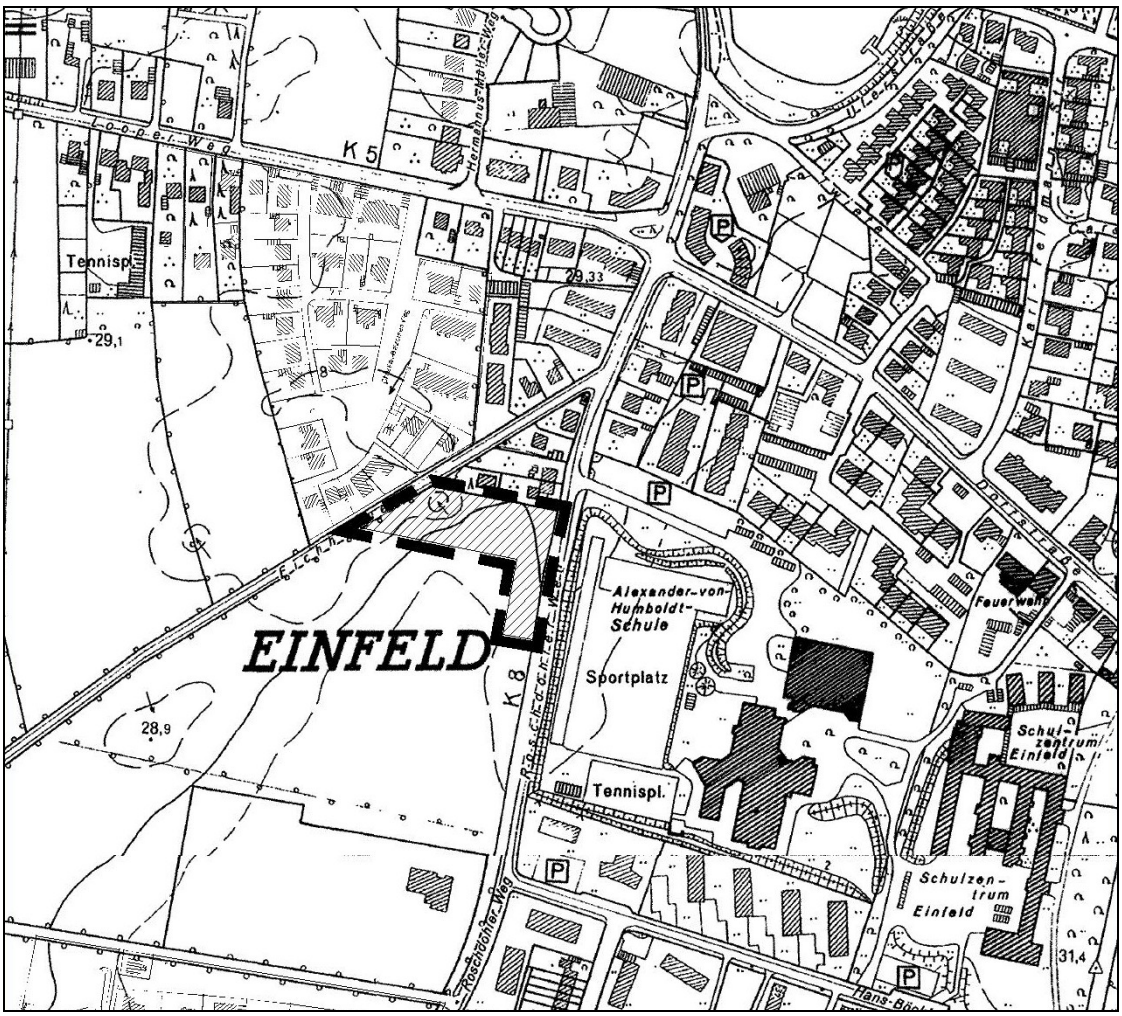
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 218 - ROSCHDOHLER WEG / EICHHOFWEG -

für den nördlichen, rd. 39 Meter breiten Teilbereich des Sportplatzgrundstücks zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg und einen rd. 100 m langen Teil der Parkplatzfläche entlang des Roschdohler Wegs im Stadtteil Einfeld



Übersichtsplan M 1 : 5.000

bestehend aus:

TEIL I: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

TEIL II: Umweltbericht

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

Stand: 12.04.2007
Anlagen: 37

bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Segeberg

TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

INHALT

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsgrundlagen
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Planungsziele
5. Einzelheiten der Planung
   - 5.1. Verhältnis der Planungsinstrumente
   - 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen
   - 5.3. Verkehrserschließung
   - 5.4. Immissionsschutz
   - 5.5. Anpflanz- und Erhaltungsgebote
   - 5.6. Maßnahmen des Naturschutz
   - 5.7. Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur
   - 5.8. Örtliche Bauvorschriften
6. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittelfunde, Denkmalpflege
   - 6.1. Ver- und Entsorgung
   - 6.2. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel
   - 6.3. Denkmalpflege
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

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.

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.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung werden die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Eine Sonderform des Bebauungsplanes stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB dar. Mithilfe dieses Instrumentes kann die Gemeinde die Zulässigkeit eines konkret beschriebenen Vorhabens bestimmen. Das Vorhaben wird in dem zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben, Einzelheiten seiner Realisierung werden in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger bestimmt. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer vertraglich bestimmten Frist umgesetzt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben; Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde entstehen aus der Aufhebung dann nicht.

2. Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes soll als vorhabenbezogenener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan nach den Vorschriften des § 12 BauGB erfolgen. Dieses Planinstrument bietet der Stadt Neumünster u.a. die Möglichkeit einer detaillierten und verbindlichen Regelung der Durchführungsmodalitäten.

Der Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das jetzt überplante Gelände im vorderen Bereich am Roschdohler Weg eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und im hinteren Bereich, angrenzend an den Eichhofweg, eine Versorgungsfläche dar.

Um im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 218 aufstellen zu können, wird es notwendig, auch eine 33. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Durch diese parallele Flächennutzungsplanänderung wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Auf die Begründung zur 33. Flächennutzungsplanänderung, die das Erfordernis der Darstellung einer Sonderbaufläche erläutert, wird hingewiesen.

Die Stadt Neumünster verfügt des weiteren über einen festgestellten Landschaftsplan, der das fragliche Gelände teilweise als Grünfläche „Sportplatzanlage“, teilweise als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ausweist. Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes soll auch diese Planaussage korrigiert werden.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 218 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und wird von den folgenden Grenzen umschlossen:

> Eichhofweg, Südgrenze der Grundstücke Eichhofweg 7 (Flurstück 183) und Roschdohler Weg 10 Flurstück 182), Roschdohler Weg, Nordgrenze des Sportplatzes sowie Teilbereich der vorhandenen Stellplatzanlage am Roschdohler Weg in einer Tiefe von ca. 20 m.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Einfeld der Stadt Neumünster am westlichen Stadtrand, westlich des Roschdohler Weges (Kreisstraße 8) und des Schulzentrums Einfeld sowie nördlich des Sportplatzgeländes des TS Einfeld.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich öffentliche Parkplätze, die jedoch nur sporadisch im Zusammenhang mit den umliegenden Einrichtungen (Sportplatz, Schulzentrum) genutzt werden. Die Parkplätze sind nur zum Teil befestigt. Das restliche Gelände ist brachgefallen. Über die Fläche verlaufen Trampelpfade, die v.a. als Verbindung vom Neubaugebiet am Christian-Balzersen-Weg zum Schulzentrum und zu den Sportflächen dienen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes zwischen Eichhofweg und Roschdohler Weg befinden sich einige Wohngebäude.

Außer den Sportplatz- und Schulflächen ist die gesamte weitere Umgebung im Flächennutzungsplan als Wohnbaubereich dargestellt. Weiter im Osten beginnt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ verläuft einige 100 Meter westlich des Plangebietes.

Die Fläche des Plangebietes umfasst rd. 5.200 m² (= rd. 0,52 ha).

4. Planungsziele

Das ursprünglich vollständig im Eigentum der Stadt Neumünster befindliche Gelände nördlich der Sportplatzflächen am Roschdohler Weg liegt derzeit zu einem überwiegenden Anteil brach. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 90er Jahre war für den hinteren westlichen Bereich am Eichhofweg die Darstellung einer Versorgungsfläche vorgesehen worden, weil

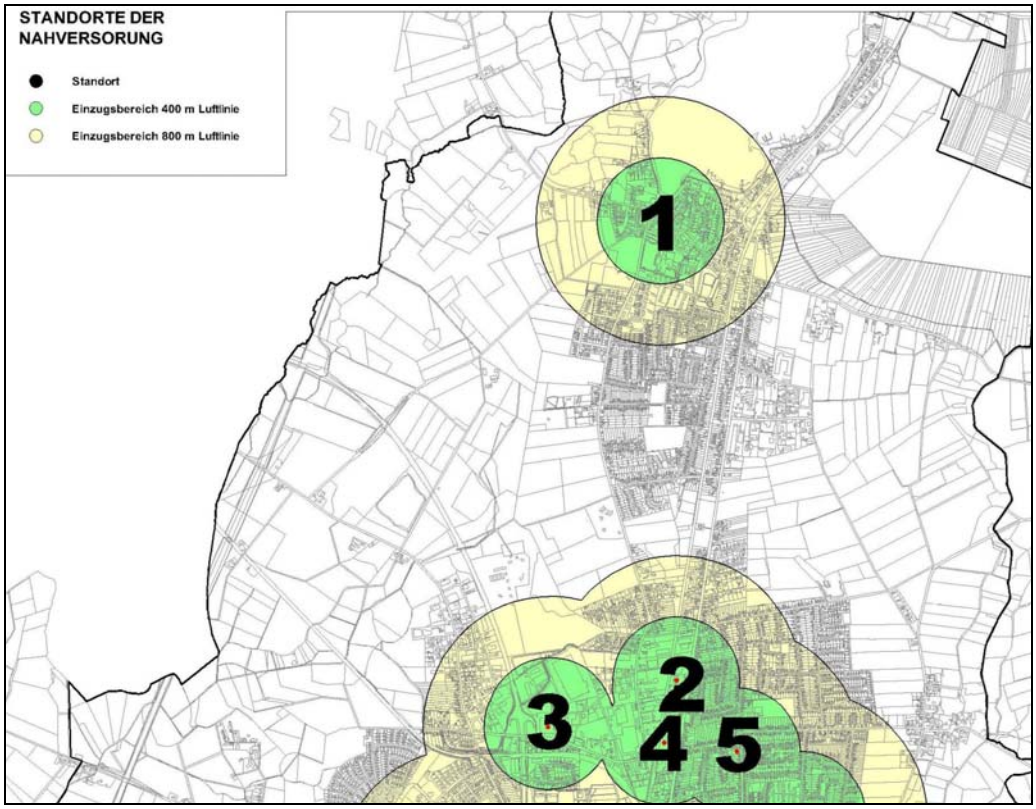
angedacht war, hier einen zweiten Bauhof für die Stadt Neumünster zu errichten. Ein Bedarf an dieser Versorgungsfläche ist jedoch, wie sich zwischenzeitlich erwiesen hat, nicht gegeben. Auch eine Erweiterung der Sportplatznutzung, die für den östlichen Plangebietsteil dargestellt ist, ist nicht mehr Bestandteil der städtischen Planungsüberlegungen. Das Gelände kann also insgesamt einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Die Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Einfeld wird gegenwärtig durch einen Edeka-Frischemarkt an der Dorfstraße gewährleistet. Dieser Markt verfügt an seinem vorhandenen Standort über eine Verkaufsfläche von rd. 600 m²; auf dem rd. 2.000 m² großen Grundstück stehen rd. 25 Kundenparkplätze zur Verfügung. Diese sehr begrenzten Grundstücksverhältnisse lassen eine bedarfsgerechte Betriebserweiterung nicht zu; angrenzende Grundstücke für eine Arrondierung stehen nicht zur Verfügung. Es ist daher eine Verlagerung des Marktes auf das Gelände im Plangebiet vorgesehen; hier soll ein neuer, heutigen Anforderungen entsprechender Frischemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² errichtet werden. Dieser Standort ist nicht nur mit dem Pkw, sondern auch fußläufig aus dem Stadtteil Einfeld gut erreichbar. Andere, vergleichbar geeignete Standorte stehen im zentralen Bereich des Stadtteils Einfeld nicht zur Verfügung.
Die Stadt Neumünster unterstützt das Bemühen des Betriebes um einen neuen, zukunftsfähigen Standort, da mit der geplanten Betriebsverlagerung und -vergrößerung ein Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau der stadtteilbezogenen Nahversorgung geleistet wird. Aus diesem Grunde wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Da es sich lediglich um die Verlagerung eines bereits bestehenden Marktes handelt, geht die Stadt Neumünster davon aus, dass die Errichtung dieses neuen Einzelhandelsgeschäftes für die Innenstadt und die sonstigen Einkaufsbereiche wettbewerbsmäßig unproblematisch ist und somit nicht zu einer Schädigung bestehender Versorgungsstrukturen führen wird. Aus der folgenden Übersichtskarte über die Verteilung der Nahversorgungsstandorte im Neumünsteraner Stadtgebiet ist eindeutig ersichtlich, dass der nördliche Stadtteil ohne eine entsprechende Nahversorgungseinrichtung für die tägliche Bedarfsdeckung unterversorgt wäre. Der EDEKA - Markt stellt die einzige Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung für diesen Stadtbereich dar. Die vorgesehene Erweiterung hat wegen der Entfernung zu den anderen Standorten und zur Innenstadt keine markt- und wettbewerbsrelevanten Auswirkungen.

