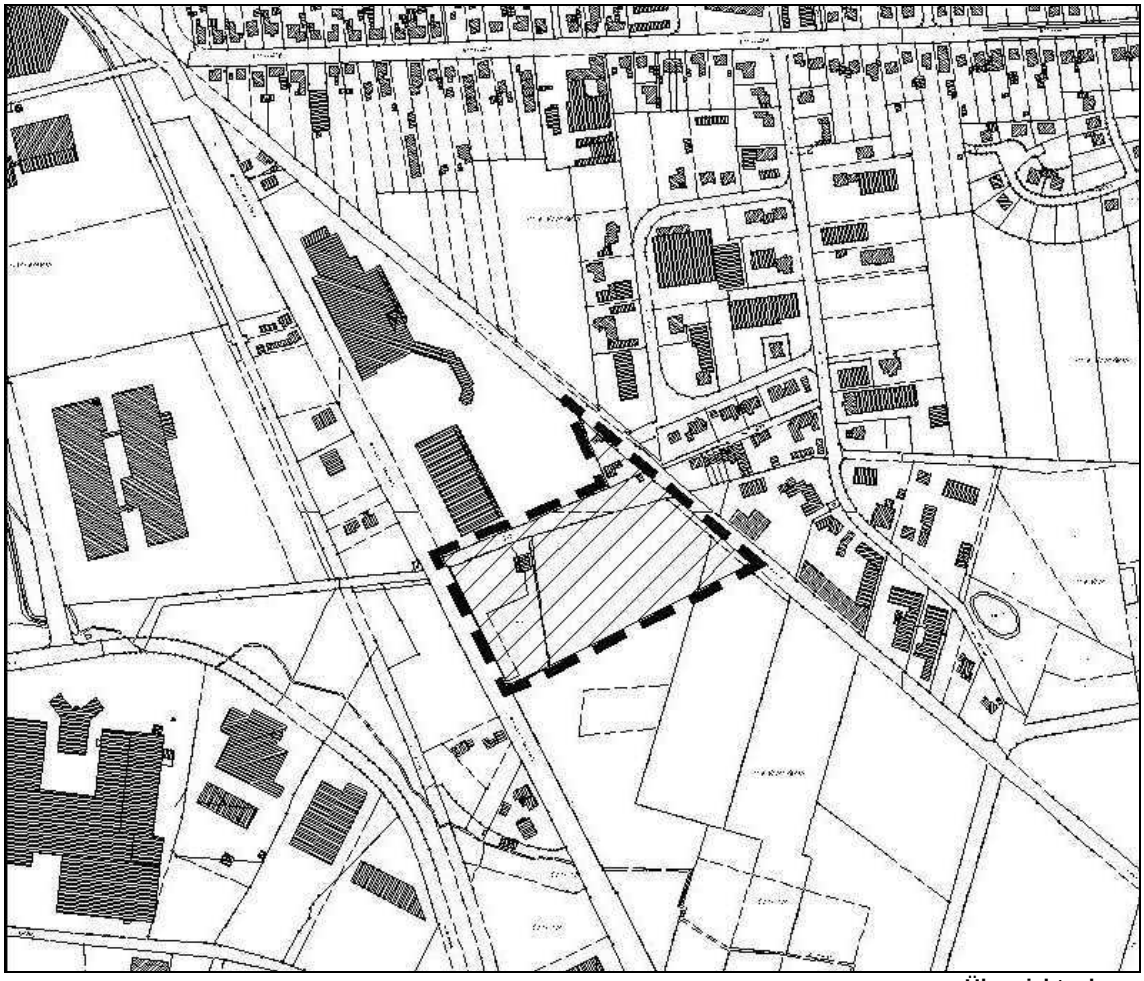
STADT NEUMÜNSTER

BEGRÜNDUNG ZUR 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990
„BOOSTEDTER STRASSE - SÜDLICH DES BAUMARKTES (B-PLAN NR. 115 B)“

für das Gebiet zwischen Boostedter Straße, dem Baumarkt, der Bahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe in einer Tiefe von ca. 130 m südlich des Baumarktes im Stadtteil Gadeland



Übersichtsplan

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: 15. August 2007
Anlagen: 33

TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sonstige Vorgaben

B. ÄNDERUNGSBEREICH, INHALT DER PLANUNG

1. Ausgangslage, Bestand

2. Planungsinhalte

C. AUSWIRKUNGEN

1. Versorgungsstrukturen

2. Natur und Landschaft

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4. Emissionen, Altlasten, Denkmalpflege

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne müssen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

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

Den Bauleitplänen ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht eines ansässigen Baumarktes / Baustoffhandels, seinen Standort an der Boostedter Straße im Stadtteil Gadeland in südlicher Richtung zu erweitern. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, seinen auf einem weiteren, mit Einschränkungen behafteten Standort im Vicelinviertel befindlichen Fliesenhandel an den vorhandenen Baumarkt anzugliedern und den Betrieb somit an einem einzigen, günstig gelegenen Standort zu präsentieren.

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das vorhandene Baumarkt-Grundstück eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dar. Südlich hieran angrenzend befinden sich die Darstellungen einer naturbelassenen Grünfläche sowie einer Waldfläche. Der restliche Teil des Änderungsbereiches wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um eine Erweiterung des Baumarktes zu ermöglichen, sollen nunmehr die Darstellungen der naturbelassenen Grünfläche, der Waldfläche sowie eines Teils der gewerblichen Baufläche in einer Tiefe von rd. 120 m zugunsten einer südlichen Ausweitung der Sonderbaufläche geändert werden. In einem sich unmittelbar anschließenden Verfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“, dessen Geltungsbereich neben dem vorhandenen Baumarkt und seiner vorgesehenen Erweiterungsfläche auch den südlich angrenzenden Bereich der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen bis zur Hartwigswalder Straße umfasst. Für diesen Bereich besteht ebenfalls ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines bereits in Neumünster ansässigen größeren Kfz-Handelsbetriebes.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sonstige Vorgaben

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Die Stadt Neumünster ist im Landesraumordnungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen. Nach Aussagen des Regionalplanes hat die Stadt außer der Wahrnehmung oberzentraler Aufgaben u.a. die Aufgabe, ein ausreichendes Flächenangebot an gewerblichen Bauflächen für Zwecke der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. Umsiedlungen oder Bestandspflege im gewerblichen Bereich vorzuhalten.

Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie innerhalb des baulich zusammenhängenden städtischen Siedlungsgebietes. Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten; der Planung stehen mithin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Die diesen Bereich betreffenden Inhalte des Landschaftsplanes der Stadt Neumünster leiten sich im wesentlichen aus den derzeit geltenden Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ab. Dies betrifft vor allem die Darstellungen der Bauflächen sowie der Waldfläche im Plangebiet. Diese Darstellungen sollen auf dem Wege der Fortschreibung des Landschaftsplanes an die geänderten Planungsziele angepasst werden.

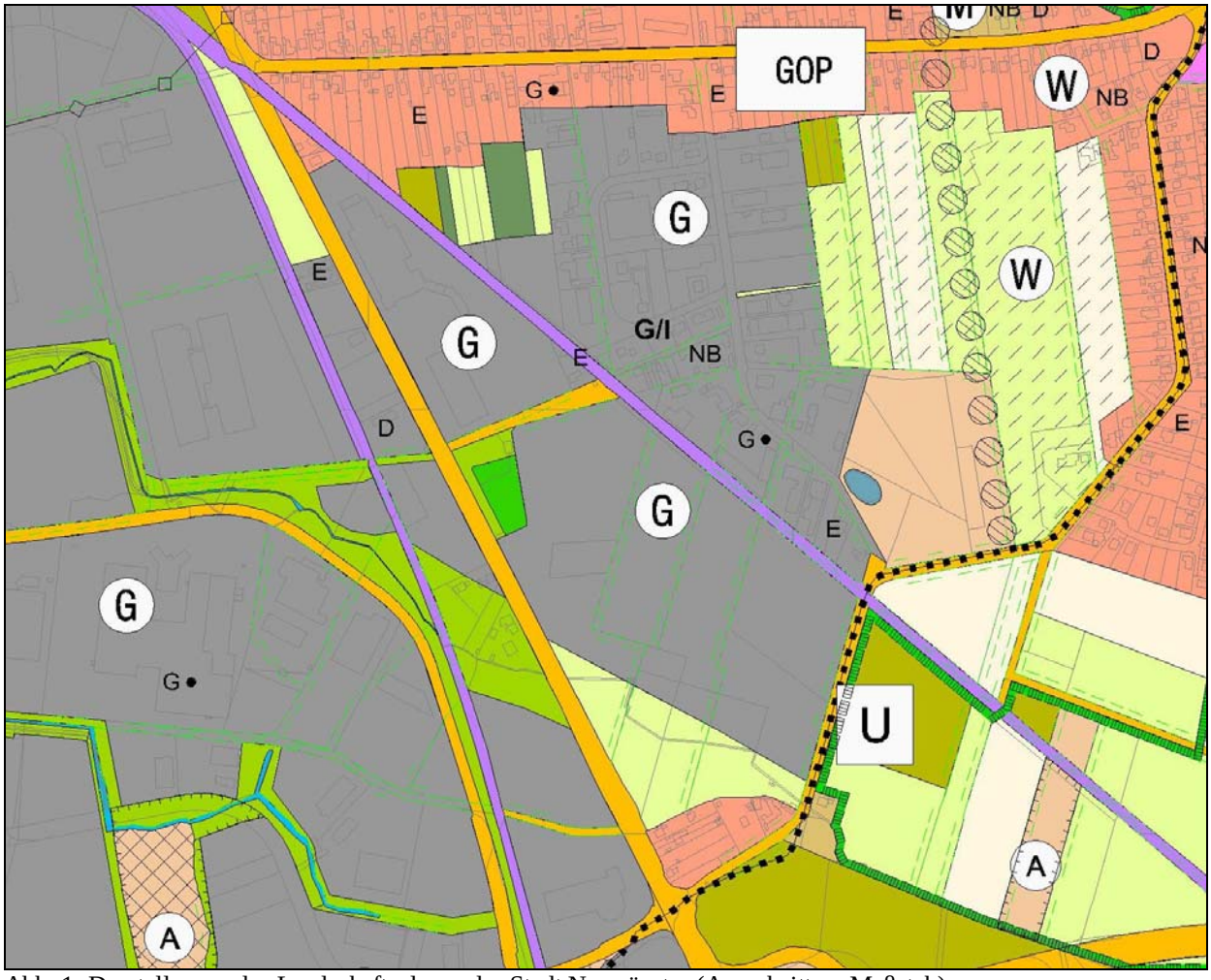


Abb. 1: Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Neumünster (Ausschnitt, o. Maßstab)

Die für die Boostedter Straße (K 18) maßgebliche Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) wurde vor einigen Jahren an die Hartwigswalder Straße verlegt. Die Stadt Neumünster ist insoweit Trägerin der Straßenbaulast und zuständig für die Zulassung von Ausnahmen bezüglich der in den §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz enthaltenen Anbauverbote bzw. Anbaubeschränkungen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Nähe von Eisenbahnstrecken bedarf der Zustimmung des Eisenbahnunternehmens, in diesem Fall der Deutschen Bahn AG.

B. ÄNDERUNGSBEREICH, INHALT DER PLANUNG

1. Ausgangslage, Bestand

Das Planungsgebiet liegt in ca. 3,5 km Entfernung südlich der Stadtmitte im Stadtteil Gadeland. Im Westen wird es durch die Boostedter Straße (K 18), im Osten durch die Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe begrenzt. Im Norden bildet das vorhandene Betriebsgrundstück des Baumarktes die Gebietsgrenze; die Ausdehnung nach Süden beträgt von hier rd. 120 m. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rd. 2,5 Hektar.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch einen beidseitig von Knicks begleiteten Weg (Redder) eingenommen, der auch als Zufahrt zu einem einzelnen Wohngrundstück an der Bahnstrecke dient. Dieses Grundstück wird ebenfalls von der Änderungsplanung erfasst; es soll in die Betriebsfläche des Baumarktes integriert werden. Die Fortführung einer Wohnnutzung ist allenfalls als Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen vorgesehen. An der Boostedter Straße befindet sich eine rd. 3.000 m² große Waldfläche mit älterem Eichenbestand; in diesem Bereich befand sich bis vor kurzem auch der Standort eines Hundeübungsplatzes auf einer stadteigenen Fläche. Der restliche Teil des Plangebietes wird derzeit von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) eingenommen.