Auf der anderen Seite soll dieser Standort gefestigt und geschützt werden, damit die Versorgung des Stadtteils Einfeld mit seinen knapp 8.000 Einwohnern in fußläufiger Entfernung - gerade auch für ältere oder nicht mobile Mitbürger - erhalten bleibt. Dem Einzelhandelsbetreiber muss es möglich sein, seinen Markt wettbewerbstechnisch auf einen modernen Standard zu bringen, damit es nicht durch Kundenabwanderungen in modernere Märkte zur Schließung dieses Stadtteilgeschäftes kommt. Dies soll durch die Bereitstellung eines Ersatzstandortes für eine moderne Neuerrichtung des Marktes ermöglicht werden.

Übersichtskarte: Verteilung der Nahversorgungsstandorte im nördlichen Stadtgebiet



Auch die nachfolgende Auflistung der im nördlichen Stadtbereich von Neumünster vorhandenen Nahversorgungsbetrieb macht deutlich, dass der vorhandene und nur zu verlagernde Einzelhandelsmarkt in Einfeld die Versorgungsstrukturen in Neumünster selbst nicht wesentlich beeinträchtigt.

Nr.	Standort	Betreiber	VKF in m² ca.	Anmerkungen
1	Dorfstr. 41	Edeka	600	zu verlagernder Standort
2	Kieler Str. 385	Penny	700	in Kombination mit Baumarkt u. Getränkemarkt
3	Baeyerstr. 1	Edeka	2.800	"A&B-Center", weitere Einrichtungen u.a.: Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Textildiscounter, Schuhdiscounter, Restpostenmarkt
		Aldi	800	
4	Stoverweg 2	Lidl	700	Einzelstandort Ecke Kieler Str.
5	Wilhelminenstr. 42	Edeka	700	Lage im Zentrum Tungendorfs, Erweiterung geplant

Die aufgeführten Märkte Nr. 2 bis 5 liegen mit vergleichbaren Verkaufsflächengrößen wesentlich dichter an der Innenstadt. Sie versorgen wegen der zu großen Entfernung (ca. 2 - 3 Km) aber den zentralen Bereich des Stadtteils Einfeld nicht mit. Eine Überschneidung der Versorgungsbereiche ist eher im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Tungendorf gegeben; im Interesse einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen kann diese Überversorgung aber nicht durch eine denkbare Schließung des Marktes in Einfeld kompensiert werden.

Da die Erhöhung der Verkaufsflächen nach Neuerrichtung des Einzelhandelsgeschäftes und die Verbesserung der Stellplatzsituation im wesentlichen nur zur verbesserten, modernisierten Präsentation des Geschäftes beiträgt, hat diese Standortverlagerung absehbar keine neuen zusätzlichen versorgungsrelevanten Planungsauswirkung auf die aus der Aufstellung ersichtliche Nah-

versorgungssituation im Norden der Stadt Neumünster. Mit dem Neubau und der dadurch bedingten Verlagerung des Marktes werden neben der Stärkung der Nahversorgung auch Arbeits- und Ausbildungsplätze im Stadtteil gesichert und eventuell auch neu geschaffen, da eine etwas größere Verkaufsflächeneinheit als an dem bisherigen Standort entstehen soll.

Um dafür zu sorgen, dass tatsächlich keine Schädigung für die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe eintritt, wird die maximal zulässige Größe des Non-Food-Artikel-Bereiches geregelt. So kann sichergestellt werden, dass ausschließlich ein Verbrauchermarkt für den täglichen Bedarf entsteht, in dem nur wenige innenstadtrelevante Non-Food-Artikel verkauft werden.

Der derzeitige Standort des Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße mit seiner Grundstücksfläche von rd. 2.100 m² eignet sich potentiell für eine Wiedernutzung durch ein ergänzendes Angebot im Bereich der Nahversorgung, z.B. durch einen Drogerie- oder Getränkemarkt o.ä.; hierdurch kann sich die Versorgungssituation im Stadtteil weiter stabilisieren. Alternativ wäre auch eine Umnutzung des Grundstückes durch eine Wohnbebauung denkbar. Eine Einzelhandelseinrichtung mit schädigenden Auswirkungen auf andere Versorgungszentren wird sich hier auch angesichts der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse nicht etablieren können.

5. Einzelheiten der Planung

5.1. Verhältnis der Planungsinstrumente

Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) besteht das Planwerk eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus den folgenden Regelungsinstrumenten:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan,
- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Bei der vorliegenden Planung werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan in einer Planunterlage zusammengefasst. Die Geltungsbereiche beider Planebenen sind identisch. Im wesentlichen wird auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB zurückgegriffen; von der Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3 BauGB, über diesen Kanon hinausgehende Regelungen zu treffen, wird nur im Einzelfall Gebrauch gemacht. Die Regelungsdichte des Planwerks verbleibt somit weitgehend im Rahmen des Festsetzungsgehaltes eines „gewöhnlichen“ Bebauungsplanes. Weitere Details zur Ausgestaltung des Vorhabens sollen jedoch in dem zwischen der Stadt Neumünster und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt werden. Es ist insbesondere vorgesehen, neben der zeitlichen Fristbindung auch Einzelheiten der Gestaltung von Gebäuden, Freiflächen und Erschließungsanlagen in diesem Vertrag verbindlich zu vereinbaren.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Um dem unter Ziffer 4 näher dargelegten Planungsziel zu entsprechen, werden die Baugrundstücksflächen im gesamten Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird notwendig, da die vorgesehene Einzelhandelsnutzung der Definition „großflächiger Betrieb“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht. Nach den Bestimmungen dieser Verordnungsvorschrift können solche Nutzungen außer in Kerngebieten nur in besonders festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Angabe einer maximalen Grundfläche von 1.925 m² so geregelt, dass der im westlichen Grundstücksteil vorgesehene Baukörper errichtet werden kann. Die Festsetzung der maximalen Grundfläche beinhaltet neben den Verkaufsflächen im Übrigen auch die Errichtung von Nebenraumflächen wie z.B. Sanitäreinrichtungen, Personalräume und Büros sowie die notwendigen Lagerflächen und Anlieferungsbereiche.

Neben der o.g. Hauptnutzung darf eine weitere Grundfläche von 2.400 m² durch die Stellplatzanlage mit Belieferungsbereich und Zufahrten überbaut werden. Der insgesamt zulässige Überbauungsgrad beträgt somit rd. 84 % der Grundstücksfläche (= GRZ 0,84). Die Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze (GRZ 0,8) durch die Flächen von Nebenanlagen wird aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche bei der beabsichtigten Nutzung erforderlich. Der erhöhte Versiegelungsgrad stellt sich jedoch städtebaulich als nicht problematisch dar, da das Grundstück unmittelbar an ausgedehnte Freiflächen (Sportanlagen, landwirtschaftliche Flächen) grenzt, so dass mikroklimatisch negative Auswirkungen nicht zu erwarten stehen.

Es soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, die sowohl die Grenzabstandsvorschriften der offenen Bauweise regelt, jedoch mit dem Zusatz, dass Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind. Dies trägt der für eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung erforderlichen Gebäudelänge des Einzelhandelsmarktes Rechnung. Des weiteren wird eine einseitige Grenzbebauung an der neu zu bildenden Flurstücksgrenze in südlicher Richtung erforderlich. Die Übernahme der Abstandsfläche auf den angrenzenden Bereich des verbleibenden städtischen Grundstücks soll durch eine Baulast gesichert werden.

Der Baukörper des geplanten Einzelhandelsbetriebes soll nur in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Höhe von 6 m zulässig sein. Zudem soll das Grundstück an seiner nördlichen Grenze durch eine dichte Heckenpflanzung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt werden. An der westlichen Grundstücksgrenze mit dem Knick entlang des Eichhofwegs bereits eine wirksame Eingrünung vorhanden. Die optischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft halten sich somit in zumutbaren Grenzen.

Um die Einzelhandelsnutzungen auf eine Dimension zu begrenzen, die sich mit der Sicherung bestehender Nahversorgungs- und Innenstadtstrukturen vereinbaren lässt, wird die maximale Verkaufsflächengröße auf 1.200 m² festgeschrieben. Darin sind auch Bereiche für innenstadtrelevante Non-Food-Artikel beinhaltet, deren maximale Größe durch eine textliche Festsetzung ebenfalls vorgeben wird, um Wettbewerbseinschränkungen und –nachteile für innerstädtische Non-Food-Einzelhandelseinrichtungen in Neumünster zu verhindern.

5.3. Verkehrserschließung

Die in der Örtlichkeit zum Teil schon vorhandene Stellplatzanlage wird ausschließlich über den Roschdohler Weg (Kreisstraße 8) erschlossen. Der Zufahrtsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze dieser Kreisstraße, so dass keine Anbau- oder Zufahrtsverbotszonen zu berücksichtigen sind.

Eine Erschließung des Grundstückes vom Eichhofweg ist nicht vorgesehen. Auch der Zulieferverkehr wird über den Roschdohler Weg und die Stellplatzanlage fahren.

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlass) ist bei Läden „regulärer“ Größenordnung ein Kfz-Stellplatz je 30 - 40 m² Verkaufsfläche herzustellen, bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten jedoch ein Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsfläche. Bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht der geplante Frischemarkt der Definition des großflächigen Einzelhandels; der entsprechende Bedarf nach Stellplatzerlass ist somit zwischen 60 und 120 Stellplätzen anzunehmen. Die Planung sieht vor, insgesamt 77 Kfz-Stellplätze bereitzustellen; aufgrund der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Betriebes ist diese Anzahl als ausreichend anzusehen.

Die Mitnutzung der Stellplätze durch die Eltern von Schülern des Schulzentrums Einfeld im Rahmen von Bringe- und Holvorgängen soll weiterhin gewährleistet bleiben; auch bei besonderen Veranstaltungen im Stadion ist eine Mitnutzung der Stellplatzanlagen möglich.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Stellplatzanlage werden so weit wie möglich nach Süden hin verschoben, damit eine Lärmbelästigung der im Norden angrenzenden Wohnbebauung am Roschdohler Weg minimiert werden kann.

Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über den Roschdohler Weg und die Stellplatzanlage zum Südbereich des Gebäudes, so dass der Anlieferungsbereich durch das Gebäude selbst gegenüber der nördlich liegenden Wohnbebauung abgeschirmt wird und diese deshalb durch die Anlieferungstätigkeiten nicht über Gebühr immissionsschutztechnisch beeinflusst und beeinträchtigt wird. Die Stellplatzanlage wird so hergerichtet, dass die Anlieferfahrzeuge problemlos ein- und ausfahren können.