Die an das Plangebiet im Westen angrenzenden Gebiete werden durch gewerblich Grundstücksnutzungen geprägt; unmittelbar westlich der Boostedter Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 A „Gewerbegebiet Boostedter Straße“. Auch nordöstlich befindet sich jenseits der Bahntrasse ein vorwiegend gewerblich genutztes Baugebiet entlang der Straßenzüge Krummredder und Am Harweh; das Gebiet ist jedoch auch mit einigen betriebsunabhängigen Wohngebäuden durchmischt. Im Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an, die jedoch im geltenden Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und mittels des Bebauungsplanes Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ als Gewerbegebiet überplant werden sollen.

2. Planungsinhalte

Im geltenden Flächennutzungsplan 1990 der Stadt Neumünster werden die Grundstücke innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches als naturbelassene Grünfläche, Fläche für die Forstwirtschaft sowie gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan bereits vorhandene Darstellung einer Sonderbaufläche für den nördlich angrenzenden Baumarktstandort wurde im Zuge der 23. Änderung im Jahre 2000 hier eingefügt, um diesen Standort planungsrechtlich abzusichern. Eine verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich besteht jedoch noch nicht; aus diesem Grunde soll auch das vorhandene Betriebsgrundstück in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ einbezogen werden.

Ziel der Planung ist es, den vom Änderungsgebiet erfassten Bereich einheitlich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt / Baustoffhandel -“ darzustellen und insoweit die bereits für den vorhandenen Baumarkt bestehende Flächendarstellung in südlicher Richtung zu erweitern. Hintergrund der Planungsüberlegungen ist die Absicht des Baumarktes, an diesem Standort alle Betriebsteile zusammenzufassen und in räumlichem Zusammenhang zu präsentieren. Zu dem Betrieb gehört neben dem bereits an der Boostedter Straße befindlichen Baumarkt, Gartenmarkt und Baustoffhandel auch ein Fliesenmarkt, der derzeit eine Grundstücksfläche an der Straße Am Gashof im Vicelinviertel belegt. Dieser Standort ist aufgrund der eingeschränkten Fläche, der Erschließungssituation, der mangelnden Möglichkeiten einer außenwirksamen Präsentation sowie der Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung kaum entwicklungsfähig. Daher bestehen bereits seit geraumer Zeit Überlegungen, den gesamten Betrieb an einem Standort zusammenzufassen, auch um eine effizientere Betriebsführung zu ermöglichen. Seitens der Stadt Neumünster wird die Auslagerung des Fliesenhandels aus dem Vicelinviertel aufgrund der oben genannten städtebaulich unbefriedigenden Situation unterstützt. Der Standort an der Boostedter Straße bietet für einen Baumarkt sehr günstige Bedingungen und eignet sich für eine Erweiterung bzw. Zusammenfassung des Betriebes. Eine räumliche Erweiterung ist hierbei jedoch ausschließlich in südlicher Richtung möglich: Im Nordosten wird das Grundstück durch die Bahntrasse begrenzt, im Westen durch die Boostedter Straße. In Richtung Norden stünde zwischen dem vorhandenen Grundstück und dem Bahnübergang Boostedter Straße nur eine kleine, spitzwinklig zugeschnittene Fläche zur Verfügung, die zudem von zwei Wohngrundstücken eingenommen wird. Andere Erweiterungsoptionen als die Ausdehnung in südlicher Richtung entfallen somit.

Die geplante Erweiterung des Baumarktes geht daher mit der Notwendigkeit einher, den innerhalb der Erweiterungsfläche gelegenen Redder sowie die Waldfläche zugunsten der Schaffung von Bauflächen aufzugeben, um das künftige Betriebsgrundstück in räumlichem Zusammenhang nutzen zu können sowie eine Präsentation des Betriebes in Richtung der Boostedter Straße zu ermöglichen. Die Waldfläche und der Redder waren als bestandsgebundene Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden und sollten eine Grüngliederung der Gewerbeflächen bewirken. Im Interesse der Bereitstellung adäquater Standortbedingungen für den Baumarkt können sie jedoch nicht gehalten werden. Auch ein „Umlagern“ der Grünbereiche mit gewerblichen Nutzungen erschiene wenig sinnvoll, denn isolierte, nicht vernetzte Vegetationsbereiche innerhalb von Gewerbegebieten sind in aller Regel erheblichen Störungen ausgesetzt und entfalten erfahrungsgemäß nur einen geringen ökologischen Wert.

Besondere Vorkehrungen für die Erschließung des Änderungsgebietes sind nicht erforderlich, da die Erweiterungsfläche unmittelbar an die Boostedter Straße angrenzt und an die bestehenden Erschließungsanlagen angebunden werden kann.

C. AUSWIRKUNGEN

1. Versorgungsstrukturen

Die Planung dient der räumlichen Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes, nämlich eines Bau- und Gartenmarktes mit Baustoffhandel; zusätzlich soll der derzeit an einem separaten Standort befindliche Betriebsteil eines Fliesenhandels hier angegliedert werden.

In den einzelnen Abteilungen sind folgende Änderungen der Verkaufsflächen (VKF) gegenüber dem derzeitigen Stand vorgesehen:

- Baumarkt: Erweiterung um rd. 1.500 m² auf rd. 5.600 m² VKF
- Gartenmarkt: Erweiterung um rd. 1.500 m² auf rd. 9.300 m² VKF
- Baustoffhandel: Erweiterung um rd. 350 m² auf rd. 1.500 m² VKF
- Fachmarkt Holz im Garten: Erweiterung um rd. 1.600 m² auf rd. 4.000 m² VKF
- Fliesen-/Natursteinhandel: Umsiedlung von rd. 1.500 m² VKF

Bei den Kernsortimenten des Betriebes handelt es sich um Waren, denen weder für die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen oder periodischen Bedarfes (Nahversorgung) noch für die Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich eine Relevanz zukommt. Einrichtungen dieser Art werden aufgrund ihres Platzbedarfs, ihrer Auswirkungen auf die Umgebung sowie der fast ausschließlichen Ausrichtung auf motorisierte Kunden heutzutage vorwiegend an peripheren, verkehrsgünstig gelegenen Standorten etabliert. Eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungszentren geht von ihnen nicht aus, sofern das Angebot nicht durch einen übermäßigen Anteil nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Nebensortimente ergänzt wird. Die für den Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ vorgesehenen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass der Anteil dieser Sortimente auf ein Maß reduziert bleibt, das eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen ausschließt. Konkret ist eine Beschränkung auf einen Verkaufsflächenanteil von insgesamt bis zu 10 %, höchstens jedoch 200 m² je nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment, vorgesehen. Die Schwelle der Großflächigkeit, ab der gemäß der sogenannten Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Eintreten beeinträchtigender Auswirkungen zu besorgen ist, wird damit weit unterschritten.