Über das zurzeit brachliegende Gelände verläuft eine inoffizielle Wegeverbindung (Trampelpfad) vom Wohngebiet am Christian-Balzersen-Weg bzw. vom Grünzug westlich der Sportplatzflächen zum Schulzentrum Einfeld, der als Schulweg viel genutzt wird. Diese fußläufige Verbindung über das Plangebiet entfällt nach baulicher Inanspruchnahme des Geländes; sie soll durch Anlage eines einseitigen Gehweges am Eichhofweg ersetzt werden, der die Fußwegverbindung ab dem Plangebiet aufnimmt und bis zur Abzweigung des Roschdohler Weges aufnimmt fortführt. Die Kostenübernahme für diese Maßnahme durch den Investor soll im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

Über das Plangebiet verläuft des weiteren eine Zuwegung zu dem Sportplatz, die vor allem im Rahmen des Schulsports genutzt wird. Diese Zuwegung befindet sich im Bereich der künftig geplanten Belieferungszone und soll deshalb hier nicht bestehen bleiben. Ersatzweise wird ein neuer Zugang für die Schulnutzung im Bereich der vorhandenen Skateranlage südlich des Plangebietes geschaffen. Auch hierfür soll eine Kostenübernahme durch den Investor erfolgen.

5.4. Immissionsschutz

Um die Lärmimmissionen, die von der Stellplatzanlage und dem Betrieb des Einzelhandelsgeschäftes sowie der dazugehörigen Anlieferung auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken, fachgerecht beurteilen zu können, ist vom Büro Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, unter dem Datum vom 24.05.2006 eine schalltechnische Untersuchung zur Planung vorgelegt worden. Das Gutachten kann bei der Stadt Neumünster eingesehen werden.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung von Ladenöffnungszeiten von 7.00 bis 20.00 Uhr keine weiteren Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich werden. Bei Errichtung

einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand an der Nordseite des Grundstückes bis zur Gebäudekante als Abschirmung der Stellplatzanlage würde ein ausreichender Immissionsschutz für die Wohnbebauung erzielt werden, der Öffnungszeiten von 6.00 bis 22.00 Uhr erlaubte. Somit stünden gegenüber den heutigen Öffnungszeiten des Frischemarktes noch Dispositionszeiträume zur Verfügung.

Im Bebauungsplan wird textlich geregelt, dass eine Lärmschutzwand in der oben beschrieben Ausführung zu errichten ist, wenn die Ladenöffnungszeiten auf den Zeitraum vor 7.00 Uhr und nach 20.00 Uhr ausgedehnt werden.

Die Belieferung des Frischemarktes darf in jedem Falle nicht in den Nachtzeiten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen, da ansonsten die Nachtruhe auf den Wohnbaugrundstücken nicht gewährleistet werden kann.

5.5. Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Um eine optische Trennung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Sondergebiet im Geltungsbereich und der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche zu erzielen, wird entlang der Nordseite des Geltungsbereiches ein Anpflanzgebot ‚Gebüsch' aus mittelgroßen bis großen Sträuchern festgesetzt.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist in Abhängigkeit der geplanten Ladenöffnungszeiten ggf. eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese soll eine Begrünung erhalten, um so aus den o.g. Gründen eine gestalterische Einfügung in den Charakter des Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

Durch mittel- bis großkronige Baumpflanzungen soll im Sondergebiet in erster Linie eine gestalterisch wirksame und notwendige Durchgrünung des Geltungsbereiches erreicht werden. Um die Gestaltungsidee der vorhandenen Bäume entlang des Roschdohler Weges aufzunehmen und fortzusetzen, werden die Standorte einzelner Bäume in diesem Bereich unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung als Stellplatz bereits teilweise konkret festgesetzt.

Da es sich bei den Baumpflanzungen auch um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung handelt, sind für die Pflanzung standortheimische Laubbäume zu verwenden.

Darüber hinaus wird durch die Baumpflanzungen auch eine kleinklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion angestrebt.

Eine nachhaltige Wirksamkeit soll dadurch gewährleistet werden, dass bei den zu pflanzenden Bäumen unter Berücksichtigung des zu erwartenden zukünftigen Standortes innerhalb eines durch hohen Versiegelungsgrades geprägten Stellplatzbereiches nur geeignete Baumarten verwendet werden dürfen. Darüber hinaus sollte durch eine Reduzierung auf möglichst wenige Arten ein möglichst harmonischer, in sich geschlossener Gesamteindruck erzielt werden. Die Bäume sind ebenso gegenüber Anfahrschäden in geeigneter Weise zu sichern.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Einzelbäume wird ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ festgesetzt (z.B. durch offene Baumscheiben, ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten, vgl. FLL 2004 und 2005[1]).

[1] FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2004 bzw. 2005: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 bzw. 1

Am Roschdohler Weg werden die vorhandenen Bäume in der Stellplatzanlage soweit mit der zukünftigen Nutzung vereinbar aus den o.g. Gründen der Stellplatzbegrünung zum Erhalt festgesetzt.

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. die o.g. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter[2] verwiesen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird auch eine Mindestpflanzqualität und –dichte festgesetzt.

Um eine ausreichende Raumwirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, wird eine Mindesthöhe der ausgewachsenen Gehölze festgesetzt.

Es ist des weiteren vorgesehen, die Standorte der anzupflanzenden Bäume in der dem Durchführungsvertrag zugrunde zulegenden Planung verbindlich festzulegen.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung des Frischemarktes sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden: verminderter bzw. verzögerter Niederschlagswasserabfluss (‚Abflussregulierung' und damit aufgrund der beengten Platzverhältnisse auch Erleichterung der gezielten Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches), Entwicklung von Ersatzlebensräumen des trocken-warmen Standortspektrums sowie Abmilderung stadtklimatischer Effekte). Aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung wird darüber hinaus auch der Ausgleichsbedarf im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung für die zu erwartenden Bodenversiegelungen (Schutzgut Boden) und das Beseitigen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (überwiegend Ruderalfluren) reduziert. Von der Dachbegrünung sind die Vordächer und Lichtschächte u.ä. ausgenommen.

Weitere Erläuterungen sind im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) enthalten.

5.6. Maßnahmen des Naturschutz

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Geltungsbereich versickert werden, wobei ergänzend bzw. alternativ jedoch auch ermöglicht werden soll, durch eine Regenwassernutzung einen sparsamer Umgang mit erneuerbaren Ressourcen zu erreichen. Die standörtlichen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Sinne der Eingriffsregelung können so auf ein unerhebliches Maß minimiert bzw. im Zusammenhang mit den zu erwartenden zusätzlichen Bodenversiegelungen ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von dem Knick vorgelagerten Saumstrukturen sollen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Knicks minimiert bzw. wieder zurückentwickelt werden. Die Anlage von Versickerungsmulden innerhalb dieser ‚Maßnahmenfläche' ist mit der dieser Zielsetzung vereinbar und daher zulässig. Um die Funktion von möglichst artenreichen Saumstrukturen dau-

[2] Erstveröffentlichung in: Stadt und Grün 11, S. 775-800 im Patzer Verlag, Berlin Hannover (veröffentlicht ebenso in FLL 2005 – s.o. – sowie: www.galk.de.

erhaft zu entwickeln und zu erhalten, sollte die Fläche wie folgt gepflegt werden: ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr incl. Abtransport des Mahdgutes.

Durch die ‚Maßnahmenfläche Saumstrukturen' wird im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung der Ausgleichsbedarf für das Beseitigen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie für die zu erwartenden Bodenversiegelungen (Schutzgut Boden) reduziert.

Weitere Erläuterungen sind im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) enthalten.

5.7. Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur

Der an der westlichen Geltungsbereichgrenze entlang dem Eichhofweg vorhandene und nach § 25 (3) LNatSchG geschützte Knick wird als nachrichtliche Übernahme in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Der Knick befindet sich auf privaten Sondergebietsflächen. Er grenzt das Sondergebiet zum Eichhofweg ab und bildet dadurch eine natürliche Abschirmung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Weitere Erläuterungen sind im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) enthalten.

5.8. Örtliche Bauvorschriften

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt ein Nutzungskonzept zugrunde, das auch konkrete Vorgaben für die gestalterische Ausformung der baulichen Anlagen umfasst. Einzelne Aspekte dieses mit der Stadt Neumünster abgestimmten Gestaltungskonzeptes werden als explizite Planfestsetzungen übernommen. Hierzu gehören die als örtliche Bauvorschriften bezeichneten Vorgaben, die Gebäude mit Klinkerfassaden und Flachdach auszuführen. Durch diese Vorschriften soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude möglichst unaufdringlich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Weitere Einzelheiten der Gestaltung von Gebäuden sowie Frei- und Erschließungsflächen sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Kampfmittelfunde, Denkmalpflege

6.1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Lebensmittelmarktes muss vollständig neu hergestellt werden. Ein möglicher Anschluss der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an entsprechende Einrichtungen im Roschdohler Weg wird im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geklärt werden.

Das Schmutzwasser soll über das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Einzelheiten hierzu werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) erläutert.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Neumünster (Gas und Strom). Die Trassenbereiche werden über ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers planungsrechtlich gesichert.

6.2. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel

Vorbelastungen des Grundstückes durch mögliche Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmittel sind derzeit nicht bekannt.

In diesem Gebiet sind jedoch laut Aussage des Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, - Kampfmittelräumdienst -, Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Amt für Katastrophenschutz
Düsternbrooker Weg 104
24105 Kiel

durchgeführt. Der Bauträger muss sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

6.3. Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig, da die Fläche des Baugrundstückes inzwischen im Eigentum des Vorhabenträgers steht.

Finanzierungskosten kommen auf die Stadt Neumünster nicht zu, da sie sich alle Kosten für Planung und Erschließung sowie weitere anfallende Maßnahmen durch den Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages von der Hand halten lässt.

Neumünster, den 12. April 2007
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

Der Planentwurf wurde bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Segeberg

UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR
SATZUNG
ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 218

DER

STADT NEUMÜNSTER

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 3

2 Einleitung 3

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 3

2.2 Projektwirkungen 4

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 4

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 4

2.4.1 Fachgesetze 4

2.4.2 Fachpläne 4

3 Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen 7

3.1 Auswirkungen auf Boden 7

3.2 Auswirkungen auf Wasser 8

3.3 Auswirkungen auf das Klima 9

3.4 Auswirkungen auf die Luft 10

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt 11

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft 12

3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000' 13

3.8 Auswirkungen auf den Menschen 14

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 15

3.10 Wechselwirkungen 16

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 16

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 17

3.13 Eingriffsregelung 18

3.13.1 Mögliche eingriffsrelevante Veränderungen 18

3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf 18

3.13.2.1 Boden 18

3.13.2.2 Wasser 19

3.13.2.3 Landschaftsbestandsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz 19

3.13.2.4 Landschaftsbild 19

3.13.2.5 Angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion 21

3.13.2.6 Gefährdete und geschützte Arten 21

3.13.2.6 Klima / Luft 21

3.13.2.7 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz 21

3.13.3 Zusammenfassung Kompensationsbedarf 21

3.13.4 Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigungen und Bilanzierung 22

4 Ergänzende Angaben 23

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 23

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 23

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 23

4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 24

Quellenverzeichnis 25

Anlagen: Plandarstellung Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 218.
(Plan 1: Bestand und Bewertung im Maßstab 1:1.000)

Bearbeitet durch:
Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Bad Segeberg

- i.A. Axel Jacobs -

Aufgestellt durch:
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)

Entwurf vom 12.04.2007
zum Verfahren nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

2 EINLEITUNG

2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden.

Hinsichtlich der konkreten Entwicklungsabsichten wird auch auf Kapitel 4 in Teil 1 der Begründung verwiesen.

Die Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich aus Anlage 1.

Die Lage des Planungsgebietes ergibt sich auch aus folgendem Luftbild.

Geplantes Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundflächen (GR):	1.925 m²
Überschreitungsregelung:	bis zu 2.400 m² für Stellplätze und Zufahrten
abweichende Bauweise	(Gebäudelängen über 50 m zulässig)
Verkaufsfläche:	1200 m²
Gebäudehöhe:	max. 6 m
Zahl d. Vollgeschosse:	1

Flächenangaben

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,52 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Sondergebiet		5.226 m²
davon Baufenster	1.925	m²
davon Stellplatzanlage	2.400	m²
davon Maßnahmenfläche Naturschutz	177	m²
davon sonstiges Sondergebiet	724	m²

2.2 Projektwirkungen

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden und in dem Umweltbericht berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projektwirkungen	Bewertung / Kurzbeschreibung
Bodenversiegelung	Durch das Vorhaben ist mit einem Rückbau der vorhandenen versiegelten Flächen sowie einer anschließenden Neuversiegelung zu rechnen. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation bzw. dem Bestand ist insgesamt mit einer Zunahme der versiegelten Flächen zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Durch die geplante Nutzung ergibt sich eine völlige, auch visuell erlebbare Neuordnung des Geltungsbereiches.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Betriebsbedingt kommt es zu einem Anfall von Abwasser (Niederschlagswasser, Grau- und Schwarzwasser).
Nutzungswandel	Gegenüber der derzeitigen Situation erfolgt eine Umwandlung von einem öffentlichen Parkplatz bzw. einer Brachfläche zu einer Nutzung eines großflächigen Einzelhandels.
Biotop(typen)-beseitigung	Gegenüber der derzeitigen Situation und dem Bestand ist mit einer vollständigen Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen auszugehen. Dies gilt baubedingt auch für den unmittelbar südlich an die Baugrenze angrenzenden Bereich außerhalb des Geltungsbereiches.
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissionen, Staub)	Durch den induzierten Neuverkehr ist betriebsbedingt mit erhöhten stofflichen Emissionen zu rechnen. Durch den Rückbau der befestigten Flächen sowie die Bautätigkeit ist im geringen Umfang mit Staubemissionen zu rechnen.
Schallemissionen	Durch den induzierten Neuverkehr sowie insbesondere durch den großflächigen Einzelhandel (u.a. Anlieferung) ergeben sich betriebsbedingt Schallemissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm). Darüber hinaus ergeben sich baubedingte Schallemissionen (insbesondere Bau- und Maschinenlärm).
Stördichte	Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist mit einer erhöhten Anwesenheit von Menschen und zusammen mit dem induzierten mot. Verkehr von einer erhöhten Stördichte auszugehen.
induzierter Neuverkehr	Im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel ist mit einer verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehr sowie Lieferverkehrs zu rechnen. Ausbaumaßnahmen an bestehenden Verkehrswegen sind hierdurch nicht notwendig.
Geruchsemissionen	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar bzw. erscheinen nicht planungsrelevant -
Strahlung	s.o.
Lichtemissionen	s.o.
Ressourcenverbrauch	s.o.
Aufschüttungen / Abgrabungen	s.o.
Stoffliche Austräge (Abfälle)	s.o.
Erschütterungen	s.o.
sonstige Projektwirkungen	keine

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen	
in Bezug auf die vorgesehene Nutzung:	Durch die Planung soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Es handelt sich um die Verlagerung eines bereits im Stadtteil vorhandenen Betriebes, dessen heutiger Standort sich in einer Entfernung von rd. 200 m nordöstlich des Plangebietes befindet. Der Betrieb plant eine Erweiterung der Verkaufsflächen sowie die Anlage eines bedarfsgerechten Stellplatzangebotes. Die vorgesehene Nutzung stellt hinsichtlich Lage, Größe, Verkehrsanbindung und städtebaulicher Einfügung hohe Standortanforderungen. Sie erfordert eine Mindest-Grundstücksgröße von rd. 0,5 ha. Zudem soll das Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe des bestehenden Stadtteilzentrums an der Dorfstraße sowie in Zuordnung zu den Wohnsiedlungsbereichen im Stadtteil angesiedelt werden, um keine erheblichen Verschiebungen der bestehenden Nahversorgungsbereiche - und damit ggf. die Entstehung von Nahversorgungslücken - zu bewirken. Der vorhandene Betriebsstandort weist die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht auf. Alternativstandorte, die in gleichem Maße - auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung - geeignet und darüber hinaus absehbar zu aktivieren wären, sind im Nahbereich des Einfelder Zentrums nicht vorhanden. In Bezug auf die vorgesehene Nutzung kommen somit keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Frage.
in Bezug auf die vorgesehene Fläche:	Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen bzw. Entwicklung gem. Darstellung FNP und Landschaftsplan (vgl. Kapitel 2.4.2). Für die in der derzeit geltenden Planung dargestellten Nutzungen (Erweiterung Sportflächen, Versorgungsanlage - Bauhof -) besteht jedoch absehbar kein Bedarf mehr. Insofern kommt eine solche Nutzungsalternative nicht in Betracht.

2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.4.1 Fachgesetze

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

2.4.2 Fachpläne

Hinsichtlich der in Fachplanungen dargestellten Ziele des Umweltschutzes erscheint lediglich die Landschafts- und Flächennutzungsplanung als planungsrelevant, auf deren Aussagen im folgenden näher eingegangen wird.

Landschaftsrahmenplan

Planungsrelevante Zielsetzungen auf Ebene des Landschaftsrahmenplans (LRP, Stand Juni 2000) sind nicht erkennbar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt in seinen Zielaussagen (Plan 8; vgl. Darstellung in Anlage 1) die östliche Hälfte des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweck-

bestimmung ‚Sportplatzanlage' dar. Die westliche Hälfte wird als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt.

Darüber hinaus werden die straßenbegleitenden Knicks beidseitig am Eichhofweg als sog. ‚Redder' dargestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen somit von den Zielsetzungen des Landschaftsplanes erheblich ab.

Konkrete Zielsetzungen für den Geltungsbereich sind nicht erkennbar.

Grünordnungsplanung
Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

Flächennutzungsplan
Bei dem FNP sind keine über die Zielsetzungen des Landschaftsplans hinausgehenden Zielsetzungen erkennbar (vgl. Darstellung in Anlage 1).

3 ERMITTELN, BESCHREIBEN UND BEWERTEN DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Auswirkungen auf Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Auf Grund von Bautätigkeiten sowie augenscheinlichen Bodenumlagerungen (in der Vergangenheit teilweise Nutzung als Lagerfläche) handelt es sich im Geltungsbereich weitgehend um anthropogen entwickelte Böden mit einem insgesamt in der östlichen Hälfte sehr hohen Versiegelungsgrad. Die westliche Hälfte ist dagegen unversiegelt. Gemäß GSB 2007 sind die anstehenden Böden überwiegend durch Mutterböden gefolgt von Sanden (Mittelsanden) gekennzeichnet. Die Böden werden als Versickerungsfähig eingeschätzt. Aufgrund der anstehenden sandigen Böden sind grundsätzlich die standörtlichen Voraussetzungen für eine hohe Grundwasserneubildung sowie ein hohes Biotopentwicklungspotential (Biotoptypen des trockenwarme Standortspektrums) gegeben. Der Geltungsbereich ist weitgehend eben mit geringen Höhenunterschieden (Ausnahmen: Knickwall gegenüber dem Eichhofweg bzw. Böschung gegenüber angrenzenden Flurstück 183). Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes liegen nicht vor. Die Böden werden gemäß ISH/ MUNFSH (1998, S. 612) als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.	<u>Primärquellen</u>: ♦ GSB 2007 (Baugrunduntersuchung) <u>Sekundärquellen</u>: ♦ GSP 2006 (Biotoptypenkartierung) ♦ Landschaftsplan	Die großmaßstäblichen Plandarstellungen des Landschaftsplans wurden nicht berücksichtigt (= Plan 2 im Maßstab 1:25.000). Dies erscheint jedoch aufgrund der konkreteren Baugrunduntersuchung auch nicht erforderlich.	‚*Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind* [...] *Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken*' (§1a Abs. 2 BauGB, vgl. auch § 1 LBodSchG; § 1 Abs. 3 Nr. 3 LNatSchG) „[…] *Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.*" (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG) ‚*Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen* [sind] *die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen*' (§1a Abs. 2 BauGB) „*Im Bebauungsplan sollen* [...] *Flächen* [gekennzeichnet werden], *deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*" (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ‚*Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten*' (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV ‚*Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*' (§ 202 BauGB). ‚*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden*'. (§1a Abs. 2 BauGB)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch die Festsetzungen wird das rechtlich zulässige Maß der Bodenversiegelungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten erhöht (vgl. Kapitel 3.13). Hierdurch ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Innenentwicklung sowie den damit verbundenen Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich dagegen erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.	• Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung, der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<u>Oberflächenwasser</u> Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. innerhalb dessen Wirkbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. <u>Grundwasser</u> Gemäß GSB 2007 wurde bei den 10 Bohrsondierungen freies Grundwasser in Tiefen von 2,4 bis 4,0 m unter GOF eingemessen (nicht eingepegelt). Es ist grundsätzlich mit Grundwasserspiegelschwankungen von ca. 1,0 m zu rechnen.	<u>Primärquellen</u>: ♦ GSB 2007 (Baugrunduntersuchung) <u>Sekundärquellen</u>: ♦ GSP 2006 (Biotoptypenkartierung) ♦ Landschaftsplan	Die großmaßstäblichen Plandarstellungen des Landschaftsplans wurden nicht berücksichtigt (= Plan 2 und 3 im Maßstab 1:25.000). Dies erscheint jedoch aufgrund der konkreteren Baugrunduntersuchung auch nicht erforderlich. Angaben zu der Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.	*„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder ein sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden*]." (§ 1a Abs. 2 WHG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch die Festsetzungen wird das Maß der Bodenversiegelungen und damit der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber der derzeitigen Situation erhöht. Hiermit ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Hierdurch ergeben sich jedoch erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. hierzu auch Kapitel 3.11 und 3.13). Das Niederschlagswasser aus den Sonderbauflächen ist gegenüber dem bestehenden Parkplatzflächen i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als problematischer zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.	• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) • vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 3.11.

3.3 Auswirkungen auf das Klima

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Hinsichtlich des Lokalklimas im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist aufgrund der Stadtrandlage sowie aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen nur mit geringen stadtklimatische Effekten zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Bioklima und Schutzgut Mensch sind hierdurch insgesamt nicht zu erwarten. Flächen mit besonderer klimatischer Ausgleichsfunktion gem. Darstellung Landschaftsplan (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftquellgebiete oder Immissionsschutzbereiche) sind im Wirkbereich des vorh. Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ GSP 2006 (Biotoptypenkartierung) ♦ Landschaftsplan	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	„*Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden* [...]. *Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.*“(§ 1 Abs. 3 Nr. 6 LNatSchG) „*Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.*“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG) *Die Bauleitpläne sollen* [...] *dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz*‘ (§ 1 Abs. 5 BauGB)	Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erderwärmung und einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen.	Im Zusammenhang mit der Bebauung und dem erhöhten Versiegelungsgrad ist mit einer Verstärkung stadtklimatischer Effekte zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht erkennbar.	• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 3.1) • generell möglichst intensive Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere Einzelbäume, aber z.B. auch Dach- und Fassadenbegrünung (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.4 Auswirkungen auf die Luft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Lufthygiene Als mögliche Schadstoffemittenten sind angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen zu nennen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Schadstoffe beschränken sich i.d.R. auf den unmittelbaren Nahbereich der o.g. Emissionsquellen. Aufgrund der Stadtrandlage, der lockeren Bebauung und dem geringen Verkehrsaufkommen ist gegenüber dem ländlichen Raum von nur einer gering erhöhten Grundbelastung auszugehen. Als Faustformel kann gelten, dass, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) unterschritten werden, auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten sind (vgl. FICKERT/FIESELER 2002, S. 279). Dies gilt voraussichtlich insbesondere für Stickstoffdioxid sowie Partikel PM_{10} (vgl. STAATLICHES UMWELTAMT ITZEHOE 2005, S. 10). Erhebliche Vorbelastungen sind somit nicht erkennbar. Den vorhandenen Gehölzstrukturen insbesondere an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Stellplatzanlage kommt hierbei erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quantifizierbare, lufthygienische Ausgleichsfunktion zu (z.B. als Staubfilter). Lärm Als vorhandene Schallemissionsquellen sind der Verkehr sowie die südlich angrenzenden Sportanlagen zu nennen. Hinsichtlich der Bewertung der Schallemissionen für Schutzgut Mensch wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen. Hinweise auf spezielle Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind hierdurch nicht zu erwarten. Sonstiges Erhebliche Vorbelastungen durch Gerüche, Licht, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ GSP 2006 (Biotoptypenkartierung) ♦ Landschaftsplan	Die Einschätzung der lufthygienischen Situation erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind *„die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“* zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Ziffer 7h BauGB) *„Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.*“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG; vgl. auch § 1 Abs. 3 Nr. 5 LNatSchG) „*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, das schädliche Umwelteinwirkungen* [...] *auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.*“ (§ 50 BImSchG) Lärm vgl. Kapitel 3.8 nicht erkennbar planungsrelevant: Lufthygiene Immissionsschutzwerte der 22., 23 und 33. BImSchV Elektromagnetische Felder Grenzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV Gewerbliche Gerüche Geruchsimmissions-Richtlinie vom 12.1.1993 (Hrsg.: Länderausschuss für Immissionsschutz) Landwirtschaftliche Gerüche Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472 Erschütterungen DIN 4150 ‚Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2‘ Licht -/- Wärme -/-	Keine Veränderungen zu erwarten. vgl. ansonsten auch Darstellung in Kapitel 3.8 Schutzgut Mensch	Durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen (besonders Einzelbäumen) kommt es zu einem Verlust von Landschaftsbestandteilen mit einer - jedoch nicht quantifizierbaren - lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung sowie dem geringen Umfang des induzierten mot. Verkehrsaufkommens sind durch die Festsetzungen jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (-hygiene) und Mensch erkennbar. Hinsichtlich der hieraus resultierenden Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.	Ein Regelungsbedarf über § 9 Abs.1 Nr. 23a + 24 BauGB wird nicht gesehen. • vgl. ansonsten Lärmschutzmaßnahmen bei Kapitel Schutzgut Mensch sowie generell Maßnahmen bei Schutzgut Klima in Kapitel 3.3)