Eine weitergehende gutachtliche Betrachtung der Planungsauswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen wird unter Berücksichtigung der obenstehenden Ausführungen nicht für erforderlich gehalten.

2. Natur und Landschaft

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich neben einer rd. 3.000 m² großen Waldfläche auch ein als geschütztes Biotop gemäß § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) einzustufender Redder. Für die Waldfläche soll eine Genehmigung zur Umwandlung gemäß § 9 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) bei der zuständigen Forstbehörde beantragt werden. Für eine Ersatzaufforstung ist eine Fläche im westlichen Stadtgebiet (Bereich Hahnenknüll) vorgesehen. Auch ein Erhalt des Redders wäre mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. Eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen erscheint aus den dargestellten überwiegenden Gründen des Allgemeinwohl erforderlich und möglich. Die Ausnahme ist gem. § 25 Abs. 2 LNatSchG zu beantragen und entsprechend auszugleichen.

Darüber hinaus ist aufgrund der vorgesehenen Bauflächendarstellungen mit Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung zu rechnen, die im Rahmen der Abwägung aufgrund der überwiegenden Planungsziele hingenommen werden und auch entsprechend ausgeglichen werden müssen. Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) verwiesen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Boostedter Straße (K 18) gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden; innerhalb weniger 100 m ist die Südumgehung (B 205) in Richtung der Bundesautobahn 7 bzw. Bad Segeberg erreichbar.

Die Boostedter Straße verfügt über eine ca. 8 m breite Fahrbahn, die beiderseits von Grünstreifen begleitet wird. In den Grünstreifen auf der Ostseite ist ein ca. 2 m breiter Fuß- und Radweg eingebettet, der in beiden Richtungen genutzt werden kann. Dies erscheint angesichts der relativ geringen Bedeutung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr als ausreichend. Das auf den befestigten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert in den Grünstreifen.

Der gegenwärtige Ausbauzustand der Boostedter Straße wird für ausreichend gehalten, um den Erschließungsanforderungen der gewerblich nutzbaren Baugrundstücke Rechnung zu tragen. Der vorhandene Querschnitt der Straßenparzelle variiert zwischen 20 und 30 m; hiermit steht im Bedarfsfall ein ausreichender Raum für die eventuelle Einfügung von Abbiegespuren - wie beispielsweise bei der Zufahrt zum Baumarktgrundstück bereits vorhanden - zur Verfügung.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist das vorhandene Leitungsnetz ggf. entsprechend den zusätzlichen Bedürfnissen auszubauen.

Die Vorflut ist in diesem Bereich des Harwehgrabens nicht leistungsfähig, um das Oberflächenwasser großräumig versiegelter Fläche aufzunehmen. Das Grundwasser steht in dem überplanten Gebiet sehr hoch unter Geländekante an. Eine oberflächliche Versickerung des von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser ist nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen dennoch ohne Aufhöhung der Grundstücksflächen möglich. Sie ist entsprechend den gesetzlichen und den technischen Bestimmungen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die baulichen Anlagen sind so zu planen, dass das abfließende Wasser oberflächlich in bewachsene Mulden fließen kann.

Für die Versickerung ist bei der Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es wird empfohlen, die Entwässerung im Vorwege eng mit der Wasserbehörde abzustimmen.

4. Emissionen, Altlasten, Denkmalpflege

Insbesondere Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu bestehenden Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten (Planungsbüro Ingenieurplanung, Wallenhorst, Dezember 2006) erstellt, das neben dem Bereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes vor allem auch die vorgesehenen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ berücksichtigt. Das Gutachten schlägt Maßnahmen zur Konfliktvermeidung in Form einer Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan vor. Hierdurch soll erreicht werden, dass von den Nutzungen im Plangebiet lediglich solche Emissionen ausgehen, die in bezug auf die maßgeblichen Immissionspunkte (Wohngebäude) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Des weiteren sollen auch sonstige Emissionen (Staub, Gerüche) anhand der in Nordrhein-Westfalen gebräuchlichen Abstandsliste beschränkt werden.

Hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Emissionen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass die Wohnnutzung des Grundstücks Boostedter Straße 329 südöstlich des vorhandenen Baumarktstandortes im Zuge der Erweiterung des Marktes dauerhaft aufgegeben wird. Die Entste-

hung von immissionsbedingten Konfliktsituationen in diesem Bereich kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der von der Planung ausgelösten Verkehrsemissionen wird durch die o.g. schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass die Zusatzbelastung der angrenzenden Straßen auch bei einem Auffüllen der Gewerbegrundstücke im B-Plan-Gebietes Nr. 115 B nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Verkehrsgeräusche führen wird. Es wird zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) kommen.

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 Kiel durchgeführt. Es muss eine frühzeitige Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erfolgen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

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

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) verwiesen.

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Zu den Aussagen des Umweltberichtes gehört auch die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt parallel zur Aufstellung der Planänderung, wobei neben dem Geltungsbereich dieser Planung z.T. auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115 B in die Betrachtungen einbezogen wird; der Umweltbericht wird analog zur Erhebung der umweltrelevanten Informationen fortgeschrieben. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der vorliegenden Begründung. Die umweltbezogenen Aussagen zu der vorliegenden Planung einschließlich einer allgemein verständlichen Zusammenfassung können dem Umweltbericht entnommen werden.

Neumünster, den 16. August 2007
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Levsen)

UMWELTBERICHT

als

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

(Stand zu § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Auftraggeber:	Stadt Neumünster Stadthaus Brachenfelder Straße 1-3 24534 Neumünster
Verfasser:	Günther & Pollok - Landschaftsplanung Talstraße 9, 25524 Itzehoe Tel. 04821 / 64038 Fax. 63575 info@guenther-pollok.de
Bearbeiter:	Dipl.-Biol. Reinhard Pollok Landschaftsplaner
in Kooperation mit:	Stadt Neumünster Fachbereich IV Fachdienst Stadtplanung Brachenfelder Straße 1-3 24534 Neumünster
Planungsstand:	15.08.2007

INHALT

5.1	Einleitung	13
5.1.1	Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 34. Änderung des Flächennutzungsplans	13
5.1.2	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	14
5.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	14
5.1.3.1	Fachplanungen	14
5.1.3.2	Fachgesetze	18
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	18
5.2.1.1	Schutzgut Mensch	18
5.2.1.2	Schutzgut Pflanzen	20
5.2.1.3	Schutzgut Tiere	22
5.2.1.4	Schutzgut Boden	23
5.2.1.5	Schutzgut Wasser	24
5.2.1.6	Schutzgüter Klima und Luft	25
5.2.1.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	26
5.2.1.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	27
5.2.1.9	Wechselwirkungen	27
5.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	28
5.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	28
5.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	28
5.2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
5.3.	Zusätzliche Angaben	29
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
5.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
5.4.	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	32

Anlage:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 115B, erstellt durch Günther & Pollok Landschaftsplanung mit Datum vom 06.06.2007 (unmaßstäblich verkleinert)

Quellenverzeichnis :

- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 05.06.1992 zum Bebauungsplan Nr. 115 im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG
- Baugenehmigungen (Az.: 678/92, 6/95, 102/95, 1252/2000, 1007/2001) der Stadt Neumünster, die vorhandene Bebauung auf Flurstück 68 betreffend
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (1990) mit Stand der 31. Änderung
- Festgestellter Landschaftsplan von 1999 der Stadt Neumünster einschließlich der Stadtbiotopkartierung 1991/1992
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 115B vom 26.02.2007 im Maßstab 1:500
- Baugrunduntersuchung / Baugrundbeurteilung B-Plan Nr. 115B „Östlich Boostedter Straße“ - Gutachten Nr. 5/826/2006 erstellt durch NORD LABOR mit Datum vom 18.12.2006
- Baugrundbeurteilung „Erschließung des B-Plangebietes Nr. 115B Östlich Boostedter Straße, 24539 Neumünster – erstellt durch Ing.-Büro für Geotechnik Pingel mit Datum vom 14.12.2006
- INGENIEURPLANUNG (2006): Schalltechnische Beurteilung mit Datum vom 27.12.2006
- Aktuelle Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 115B, erstellt durch Günther & Pollok Landschaftsplanung mit Datum vom 06.06.2007

5.1 Einleitung

5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Ratsversammlung hat am 16.05.2006 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ (Aufstellungsbeschluss: 10./ 11.09.1992) für das Teilgebiet östlich der Boostedter Straße unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ fortzuführen. Der Plangeltungsbereich umfasst ein ca. 18,3 ha großes Gebiet östlich der Boostedter Straße, westlich der Bahnlinie Hamburg – Bad Oldesloe sowie nördlich der Hartwigswalder Straße Hausnummern 98 und 100 sowie Boostedter Straße Hausnummer 389.

Inhalte und Ziele der 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich, denn für die Erweiterung des Baumarktes an der Boostedter Straße Nr. 301 auf südlicher benachbarten Flächen wird im Bebauungsplan eine Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel angestrebt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt von der Boostedter Straße.

Der geltende Flächennutzungsplan sieht hier eine gewerbliche Baufläche, eine Waldfläche sowie einen Grünstreifen vor. Diese Darstellungen sollen durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel ersetzt werden, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Es handelt sich hierbei um die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet umfasst eine vorgesehene Baumarkt-Erweiterungsfläche mit einer Größe von rd. 2,5 ha.

Beteiligungsschritte

Zu den kommunalen Planungsabsichten fand eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 28.11.2006 statt, in der über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung informiert und Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Datum vom 15.06.2007 schriftlich gemeinsam für diese 34. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 115B durchgeführt. Somit wurden die Behörden, die sonstigen Planungsträger und die Naturschutzverbände über die Planung informiert, auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“).

Im „Scoping-Verfahren“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehenen Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Die im Folgenden aufgeführten planinhaltlichen Anregungen können und sollen auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden:

- Herausnahme eines für Bahnanlagen planfestgestellten Grundstücks aus dem Plangeltungsbereich (Anregung der Deutschen Bahn AG),
- Betrachtung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bundesstraße 205 / Kreisstraße 11 (Anregung des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein),

- Durchführung eines Umwandlungsverfahrens für die überplante Waldfläche (Anregung des Forstamtes Eutin),
- Erstellung einer faunistischen Potentialabschätzung zur Beurteilung der Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Anregungen der unteren Naturschutzbehörde).

5.1.2 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Darstellung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in der 34. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in Kenntnis und durch Übernahme einer Vielzahl von Detailinformationen aus der parallel begonnenen Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 115B.

Die Entwicklung von Bauflächen wird gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen errichtet werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden die grundsätzlich möglichen Eingriffe jedoch bereits abgeschätzt, und es werden die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen aufgezeigt. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird allerdings im Detail auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

5.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.1.3.1 Fachplanungen

Landesraumordnungsplan (1998, Teilfortschreibung 2004):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Lage im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster (Kartendarstellung)	o Positiv diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden
o Gewerbliche Bauflächen sollen insbesondere in den zentralen Orten zur Verfügung stehen. Großflächige gewerbliche Bauflächen sollen in der Regel nur in den zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden. (Textteil, Kap. 7.2 Nr. 9)	o Positiv die Planung entspricht diesem Planungsgrundsatz

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes zulässig. (Teilfortschreibung, Ziffer 5.1.3.4 Nr. 7)	o Positiv die Planung entspricht diesem Planungsgrundsatz

Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte - Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (1998 mit Fortschreibung 2000) beinhaltet folgende möglicherweise relevanten Darstellungen:

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Lage im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster (Kartendarstellung)	o Positiv diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden
o Der Strukturwandel der in Neumünster stark vertretenen gewerblichen Wirtschaft soll durch bedarfsgerechten und regional abgestimmten Ausbau dieser Einrichtungen flankiert werden.	o Positiv die Planung entspricht diesem Planungsgrundsatz

Flächennutzungsplan (1990 mit Stand der 31. Änderung):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Im Norden auf Flurstück 68: Sonderbaufläche	o Positiv Die Darstellung gibt den Anschluss bzw. Ausgangspunkt für die geplante Erweiterung des Baumarkts
o Grünfläche südlich der Sonderbaufläche (Flurstücke 62 tlw. und 66)	o Beachtung Einbeziehung in die Bauflächen ist geplant; die Einhaltung des Entwicklungsgebots führt zur 34. Änderung des FNP.
o Wald auf ehem. Hundeübungsplatz (Flurstück 1)	o Beachtung Waldumwandlung wird erforderlich; die Einhaltung des Entwicklungsgebots führt zur 34. Änderung des FNP.