3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Als Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998) befinden sich innerhalb bzw. im Kontakt zum Geltungsbereich: ▪ mehrere Einzelbäume im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkplatz ▪ strukturreicher Brachekomplex überwiegend aus Ruderalfluren in der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches. ▪ der gem. § 25 (3) LNatSchG geschützte Knick am Eichhofweg ▪ das südlich an den Geltungsbereich angrenzende lineare Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten. Nach Rücksprache durch MORDHORST 2007 und dem LANU handelt es sich nicht um einen nach § 25 (3) LNatSchG geschützten Knick. Bei den sonstigen Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich gem. nach ISH/MUNFSH (1998) um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Konkrete Hinweise auf das planungsrelevante Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Arten liegen nicht vor (vgl. MORDHORST 2007). Bedeutsame räumlich-funktionale Beziehungen sind nicht erkennbar. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb bzw. im Kontaktbereich zu ‚Biotopverbundflächen'.	<u>Primärquellen</u>: ♦ MORDHORST 2007 (Faunistische Potentialabschätzung) <u>Sekundärquellen</u>: ♦ GSP 2006 (Biotoptypenkartierung) ♦ Landschaftsplan	Der Knick am Eichofweg ist nicht eingemessen. Die großmaßstäblichen Plandarstellungen des Landschaftsplans wurden nicht berücksichtigt (= Plan 1 und 7 bzw. 7 im Maßstab 1:10.000 bzw. 1:25.000). Dies erscheint jedoch aufgrund der konkreteren Datengrundlagen auch nicht erforderlich. Die Einschätzung erfolgt lediglich auf Grundlage einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung und einer Potentialabschätzung sowie allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.	„*Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände* [...] *sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.*" (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG, vgl. ebenso § 1 Abs. 3 Nr. 10 LNatSchG) „*Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt der Arten.*" (§ 2 (3) Ziffer 8 LNatSchG) *Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.*" (§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG, vgl. ebenso § 2 (3) Ziffer 9 LNatSchG) Schutzbestimmungen nach Abschnitt IV LNatSchG: ➢ geschützter Knick nach § 25 (3) LNatSchG Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Abschnitt V LNatSchG und BNatSchG: ➢ hier nicht erkennbar betroffen	Fortschreitende Sukzession im Bereich der Brachfläche und damit Verlust von für den Artenschutz bedeutsamen Standortfaktoren (Offenbodenflächen, trockenwarme Standorte mit geringem Deckungsgrad)	Durch die zu erwartende weitgehende Beseitigung von Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Ausnahme der Knick am Eichhofweg) sind erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten. Durch die unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Baugrenze sind bau- und anlagebedingt auch erhebliche negative Auswirkungen auf das südlich angrenzende Siedlungsgehölz zu erwarten (Beseitigung, tlw. Funktionsverlust). Erhebliche negative (mittelbare) Auswirkungen auf angrenzende Lebensräume bzw. den zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind baubedingt aufgrund des geringen Schutzabstandes zwischen Knick und Baugrenze zu erwarten. Das Risiko von erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten wird insbesondere gem. MORDHORST 2007 als gering bis sehr gering eingeschätzt. Erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar.	• nachrichtliche Übernahme gem. LNatSchG geschützter Knicks (nach § 5 Abs. 4 BauGB) • Entwicklung von möglichst breiten Puffer(Saum-)streifen gegenüber dem Knick (über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) • Begrenzung der Beseitigung der Einzelbäume auf das unbedingt notwendige Maß sowie Erhalt und Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) • generell möglichst intensive Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere Einzelbäume, Dach- oder Fassadenbegrünung (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) • Vermeidung der Ausleuchtung im Bereich der westlich und südlich befindlichen bzw. angrenzenden Gehölzstrukturen und Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungseinrichtungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. vertraglich)

3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Der Geltungsbereich liegt im Naturraum ‚Einfelder Sander'. Durch die Lage innerhalb des Stadtrandgebietes ist die naturräumliche Lage aber bereits anthropogen stark überprägt. Prägend für den Geltungsbereich ist der Parkplatz mit seinen gliedernden Einzelbäumen sowie seitlichen Ziergebüschpflanzungen (überwiegend Bodendeckerpflanzungen). Die dahinter liegende Brachfläche liegt weitgehend abgeschirmt und ist wenig ortsbildprägend. Aufgrund der fehlenden Nutzung (= Brache) und der damit verbundenen Naturnähe der Fläche hat dieser Bereich jedoch eine hohe potentielle Bedeutung für das ‚Naturerleben in der Stadt' und als unreglementierter Spiel- und Erfahrungsbereich für Kinder und Jugendliche.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ GSP 2006 (Biotoptypenkartierung) ♦ Landschaftsplan	Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen. Die großmaßstäblichen Plandarstellungen des Landschaftsplans wurden noch nicht berücksichtigt (= Plan 5 im Maßstab 1:25.000).	„*Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen*, [...] *die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln*." (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB); *„Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten.* […]." (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG) *„Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützten und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. […]."* (§ 1 Abs. 3 Nr. 13 LNatSchG) „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen […] *sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. […].*" (§ 1 Abs. 3 Nr. 12 LNatSchG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Durch die Festsetzungen kommt es zu einer völligen Neuordnung des Geltungsbereiches, wobei der Charakter eines straßenorientierten Parkplatzes erhalten bleibt. Erhebliche Auswirkungen insbesondere durch die abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m) sind unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen jedoch nicht zu erwarten. Durch die weitgehende Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen kommt es zu einem Verlust erlebbarer naturnaher Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches, mit dem daraus resultierenden Verlust von ‚Naturerlebnisräumen'.	• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung und Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) • Begrenzung der Gebäudehöhe (über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) • Ortstypische Gestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über gestalterisch wirksame Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000'

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Entsprechende Flächen des Netzes ‚Natura 2000' sind innerhalb des Wirkbereich nicht vorhanden.	Primärquellen: - / - Sekundärquellen: ♦ Landschaftsrahmenplan ♦ www.natura2000-sh.de	-/-	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -

3.8 Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Der Geltungsbereich liegt im Randbereich von Wohnbauflächen bzw. einem Sportplatz und einer Schule incl. Haltestelle für Schulbusse mit den daraus resultierenden Nutzungen durch den Menschen. Aufgrund der Schulnutzung im Umfeld des Geltungsbereiches bzw. auch durch den Zugang zum Sportplatz durch Schüler besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Gefährdungen insbesondere im Zusammenhang mit dem mot. Verkehr. Der Geltungsbereich selber wird in der östlichen Hälfte als Parkplatz genutzt (zu der westlich gelegenen Brachfläche vgl. Kapitel 3.6). Im Geltungsbereich existieren eine Reihe von Wege- und Funktionsbeziehungen: ➢ untergeordneter Trampelpfad entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (auch durch den Knick) durch überwiegend Schüler ➢ tlw. befestigter breiterer Trampelpfad entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Fortsetzung in südliche Richtung in die dortige Grünfläche bzw. auch mit schmalem Trampelpfad durch den Knick mit Anschluss an den Eichhofweg durch überwiegend Erholungssuchende ➢ Zwischen Parkplatz bzw. auch Schulgelände und der Sportplatzanlage durch Sportplatznutzer Vorbelastungen des Schutzgutes Menschen sind nicht erkennbar. Mögliche Vorbelastungen durch Sportanlagenlärm werden als nicht planungsrelevant betrachtet.	<u>Primärquellen</u>: - / - <u>Sekundärquellen</u>: ♦ WVK 2006a ♦ WVK 2006b ♦ Landschaftsplan ♦ GSP 2006 (Biotoptypenkartierung)	- derzeit nicht erkennbar -	„*Bei der Aufstellung der Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen:* *1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB) <u>Lärm</u> Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 6. BImSchVO (TA-Lärm) 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 3.3 und 3.4) <u>nicht erkennbar planungsrelevant:</u> 18. BImSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung) Freizeitlärmrichtlinie	Keine Veränderungen zu erwarten.	<u>Gewerbelärm</u> Der beauftragte Gutachter (WVK 2006a) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der Nordseite des Grundstückes bis zur Gebäudekante als Abschirmung der Stellplatzanlage ein ausreichender Immissionsschutz für die Wohnbebauung während der Öffnungszeiten des Frischemarktes erzielt werden kann, wodurch erhebliche Auswirkungen auf Menschen vermieden werden können. Die Öffnungszeiten dürfen dann von 6.00 bis 22.00 Uhr reichen, so dass hier noch Dispositionszeiträume gegenüber den heutigen Öffnungszeiten zur Verfügung stehen. Ohne die Errichtung einer Lärmschutzwand wäre eine Öffnungszeit nur zwischen 7.00 und 20.00 Uhr möglich. Das entspricht nicht mehr heutigem Ladenschlusszeitenstandard. Die Belieferung des Frischemarktes darf nicht in den Nachtzeiten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen, da ansonsten die Nachtruhe auf den Wohnbaugrundstücken nicht gewährleistet werden kann. <u>Sonstiges</u> Durch die Nutzung als Sondergebiet kommt es zu einer Unterbrechung von bestehenden und generell bedeutsamen Wege- und Funktionsbeziehungen für Menschen. Durch die Nutzungsintensivierung und den induzierten mot. Verkehr besteht aufgrund der besonderen Empfindlichkeit bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches das grundsätzliche Risiko einer erhöhten Gefährdung von Menschen.	• Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen um Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bzw. vertragliche Regelungen • Entwicklung von alternativen Wegeangeboten für Erholungssuchende und Schüler. • Generell Berücksichtigung der Verkehrssicherheit auch für nicht mot. Verkehrsteilnehmer (insbesondere Zugangsbereich zum Sportplatz)

3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Innerhalb des Wirkbereiches der Planung befinden sich keine einfachen (§ 1 Abs. 2 DSchG) oder besonders geschützte (§§ 5 und 6 DSchG) Kulturdenkmäler bzw. denkmalwerte Grünfläche (§ 5 Abs. 2 DSchG). Sonstige planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar vorhanden.	Primärquellen: -/- Sekundärquellen: ♦ Landschaftsplan / Flächennutzungsplan	-/-	Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) DSchG. (Genehmigungspflicht) „*Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.*“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, vgl. ebenso § 1 (3) Ziffer 14 LNatSchG)	Keine Veränderungen zu erwarten.	Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.	-/-

3.10 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen wurden in der ‚normalen' schutzgutbezogenen Einschätzung der Kapitel 3.1. bis 3.9 implizit mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Auf die dort gemachten Darstellungen wird daher verwiesen.

3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

- Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
- Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u.a. Abrißarbeiten befestigte Flächen sowie Bodenmassen; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
- generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinfeuerungsanlagen) sowie
- mot. Verkehr

Zu den o.g. Punkten 1 bis 3 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht.

Abwasser

Beeinträchtigungen und Konflikte
Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt Abwasser an. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (gering verschmutztes bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998). Niederschlagswasser aus den Sonderbauflächen ist gegenüber dem bestehenden Parkplatzflächen i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als etwas problematischer zu bewerten (PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1).

Gegenüber der derzeitigen Situation ist mit einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagwassers zu rechnen (vgl. Kapitel 3.1).

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an.

Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. durch Versickerung in das Grundwasser besteht grundsätzlich das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen' und Katastrophentrift sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstaueinrichtungen. Im Zusammenhang mit möglichen zusätzlichen RRB mit anschließender Einleitung in Fließgewässer besteht das Risiko von sog. ‚thermischen Einträgen'.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Das anfallende Grau- und Schwarzwasser soll über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt und kann dort ordnungsgemäß geklärt werden. Kapazitätsengpässe sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen können so auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

⇒ Durch die festgesetzte Dachbegrünung soll zunächst der Anfall von Niederschlagswasser minimiert werden. Das Niederschlagswasser soll darüber hinaus aufgrund der vorliegenden standörtlichen Voraussetzungen dezentral (d.h. im Geltungsbereich) über Versickerungsrigolen und Versickerungsmulden versickert werden. Ergänzend bzw. alternativ soll jedoch auch ermöglicht werden, durch eine Regenwassernutzung einen sparsamer Umgang mit erneuerbaren Ressourcen zu erreichen. Beeinträchtigungen können so auf ein unerhebliches Maß minimiert bzw. im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Ein Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser ist nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Abfallaufkommen

Beeinträchtigungen und Konflikte
Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle sowie Siedlungsabfälle).

Der Anfall von gefährlichen und daher besonders überwachungsbedürftigen Abfällen gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis ist nicht zu erwarten. Hinweise hierzu, z.B. zu einem möglichen Anfall von belastetem Bodenaushub, liegen nicht vor.

Eine nähere Ausdifferenzierung des betriebbedingten Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene des Bebauungsplanes darüber hinaus nicht möglich und sinnvoll.

Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffein- bzw. -austräge).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen' wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl dar-

auf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wiederverwendet oder recycelt werden können.

⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.

⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte
Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts wird auch unter Berücksichtigung der Darstellungen in Kapitel 3.3 und 3.4 nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

⇒ Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden.

⇒ Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 3.12).

3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Beeinträchtigungen und Konflikte
Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf bzw. Kühlungsbedarf.

Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

Umweltziele

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind die Naturgüter,

„*soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernden Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.*“ (vgl. ebenso § 1 (3) Ziffer 2 LNatSchG).

Entsprechende Ziele aus Fachplanungen heraus sind nicht erkennbar.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit hinsichtlich der Regelung des Aspekts ‚erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie‘ insbesondere über § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und Bauweise von Gebäuden anzustreben, die z.B. hinsichtlich des Wärmeenergiebedarfs einen möglichst weit über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Standard anstrebt.

⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen genutzt werden, z.B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen (ca. 44° +/- 10°, bei einer ergänzenden solaren Warmwasserbereitung vorrangig in den Sommermonaten) bzw. entsprechende baukonstruktive Berücksichtigung beim Einsatz von Flachdächern können zumindest die Möglichkeiten für eine aktuelle oder spätere aktive Nutzung der Sonnenenergie als ‘erneuerbare’ Energiequelle gewährleistet werden.

⇒ Die Schadstoffemissionen vor Ort lassen sich auch durch eine Wärmeversorgung mittels Fernwärme reduzieren. Für das Grundstück im Plangebiet besteht eine entsprechende Anschlussmöglichkeit.

⇒ Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen (Natrium-Hochdruck- bzw. entsprechende Niederdrucklampen anstelle von Quecksilber-Hochdrucklampen) können - neben Artenschutzaspekten für nachtaktive Insekten – insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

3.13 Eingriffsregelung

3.13.1 Mögliche eingriffsrelevante Veränderungen

Gegenüber dem Bestand ergeben sich insbesondere folgende relevante Änderungen im Sinne der Aufgabenstellung:

- Veränderungen der Art der Nutzung von Grundflächen (Umwandlung eines Parkplatzes und einer Brachflächen bzw. temporär genutzten Lagerfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächigen Einzelhandel).
- Bodenversiegelungen und Anfall von Niederschlagswasser.
- Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen und von Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die o.g. Veränderungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen *können*. Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung sowie Kompensationsbedarfsermittlung.

Nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, um so geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

3.13.2.1 Boden

Das Ausmaß der Vorbelastung bzw. der derzeitigen zulässigen Bodenversiegelung kann aus den Darstellungen des Bestandsplanes abgeleitet werden. Danach ergibt sich Versiegelungsgrad von ca. 46 % (ca. 2.400 m²).

Durch die nunmehr festgesetzte GR von 1.925 m² sowie insbesondere unter Berücksichtigung der festgesetzten Überschreitungsregelung ergibt sich für das Sondergebiet ein maximaler Versiegelungsgrad von ca. 83 % (gerundet ca. 4.300 m²)

Zusammenfassend ist somit trotz der Vorbelastung mit einer zusätzlichen Bodenversiegelungen in der Größenordnung von ca. 1.900 m² zu rechnen.

Für die zu erwartenden zusätzlichen und neuen Bodenversiegelungen innerhalb des Sondergebietes ist ein Ausgleich erforderlich.

Nach ISH/MUNFSH 1998 wird hierbei von folgender Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen ausgegangen:

1 : 0,5 für total versiegelte Flächen

1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Eingriffe in den Boden gelten nach dem o.g. Runderlass i.d.R. als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden (anschließend wäre eine intensive landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zulässig) oder
- entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang und auf Grundlage der o.g. Bemessungsgrundlage landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biotoptypen entwickelt werden.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und des notwendigen Mindestflächenumfangs für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergibt sich aus Tabelle 1. Es handelt sich um insgesamt **1.928 m²** (Eingriffsfläche) bzw. **634 m²** (Mindestflächenumfang).

Tabelle 1: Schutzgut Boden - Ermittlung der ausgleichspflichtigen Eingriffsfläche bzw. Bodenversiegelung und Ausgleichsbedarf

[A] = Der Flächenbedarf kann nach dem genannten Erlass (Anlage, Punkt 3.1), ermäßigt werden um
1) 75 % der Flächen der (Bau-/ Eingriffs-) Grundstücke, die auf Grund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (z.B. Anpflanzung von Sträuchern einheimischer Arten); **hier:** der dem Knick vorgelagerte flächenhafte Saumstreifen (Gesamtfläche: ca. 177 m² x 0.75)
2) die Hälfte der Flächen begrünter Dächer; **hier:** die festgesetzten Dachbegrünungen (als Ansatz Gesamtfläche Baufenster 1.925 m² abzgl. pauschal 10 % = 1.733 m² x 0,5 = 867 m² anzurechnende Fläche Dachbegrünung)

[B] = Die Flächenreduzierung sollte möglichst maximal die Hälfte des ermittelten Bedarfs betragen. Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise wird textlich nicht festgesetzt und ist derzeit auch nicht erkennbar zu erwarten.

Flächennutzung gem. Festsetzung B-Plan	Größe in qm	Berechnung Versiegelungsanteil	Eingriffsfläche vollversiegelt in qm	Eingriffsfläche teilversiegelt in qm
SO	5.226	Festgesetzte Grundfläche + Überschreitungsregelung (= ca. 84 %)	4.325	0 [B]
Summe	5.226	Zwischensumme	4.325	0
		abzügl. Vorbelastung	882	1.515
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			**3.443**	**-1.515**

	Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleich
Eingriffsfläche vollversiegelt	3.443	1 : 0,5	1.722
Eingriffsfläche teilversiegelt	-1.515	1 : 0,3	-455
SUMME	1.928	Zwischensumme	1.267
		Flächenreduzierung [A.1]	133
		Flächenreduzierung [A.2]	867
		Zwischensumme	**267**
Die Flächenreduzierung sollte möglichst maximal die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen, der AUSGLEICHSBEDARF beträgt daher:			**634**

3.13.2.2 Wasser

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich grundsätzlich als Folge der o.g. ausgleichpflichtigen zusätzlichen Vollversiegelung (verringerte Grundwasserneubildungsrate, Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser).

Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten in dem o.g. Erlass als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird. Kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich, z.B. die Entrohrung eines Gewässers oder die Vernässung einer Fläche möglich ist.

Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers wird auf das Kapitel 3.11 verwiesen.

3.13.2.3 Landschaftsbestandsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die Neuordnung der baulichen Nutzung kommt es zu Beseitigungen von insgesamt 14 Einzelbäumen (überwiegend standortheimische Laubbäume; vgl. folgende Auflistung uns gesonderte Abbildung).

Aufgrund der grundsätzlich vielfältigen und bedeutsamen Funktionen von Bäumen im Siedlungsbereich für den Naturhaushalt und das Ortsbild wird der Verlust der betroffenen Laubbäume als erheblich bewertet.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den ehemaligen sog. ‚Knickerlass'.

Hieraus ergibt sich zusammenfassend ein Ausgleichsbedarf von 29 Stück Einzelbaumpflanzungen in einer Mindestpflanzqualität von 14-16 cm Stammumfang (= gleichartige Baumarten bzw. standortheimische Laubbäume).

Tabelle 2 : Ausgleichsbedarf für das Beseitigen von Einzelbäumen im Planungsgebiet

zu beseitigende Anzahl Einzelbäume	ca. Stammumfang jeweils in cm	Ausgleichsverhältnis jeweils	Ausgleichsbedarf neue Bäume (Qualität: 14-16)
2 Eichen	20-35	1 : 1	2
2 Eichen	35-65	1 : 2	4
7 Ahorn	35-65	1 : 2	14
2 Kastanien	65-85	1 : 3	6
1 Ahorn	65-85	1 : 3	3
		SUMME	29

3.13.2.4 Landschaftsbild

Die Festsetzungen sollen grundsätzlich zu einem Ortsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftstyp Rechnung trägt.

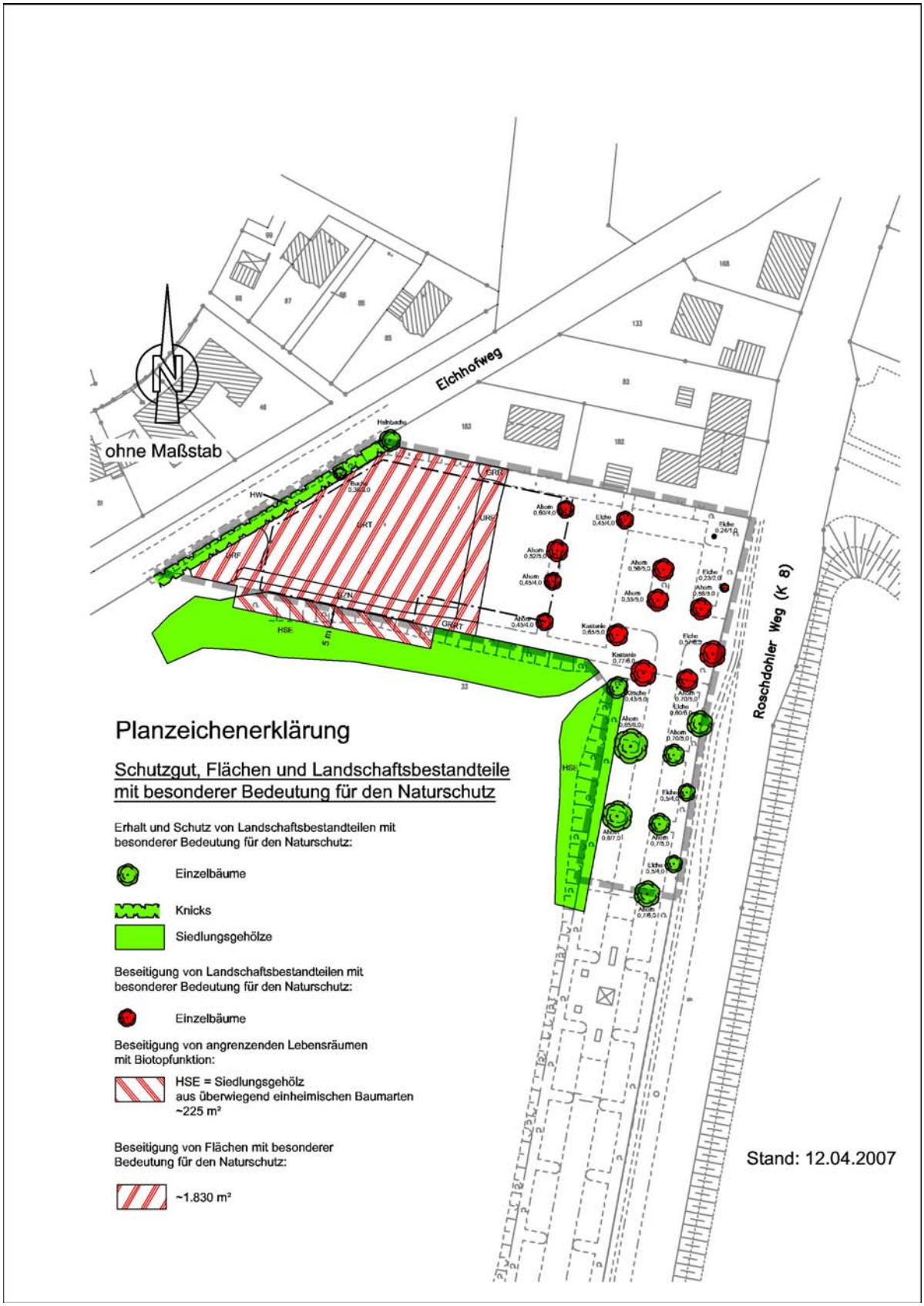


Abbildung: Konfliktdarstellung

3.13.2.5 Angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Als Lebensräume mit sog. ‚Biotopfunktion' gem. Eingriffserlass sind die an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Knicks bzw. Siedlungsgehölze zu bewerten (vgl. gesonderte Abbildung mit Konfliktdarstellung).