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Verkehrsflächen „Boostedter Straße“, Bahnlinie	o Positiv / Beachtung Es bestehen gute Ansätze zur Verkehrsanbindung; die Bahnlinie ist zu beachten
o Der größte Teil des Plangebiets ist als gewerbliche Baufläche dargestellt	o Positiv / Beachtung Die gewerblichen Bauflächen sollen mittels der 34. Änderung des FNP zu einer Sonderbaufläche umgewidmet werden.

Landschaftsprogramm (1999):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Keine Darstellungen	o Neutral es stehen keine Darstellungen der Planung entgegen

Landschaftsrahmenplan (Fortschreibung 2000):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Keine Darstellungen	o Neutral es stehen keine Darstellungen der Planung entgegen

Landschaftsplan (1999):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Gewerbliche Baufläche im Bereich des vorhandenen Baumarkts	o Positiv Ansatz für die weitere Entwicklung ist gegeben
o Verkehrsfläche südlich des vorhandenen Baumarkts	o Positiv / neutral die Fläche kann in die Plankonzeption einbezogen werden, da sie bereits baulich überprägt ist
o Grünfläche und kleiner Wald südlich der Einmündung der o. g. Verkehrsfläche auf die Boostedter Straße	o Beachtung Kleinflächige Abweichung vom L-Plan; Waldumwandlung ist erforderlich

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
o Gewerbliche Bauflächen im übrigen Plangebiet	o Positiv Planung entspricht der Darstellung; in diesem Fall ist die Unterscheidung zwischen gewerblicher Baufläche und einem Sondergebiet landschaftsplanerisch unerheblich
o Boostedter Straße als Verkehrsfläche an der westlichen Grenze	o Positiv gute Verkehrsanbindung möglich

Die Stadt Neumünster geht davon aus, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans nicht unmittelbar erforderlich ist, da durch die Entwicklung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Wesentlichen die Darstellungen des Landschaftsplans aufgegriffen werden können. Abweichungen sind nur von geringem Umfang im Bereich eines kleinen Wäldchens und der Abgrenzung von Grünflächen / Kompensationsflächen im Süden des Plangebiets zu erwarten. Die Frage, ob die dargestellte Verkehrsfläche als Verkehrsfläche oder Baufläche in den Bebauungsplan eingehen wird, ist landschaftsplanerisch und bezüglich der grundsätzlichen Eingriffsabschätzung unerheblich. Die Umwandlung der kleinen Waldfläche wurde im Vorweg der Planung bereits mit dem zuständigen Forstamt erörtert. Aufgrund der relativ kleinen Fläche, der isolierten Lage und der vorhandenen Störungen durch angrenzende Nutzungen wurde eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die Erhaltung der Fläche hingegen würde die Isolierung der Fläche weiter verstärken.

Abweichungen vom Landschaftsplan sind somit in dieser 34. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt, erläutert und begründet.

Die Planung entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Landschaftsplans bzw. steht den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen grundsätzlich nicht entgegen.

5.1.3.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
o BauGB	o Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die zu treffenden Aussagen, Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
o BNatSchG	o Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) o § 41 i. V. m. § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders geschützter Arten
o LNatSchG	o § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. o § 25 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
o Biotopverordnung vom 13.1.1998	o Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
o BBodSchG	o Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
o LWG	o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
o Denkmalschutzgesetz	o Beachtung vorkommender Kulturdenkmale (historische Deichlinie)
o DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des B-Plan-Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
o 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) i. V. mit TA Lärm	o Beurteilung der Lärmbelastung durch An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Straßen

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangeltungsbereiches besteht bisher ein Wohnhaus auf Flurstück 67 (= Boostedter Straße 329) mit einer Zuwegung zur Boostedter Straße über die Flurstücke 2 und 66.

Weitere Wohnnutzungen bestehen jeweils ca. 180 m südlich und nördlich des Plangebiets sowie östlich der Bahntrasse.

Die umgebende Bebauung wird durch eine Gemengelage von gewerblichen und Wohnbebauungen geprägt.

Auf Flurstück 1 der Flur 10 bestand bis vor kurzem ein Hundeübungsplatz. Nach Beendigung der Nutzung weist die Fläche noch eine Struktur eine gestalteten Grünfläche auf. Der angrenzende Wald war in die Hundeplatznutzung einbezogen. Es sind derzeit keine Freizeitanlagen im Plangebiet vorhanden.

Die übrigen Bereiche werden bisher von landwirtschaftlichen Nutzflächen beherrscht, die durch Knicks und Baumreihen gegliedert werden.

Im Westen verläuft die Boostedter Straße (= Kreisstraße 18) und im Osten eine Bahnlinie.

Bewertung:

Die Stadt Neumünster ist bei Kenntnis der Örtlichkeit und aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Beurteilung zum Immissionsschutz für die Ebene des Bebauungsplans der Auffassung, dass die geplante Entwicklung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel mit den angrenzenden Nutzungen verträglich sein wird.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 115B (Ingenieurplanung, 2006) wurde festgestellt, dass im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich möglich sein wird. Zur Beurteilung der Lärm-Zusatzbelastung wurden die Plangebietsflächen in vier Teilbereiche unterteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nur bei Erhaltung der bisherigen Wohnnutzung auf dem Grundstück „Boostedter Straße 329“ die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten würden. Da dieses Grundstück jedoch in die Entwicklung des Sondergebiets einbezogen wird, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Die Beurteilung der Gesamtbelastung durch Gewerbelärm erfolgt durch Addition der Vorbelastung und der Zusatzbelastung. Hierzu wurden von dem Gutachterbüro Rasterlärmkarten für die Lärmimmissionen Tag / Nacht mit einer Aufpunkthöhe von 6 m (entspricht ca. 1. Obergeschoss) erstellt. Für die Beurteilung wurden vorhandene Wohngebäude an folgenden 9 Stellen herangezogen.

Die gutachterliche Bewertung der Gesamtbelastung stellt klar, dass sowohl mit als auch ohne die Nutzungsänderung auf „Boostedter Straße 329“ am Objekt „Boostedter Straße 283“ geringe Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen werden – und zwar nur an der Südwestseite des Obergeschosses (Straßenfront zur Boostedter Straße).

Die Überschreitung des Orientierungswertes liegt unterhalb 1 dB(A). Dabei wird für die Zusatzbelastung aufgrund des B-Plans Nr. 115B eine Erhöhung der Vorbelastung um nicht wahrnehmbare 0,2 bis 0,3 dB(A) angegeben. Gemäß des Schallgutachtens ist daher die geplante Bebauung insgesamt umsetzbar und insgesamt die Zusatzbelastung nicht relevant.

Der anlagenbezogene Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen wurde in der schalltechnischen Beurteilung ebenfalls betrachtet. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Verkehrsmengen auf der mit ca. 10.000 KFZ/Tag belasteten Boostedter Straße die Verkehrsgeräusche nicht um mehr als 3 dB(A) zunehmen werden, so dass keine erhebliche zusätzliche Belastung zu erwarten ist und daher auch keine vertiefende Berechnung erforderlich wird.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Eine vollständige Vermeidung von Änderungen ist aufgrund der Entwicklung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nicht möglich. Gleichwohl wird es bei Beachtung der u. g. Minimierungsmaßnahmen möglich sein, die im Umfeld bestehenden Nutzungen zu erhalten.

Maßnahmen zur Minimierung:

Gemäß der gutachterlichen Beurteilung (Ingenieurplanung, 2006) sind immissionswirksame Schallleistungspegel bezüglich der Gewerbeflächen und der Sondergebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 115 B festzusetzen, um die im Orientierungsrahmen angegebenen Werte im Bereich der vorhandenen Nutzungen einzuhalten oder nur im nicht wahrnehmbaren Bereich zu überschreiten.

Für die Ebene der 34. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine besonderen Maßnahmenerfordernisse.

Maßnahmen zur Kompensation:

Aufgrund der o. g. Minimierungsmaßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets sind im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen und durch gliedernde Knicks geprägt.

Im Rahmen der Geländekartierung im März 2007 wurden die unten benannten Biotoptypen festgestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass planungsrelevante Kenntnislücken der Biotoptypen bestehen. Die Zuordnung einzelner Flächen zu den gesetzlich geschützten Biotopen erfolgt auf Grundlage einer Einschätzung des Bearbeiters, da eine abschließende Beurteilung der zuständigen Behörde vorbehalten ist.

Biotoptyp	Vorkommen / Lage
Acker	Flurstücke 3, 5, 44 der Flur 10
Mischwald	Auf Flurstück 1 der Flur 10 als relativ kleiner isolierter Bestand am ehem. Hundeübungsplatz
Knick, mit Erdwall	Mehrfach im Plangebiet an den Rändern der landwirtschaftlichen Flächen Gemäß der Erfassung der Stadtbiotopkartierung die Knicks der Nummern 854 und 855 sowie aus der landschaftspflegerischen Begleitung zum B-Plan Nr. 115B der Knick Nummer LPB 12
Knick, ebenerdig	Am Rand des ehem. Hundeübungsplatzes des Flurstücks 1, Flur 10, aus der landschaftspflegerischen Begleitung der Knick der Nummer LPB 1
Einzelbäume	Mehrfach im Plangebiet am ehemaligen Hundeübungsplatz, am Wegrand südlich des bestehenden Baumarkts und an der Bahnlinie
Sträucher, sonstige Gehölze / Gehölzgruppen mit gestalterischem Schwerpunkt	Auf Fl.st. 67 Bereich des ehem. Hundeübungsplatzes auf Flurstück 1 der Flur 10 Randbereich der Boostedter Straße
Gartenflächen	Südlicher Rand des Fl.st. 68, Fl.st. 67
Grünfläche	Ehemaliger Hundeübungsplatz auf Fl.st. 1 der Flur 10
Saumstreifen und Ban-ketten an Straßen, Wegen und der Bahntrasse	An der Boostedter Straße einschließlich der Weg-Teilfläche südlich der Fl.st. 67 und 68, entlang der Bahntrasse

Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG bekannt.

Südlich der Hartwigswalder Straße liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Weitere geschützte Biotope nach § 25 Abs. 1 LNatSchG und Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso ist kein ausgewähltes FFH-Gebiet und kein erklärtes EU-Vogelschutzgebiet von der Planung betroffen.

Bewertung:
Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt mit einer 3-stufigen Skala für Flächen mit allgemeiner Bedeutung (Gärten, Wirtschaftsflächen, intensiv gepflegte Bereiche), hoher Bedeutung (brach liegende Flächen, Wald, Gehölzbestände) und sehr hohe Bedeutung (geschützte Biotope).

Biotoptyp	Bewertung / Bedeutung / besondere Funktion
Acker	**Allgemeine Bedeutung**
Mischwald	**Hohe Bedeutung** Bestand am ehem. Hundeübungsplatz weist aufgrund der geringen Größe, der isolierten Lage, der Störungen durch die Boostedter Straße und des Hundeübungsplatzes deutliche Defizite auf
Knick, mit Erdwall	**Sehr hohe Bedeutung** Es handelt sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG; Knicks sind oftmals Habitat für zu schützende Vogelarten
Knick, ebenerdig	**Sehr hohe Bedeutung** Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG; auch ebenerdige Knicks sind oftmals Habitat für zu schützende Vogelarten
Einzelbäume	**Hohe Bedeutung**: dies trifft für alle Bäume außerhalb der Wälder und Knicks mit Größen von weniger als ca. 0,5 m Stammdurchmesser zu **Sehr hohe Bedeutung**: alle Bäume mit Stammdurchmesser ab ca. 0,5 m Alle Bäume können Habitat für zu schützende Vogelarten sein; die älteren Großbäume können im Einzelfall im Sommerhalbjahr auch besondere Habitatstrukturen für Höhlenbrüter und Fledermäuse bieten
Sträucher, sonstige Gehölze / Gehölzgruppen mit gestalterischem Schwerpunkt	**Allgemeine Bedeutung**
Gartenflächen	**Allgemeine Bedeutung.** Die Flächen sind einer intensiven Pflege ausgesetzt
Grünfläche	**Allgemeine Bedeutung.** Die Flächen sind einer intensiven Pflege ausgesetzt
Saumstreifen und Banketten an Straßen, Wegen und der Bahntrasse	**Allgemeine Bedeutung.** Häufige sehr starke Störungen

Maßnahmen zur Vermeidung:

Es werden keine gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotope betroffen sein. Auch das südlich gelegene LSG wird nicht beeinflusst.