Durch die unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Baugrenze sind bau- und anlagebedingt erhebliche negative Auswirkungen auf das südlich angrenzende Siedlungsgehölz zu erwarten (Beseitigung bzw. zumindest Teilfunktionsverlust durch zukünftig unmittelbar angrenzende Baukörper).

Durch die zu erwartende unmittelbare Beseitigung sind ca. 225 m² Siedlungsgehölz mit knickähnlichen Funktionen betroffen (dies entspricht einer rechnerischen Knicklänge von ca. 75 ldm).

Bei einer Neuanlage eines entsprechenden Knicks wäre in Anlehnung an den ehemaligen sog. ‚Knickerlass' ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 der betroffenen Knicklänge zugrunde zu legen (ohne zusätzliche Berücksichtigung der Lage der Knicks zueinander). Aufgrund des fehlenden Schutzstatus und einer anzusetzenden geringeren Wertigkeit von Siedlungsgehölzen gegenüber ‚richtigen' Knicks wird im vorliegenden Fall ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 als angemessen und verhältnismäßig angesehen.

Es entsteht somit ein Ausgleichsbedarf von 75 lfdm Knickneuanlagen (3,0 m breit) bzw. insgesamt 220 m² linearen Gehölzstrukturen.

Durch unmittelbare Auswirkungen, d.h. einen Teilfunktionsverlust aufgrund unmittelbar angrenzender Bebauung, sind auch ca. 30 lfdm Knick an der Westgrenze im Sondergebiet betroffen. Vorgaben für die Bemessung des Ausgleichsverhältnisses gibt es nicht. Hier wird daher ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 für notwendig und verhältnismäßig angesehen. Es entsteht somit ein Ausgleichsbedarf von 15 lfdm Knickneuanlagen bzw. linearen Gehölzstrukturen.

Zusammenfassend ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 90 lfdm Knickneuanlagen (3,0 m breit) bzw. alternativ insgesamt 265 m² linearen Gehölzstrukturen.

3.13.2.6 Gefährdete und geschützte Arten

Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen von gefährdeten bzw. geschützten Pflanzenarten wird aufgrund der ‚Biotopausstattung' und der weitgehend isolierten Lage als gering bewertet.

Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen von gefährdeten bzw. geschützten Tierarten wird gem. der gesonderten Faunistischen Potentialabschätzung (MORDHORST 2007) als gering bis sehr gering bewertet.

3.13.2.6 Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3.13.2.7 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Die Anlage des Sondergebietes in der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches erfolgt überwiegend innerhalb einer Sukzessionsfläche sowie sonstiger Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (vgl. Abgrenzung und Darstellung der betroffenen Fläche in gesonderte Abbildung mit Konfliktdarstellung).

Aufgrund der zu erwartenden überwiegend intensiven Nutzung werden die Funktionen und Werte der ca. 1.830 m² großen Fläche voraussichtlich vollständig beseitigt.

Die betroffene Fläche mit ihren Funktionen sind in Anlehnung an den o.g. und sog. Eingriffserlass (ISH/MUNFSH 1998) überwiegend kurzfristig wieder herstellbar. Hieraus ergibt sich aus dem genannten Erlass ein Mindestausgleichsverhältnis von 1:1, wenn bei der konkreten Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung von gleichartigen bzw. - wenn dies nicht möglich ist - gleichwertigen Biotoptypen berücksichtigt wird.

Zusammenfassend ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 1.830 m².

3.13.3 Zusammenfassung Kompensationsbedarf

Zusammenfassend ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut Boden

- Es besteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von **634 m²** (unter der Voraussetzung, dass eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich nicht möglich ist – s.u.). Die Flächen sind entsprechend diesem ermittelten Mindestflächenumfang im Regelfall aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen und zu naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln.
  Der Ausgleichsflächenbedarf erhöht sich nach dem o.g. Erlass weiterhin, wenn bereits höherwertige Flächen nur weiter entwickelt werden sollen oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden sollen.
  Alternativ ist auch die Entsiegelung von Böden entsprechend der Eingriffsfläche mit anschließender intensiver landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung als Ausgleichsmaßnahme möglich (vgl. Tabelle 1).

Schutzgut Wasser

- Erlassgemäße Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers.

Schutzgut Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es besteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von zusammenfassend **1.830 m²**, auf denen auf bisher intensiv genutzten und geeigneten Flächen gleichartige bzw. gleichwertige Funktionen zu entwickeln sind (i.d.R. Offenlandbiotoptypen bzw. Saumstrukturen; hinsichtlich differenzierterer Darstellung vgl. oben).

Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- 29 Stück Einzelbaumpflanzungen (Hochstamm, 3xv. 14-16 cm Stammumfang) für das Beseitigen von Einzelbäumen.

Schutzgut angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

- 90 lfdm Knickneuanlagen bzw. alternativ 265 m² lineare Gehölzstrukturen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Gestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung in der Weise, dass dem betroffenen Landschaftstyp Rechnung getragen wird.

3.13.4 Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigungen und Bilanzierung

Schutzgut Boden

Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Ausnahme der auf den Ausgleichsbedarf anzurechnenden Flächenreduzierungen aufgrund der festgesetzten Dachbegrünungen und Saumstreifen nicht möglich. Der Ausgleichs (Sollkompensation: 634 m²) soll daher möglichst über geeignete Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtgebietes Neumünster erfolgen.

Entsprechende weitergehende Angaben werden im weiteren Verfahren spätestens bis Satzungsbeschluß und in Abstimmung mit den betroffenen TÖB's´, insbesondere der unteren Naturschutzbehörde, erarbeitet und nachgereicht.

Schutzgut Wasser

Das anfallende Niederschlagswassers soll nach der derzeitigen Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben der ATV A 138 über Versickerungsmulden und Versickerungsrigolen innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden. Der Ausgleich kann so als erbracht angesehen werden.

Schutzgut Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist nur teilweise möglich. Hierzu gehören folgende Maßnahmen:

- die festgesetzten Saumstrukturen entlang des vorhandenen Knicks können in ihrer flächenhaften Ausprägung angerechnet werden (ca. 140 m²). Der nördlich gelegene schmale Streifen zwischen Baugrenze und Knick erscheint aufgrund der nur sehr schmalen Ausprägung dagegen nicht anrechenbar. Diese Saumstrukturen haben somit hinsichtlich des Ausgleichs eine Doppelfunktion (vgl. Schutzgut Boden)
- Im Zusammenhang mit der Flächenreduzierung des Ausgleichsbedarfs bei Schutzgut Boden konnten bzw. wurden die festgesetzten Dachbegrünungen und Saumstrukturen nicht vollständig angerechnet (werden). Der sich hier ergebende ‚Überschuß' von 348 m² (634 m² - 267 m² = 367 m²; vgl. Tabelle 1 in Kapitel 3.13.2.1) entspricht den Anforderungen an die Entwicklung gleichartiger bzw. zumindest gleichwertiger Funktionen und kann als Ausgleich angerechnet werden.

Zusammenfassend ergibt sich somit ein Flächendefizit von 1.323 m², das im Geltungsbereich nicht erbracht werden kann.

Dieser externe Ausgleich soll daher möglichst über geeignete Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtgebietes Neumünster erfolgen.

Entsprechende weitergehende Angaben werden im weiteren Verfahren spätestens bis Satzungsbeschluß und in Abstimmung mit den betroffenen TÖB's´, insbesondere der unteren Naturschutzbehörde, erarbeitet und nachgereicht.

Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Die notwendigen Einzelbaumpflanzungen erfolgen im Geltungsbereich teilweise durch die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze. Insgesamt ist mit insgesamt 77 Stellplätze zu rechnen. Daraus ergeben sich gem. Festsetzung rechnerisch 13 Einzelbaumpflanzungen in der Qualität 18-20 innerhalb des Sondergebietes. Da hierbei bereits vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Bäume (= 8 Stück) angerechnet werden können, ergeben sich jedoch nur 5 anrechenbare Neupflanzungen.

Aufgrund der erhöhten Pflanzqualität (18-20 statt 14-16) werden die o.g. 5 Einzelbäume mit einem Korrekturfaktor von 2 belegt, so dass den Bäumen die rechnerische Ausgleichsfunktion von 10 Bäumen zugesprochen wird. Es verbleibt hierbei aber dennoch ein

Ausgleichsdefizit von 19 Stück Einzelbaumpflanzungen.

Der Ausgleich für das o.g. Defizit von 19 Einzelbäumen soll über geeignete Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes Neumünster erfolgen.

Entsprechende weitergehende Angaben werden im weiteren Verfahren spätestens bis Satzungsbeschluß und in Abstimmung mit den betroffenen TÖB's´, insbesondere der unteren Naturschutzbehörde, erarbeitet und nachgereicht.

Schutzgut angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht möglich. Der Ausgleich (Sollkompensation: 90 lfdm Knickneuanlagen bzw. alternativ 265 m² lineare Gehölzstrukturen) soll daher möglichst über geeignete Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtgebietes Neumünster erfolgen.

Entsprechende weitergehende Angaben werden im weiteren Verfahren spätestens bis Satzungsbeschluß und in Abstimmung mit den betroffenen TÖB's´, insbesondere der unteren Naturschutzbehörde, erarbeitet und nachgereicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Auf Grund der Durch- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, dem überwiegenden Erhalt der vorhandenen umgebenden Gehölzstrukturen (insbesondere den Knicks), der örtlichen Bauvorschriften sowie der Festsetzungen hinsichtlich des Maß der Bebauung können Fernwirkungen minimiert, eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Flächen sowie eine ortsbildgerechte Neugestaltung des Planungsgebietes erreicht werden. Der Ausgleich kann so als erbracht angesehen werden.

4 ERGÄNZENDE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu in der zweiten Spalte die entsprechenden Angaben gemacht.

Es wurden zusammenfassend überwiegend folgende Quellen genutzt:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster
2. Landschaftsplan der Stadt Neumünster
3. Vermessungsplan. erarbeitet durch: Vermessungsbüro Dipl. Ing. H. Möller, 24143 Kiel, Schwedendamm 16. Stand: 11/2005
4. GSP 2006: Biotoptypenkartierung. erarbeitet durch: Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 23795 Bad Segeberg, Jasminstraße 2. Stand: 24. KW 2006
5. WVK 2006a: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 218 der Stadt Neumünster. erarbeitet durch: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 24539 Neumünster, Havelstraße 27. Stand: 24.05.2006
6. WVK 2006b: Zusammenfassung der Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 218 der Stadt Neumünster. erarbeitet durch: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 24539 Neumünster, Havelstraße 27. Stand: 24.05.2006
7. GSB (Grundbauingenieure Schnoor + Brauer) 2007: Baugrundgutachten zum Neubau eines Geschäftshauses in 24536 Neumünster Roschdohler Weg. (Stand: 14.02.2007).
8. INGENIUERBÜRO HÖLBLING 2007: Vorentwurf Grundstücksentwässerungsplanung für den Neubau eines Geschäftshauses in 24536 Neumünster Roschdohler Weg. (Stand: 15.02.2007).
9. MORDHORST (Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH) 2007: Faunistisches Fachgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 ‚Roschdohler Weg / Eichofweg'. (Stand: März 2007)

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden in Kapitel 3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Stadt im Rahmen des ‚Monitorings' die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.

- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme' und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzenden Flächen. Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generell Schutz und Erhalt vorhandener geschützter bzw. zum Erhalt festgesetzter Gehölzstrukturen u.a. auch vor Baubetrieb
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der beabsichtigen Entwicklung neuer Wegeverbindungen insbesondere für Schüler und Erholungssuchende
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der beabsichtigen Sicherung der Wegeverbindungen insbesondere für nicht mot. Verkehrsteilnehmer
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der beabsichtigen Lärmschutzmaßnahmen
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden
- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelungen
- Kontrolle der Versickerungsmaßnahmen
- Kontrolle der Gestaltung der Baumaßnahmen
- unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gem. BNatSchG und LNatSchG
- unvorhergesehene Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG)
- unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)-denkmälern (§ 15 DSchG)
- unvorhergesehen erhöhte Schallimmissionen
- unvorhergesehene Vorkommen von Kampfmitteln

4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zu den z.Zt. für die Umwelt wertbestimmenden Funktionen im Geltungsbereich bzw. Wirkbereich gehören insbesondere:

- Folgende Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998):
  - mehrere Einzelbäume im Parkplatzbereich
  - das südlich an den Geltungsbereich angrenzende lineare Siedlungsgehölz
  - strukturreicher Brachekomplex überwiegend aus Ruderalfluren in der westlichen Hälfte des Geltungsbereiches.
  - der gem. § 25 (3) LNatSchG geschützte Knick am Eichhofweg
- Die unversiegelten Böden im Geltungsbereich mit einer aufgrund der Standortbedingungen hohen Grundwasserneubildungsrate sowie einem hohen Biotopentwicklungspotential
- ein engmaschiges straßenunabhängiges Wegenetz insbesondere für Schüler und Erholungssuchende
- Brachfläche mit hohem Maß an Naturnähe und damit mit Bedeutung für das Naturerleben in der Stadt.

Für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld sind folgende erheblichen Vorbelastungen erkennbar:

- Erhebliche Bodenversiegelungen, verminderte Grundwasserneubildungsrate und anthropogene Überformung von Böden insbesondere im Bereich des Parkplatzes
- Fortschreitende Sukzession im Bereich der Brachfläche und damit Verlust von für den Artenschutz bedeutsamen Standortfaktoren (Offenbodenflächen, trocken-warme Standorte mit geringem Deckungsgrad).
- (Schall-)Immissionen durch angrenzende Sportanlagen werden als nicht planungsrelevant gehalten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultiert grundsätzlich das Risiko erheblicher negativer, jedoch vermeidbarer Umweltauswirkungen. Hierzu gehören:

- Baubedingte Auswirkungen wie insbesondere Baulärm, Staubemissionen sowie Kampfmittel können im Rahmen der Bauausführung grundsätzlich vermieden werden.
- Gewerbelärm (räumliche Anordnung des Anlieferungsbereich, zeitliche Steuerung der Anlieferung bzw. Errichtung einer Lärmschutzwand).
- Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Sondernutzung (u.a. durch Art, Lage, Stellung und Gestaltung der Baukörper) können unter Berücksichtigung baugestalterischer Festsetzungen sowie grünordnerischer Maßnahmen (u.a. Baumpflanzungen) vermieden werden.
- Unterbrechung von bestehenden und generell bedeutsamen Wege- und Funktionsbeziehungen für Menschen (Entwicklung von Alternativangeboten).
- grundsätzliches Risiko einer erhöhten Gefährdung von Menschen durch die Nutzungsintensivierung und den induzierten mot. Verkehr aufgrund der besonderen Empfindlichkeit bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches (Entwicklung von Sicherungsmaßnahmen wie Entwicklung neuer Wegebeziehungen insbesondere zum Sportplatz).

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist insbesondere unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit folgenden nicht vermeidbaren erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen:

- zusätzliche Bodenversiegelungen und eine Zunahme der Versiegelungsintensität.
- zusätzliche Anfall von Niederschlagswasser, der durch die geplante Versickerung im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

- ❖ Beseitigung von Einzelbäumen. Die Beseitigung der Bäume kann durch Neuanpflanzungen im Geltungsbereich teilweise ausgeglichen werden.
- ❖ Teilfunktionsverlust von geschützten Knicks durch unmittelbar angrenzende Baukörper.
- ❖ Beseitigung von naturnahen Siedlungsgehölzen.
- ❖ Beseitigung von überwiegend krautigen und strukturreichen Biotoptypen als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.
- ❖ Durch die weitgehende Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen kommt es zu einem Verlust erlebbarer naturnaher Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches, mit dem daraus resultierenden Verlust von ‚Naturerlebnisräumen.

Der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung soll, soweit im Geltungsbereich nicht möglich, über geeignete Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtgebietes von Neumünster erfolgen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist mit folgenden positiven Auswirkungen zu rechnen:

- ➢ Durch die geplante Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich gegenüber der Bestandssituation des Parkplatzes erhebliche positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser (u.a. erhöhte Grundwasserneubildung, Schutz von ‚Vorflutern').
- ➢ Durch die grundsätzliche Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenenen Flächen ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf einen ‚sparsamen Flächenverbrauch'.

QUELLENVERZEICHNIS

HINWEIS: Hinsichtlich der verwendeten Gutachten und Planungsgrundlagen vgl. auch Kapitel 4.1.

ATV (Abwassertechnische Vereinigung e.V.; in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe - VKS) 1990: Arbeitsblatt A 138. Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Korrigierter Nachdruck Dezember 1992.

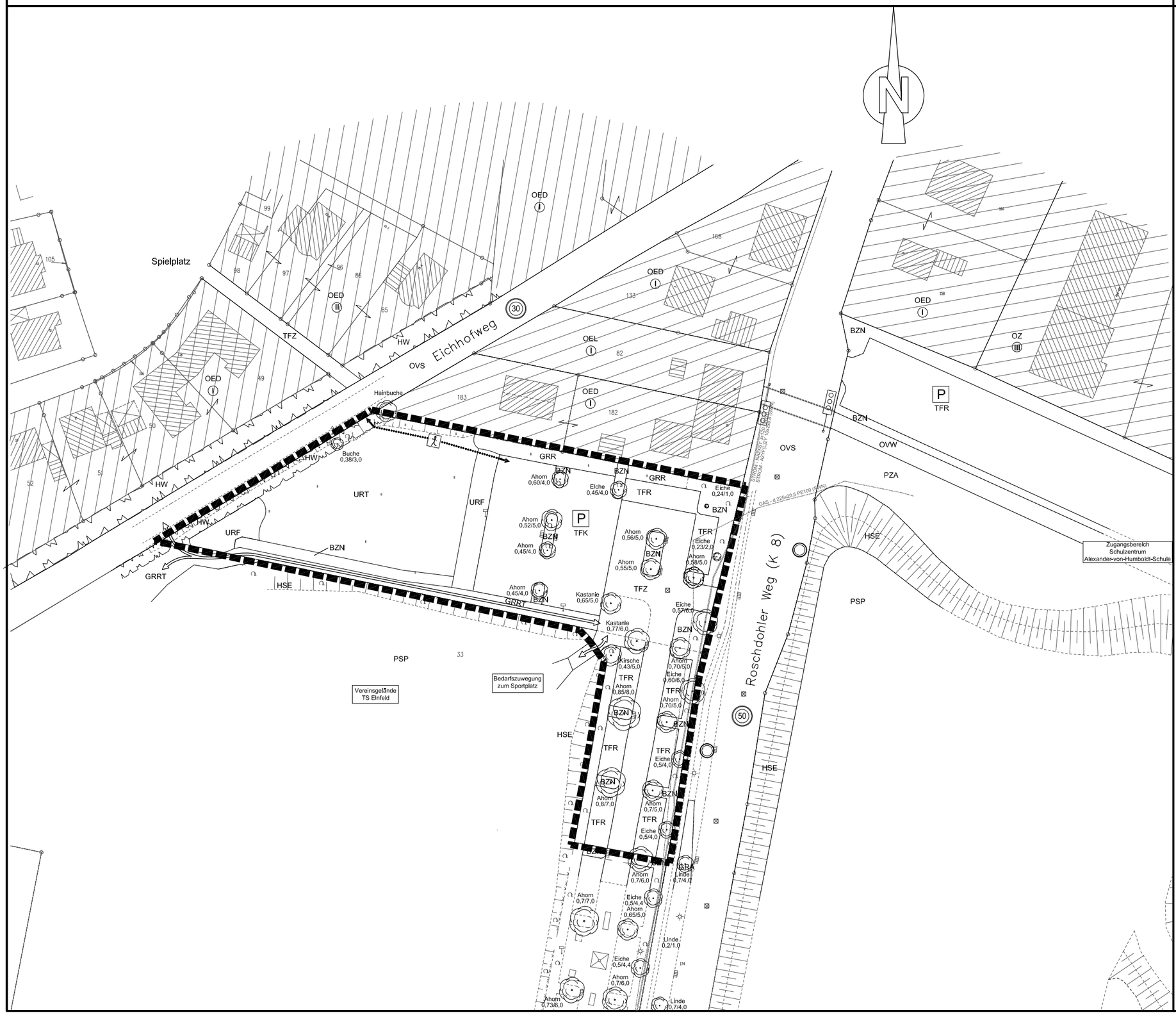
ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

FICKERT, H.C.; FIESELER H. 2002: Der Umweltschutz im Städtebau. Bonn

LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) i.d.F. v. 06.03.2007

Grünordnerischer Fachbeitrag zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 "Roschdohler Weg / Eichhofweg" der Stadt Neumünster

Plan 1: Bestand und Bewertung — ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

Bestand und Bewertung

Biotoptypen	Bewertung
Gliederung und Systematik nach DRACHRNFELS, O. v. 2004: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, (Hrsg.) NLÖ. Vermessungsplan M. 1:500 durch das Vermessungsbüro H. Möller in Darstellungsgrundlage: Kiel (Stand: 11/2005) sowie Ortsvergleich mit Biotoptypenkartierung in der 24. KW 2006	Flächen bzw. Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz x = ja (x) = nur teilw. als Bestandteil eines Komplexlebensraumes mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Gebüsche und Gehölzbestände

HW	Wallhecke	x

Ruderalfluren

URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	x
URT	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	x

Grünanlagen der Siedlungsbereiche
(Untergruppe: Vegetationsbestimmte Biotope der Grünanlagen)

GRA	Artenarmer Scherrasen	
GRR	Artenreicher Scherrasen	(x)
GRRT	Artenreicher Scher- und Trittrasen	(x)
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	(x)
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	x
Ahorn 0,58/5,0	Einzelbaum /Baumbestand des Siedlungsbereiches mit Angabe Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser	x

(Untergruppe: Vegetationsbestimmte Biotopkomplexe und Nutzungstypen der Grünanlagen)

PSP	Sportplatz	
PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen
(Untergruppe: Gebäudehabitate/Habitate befestigter Flächen)

TFK	Befestigte Fächen mit Kies- oder Schotterdecke
TFR	Befestigte Fächen mit Rasengittersteinen
TFZ	Befestigte Fächen mit Betonsteinpflaster

(Untergruppe: Biotopkomplexe und Nutzungstypen der bebauten Bereiche)

OVS	Straße (überwiegend vollversiegelt)
OVW	Weg (überwiegend vollversiegelt)
P	Parkplatz
OZ	Zeilenbebauung
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet
OED	verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

HW	Gesetzlich geschützter Knick nach § 25 (3) LNatSchG

Hinweis: Sonstige Schutzbestimmungen insbesondere nach Naturschutz-, Wasser-, Wald- und Denkmalschutrecht sind nicht erkennbar betroffen.

Sonstige Darstellungen

- Komplexlebensraum mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- bedeutsame Wegebeziehung für die Erholungs-, Freizeit- und Schulnutzung
- Wegebeziehung durch Trampelpfade
- Tempo 50/Tempo 30
- ÖPNV-Haltestelle
- Anzahl der Vollgeschosse
- Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 46
- Flurstücksgrenze
- 51/11 Flurstücksnummer
- Fußgängerbedarfsampel