Es sind für das Gebiet keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG während der Geländeaufnahmen festgestellt worden; so dass keine Beeinträchtigungen solcher Arten zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Minimierung:

Die Entwicklung konzentriert sich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung, da voraussichtlich vorwiegend Ackerflächen, der Garten von Flurstück 67 sowie die Grünfläche von Flurstück 1 der Flur 10 für die bauliche Nutzung vorgesehen sind. Es ergeben sich bei Eingriffen in diese Biotoptypen keine zusätzlich zu bilanzierender Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen ergibt.

Eingriffe in den kleinen Mischwald auf Flurstück 1 (Flur 10) werden einen Waldbestand betreffen, der aufgrund seiner Lage und der bisherigen Nutzung bereits deutlichen Störungen ausgesetzt war. Vorabstimmungen mit dem zuständigen Forstamt wurden vorgenommen; eine Zustimmung zur Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Die Waldumwandlung soll vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 115 B durch ein gesondertes Antragsverfahren zur Genehmigung gelangen.

Knicks und eine ebenerdige Feldhecke werden deutlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt, da es nicht möglich sein wird, in einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel hochwertige Knicks mit naturnaher Struktur dauerhaft zu erhalten. Daher wird die Knickerhaltung auf die Knicks nahe der Bahnlinie begrenzt.

Details zur Ausführung von Maßnahmen zum Umgang mit Knicks wie Ausführungsfristen und besondere Schutzmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Randlich stehende Einzelbäume entlang der Bahnlinie können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden.

Maßnahmen zur Kompensation:

Der Verlust des kleinen Mischwalds bedarf keiner gesonderten Kompensation, da der Ausgleich bereits auf der Ebene der Waldumwandlung geregelt wird.

Knickverluste sind grundsätzlich durch Knickneuanlagen kompensierbar. Geeignete Bereiche erstrecken sich entlang der Bahnlinie sowie südlich des Plangebiets. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind konkrete Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen vorzunehmen.

5.2.1.3 Schutzgut Tiere

Die Angaben des festgestellten Landschaftsplans beinhalten keine Hinweise auf Vorkommen zu schützender Vogelarten, Amphibien oder Reptilien innerhalb des Plangebiets.

Detaillierte Bestandserfassungen über Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nach § 10 BNatSchG einschließlich der Vogelarten liegen für das Plangebiet oder für unmittelbar angrenzende Lebensräume auch nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung „Scoping“ nicht vor.

Auch wenn für das Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Tierarten nach § 10 BNatSchG der Stadt bekannt sind, so sind die Waldflächen, die Knicks und Feldhecke, die Einzelbäume und die sonstigen Gehölzgruppen als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten zu beachten. Ferner kann für einige Großbäume und für die Waldflächen

nicht ausgeschlossen werden, dass sie von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden. Durch Erstellung einer detaillierteren faunistischen Potenzialabschätzung sollen die Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter untersucht werden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines EU-Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

Ein Landschaftsschutzgebiet südlich der Hartwigswalder Straße wird durch die Planung nicht betroffen sein. Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung:

Die faunistische Potenzialabschätzung stellt klar, dass im Plangebiet die Waldflächen, Knicks und Feldhecke, die Einzelbäume und die sonstigen Gehölzgruppen für die Fauna potenziell von besonderer Bedeutung sein könnten. Dies gilt auch für die Funktion als potenzielle Lebensräume für besonders und streng geschützte Arten nach § 10 BNatSchG.

Eine Waldfläche geht verloren. Ihr faunistisches Potenzial ist jedoch durch die isolierte Lage, die geringe Größe und die Störungen durch benachbarten Nutzungen stark eingeschränkt.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die im Gebiet vorhandenen Knicks sowie alle anderen Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 1.10. und dem 15.3. geknickt und ggf. nach erteilter Genehmigung gerodet werden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG (Vögel und Fledermäuse) bestehen.

Entsprechende Festsetzungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Maßnahmen zur Minimierung:

Es sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Maßnahmen zur Kompensation:

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

5.2.1.4 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte (Blatt CC 2326 ‚Lübeck') stehen im Plangebiet Sander als glazifluviatile Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit an; es handelt sich um Sand und untergeordnet Kies.

Für den Bereich des Bebauungsplanes 115B liegen Ergebnisse aus Sondierungsbohrungen vor, die die o. g. Angaben der geologischen Karte bestätigen. Im Plangebiet wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung / Baugrundbeurteilung im November 2006 insgesamt 7 Sondierungsbohrungen bis eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberfläche niedergebracht. Unter einer ca. 0,3 bis 0,5 m mächtigen Oberbodendecke wurden durchweg gewachsene Sande aus Fein- und Mittelsand mit teilweise Schluffanteilen erbohrt (Nord Labor, 2006). Ferner wurde durch das Ing.-Büro für Geotechnik PINGEL, eine Baugrundbeurteilung erstellt.

Versiegelungen bestehen auf dem Flurstück 67 durch ein Wohnhaus mit Nebenanlagen sowie auf den Flurstücken 2 und 66 im Bereich eines Weges mit Voll- und Teilversiegelungen.

Ansonsten sind keine baulichen Anlagen / Flächenversiegelungen innerhalb des Plangebiets vor-

handen, da bauliche Anlagen des ehemaligen Hundeübungsplatzes bereits beseitigt wurden.

Weitere Bodenveränderungen fanden auf angrenzenden Flächen im Westen, Norden und im Osten durch die Bahntrasse statt.

Die Höhen betragen ca. +23 bis +24 m über NN.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Abfallaltablagerungen und keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bewertung:

Es handelt sich um naturraumtypische und keine seltenen oder im Sinne des Naturhaushalts besonders empfindliche Bodenarten. Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologischen Formationen vor.

Störungen des Bodenaufbaus bestehen im Bereich der vorhanden Bebauungen, Straßen und Wege sowie der aufgesetzten Knickwälle.

Der Boden weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf (vergl. Nord Labor 2006), so dass grundsätzlich eine günstige Voraussetzung für die Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers gegeben ist. Allerdings sind die teilweise hohen Grundwasserstände mit deutlichen jahreszeitlichen Schwankungen zu beachten.

Es handelt sich insgesamt um einen guten Baugrund.

Bezüglich der Eingriffsregelung werden die vorhandenen Versiegelungen positiv angerechnet, da es u. a. auch ein Ziel der Planung ist, positive Effekte eines Flächenrecyclings zu nutzen und zu würdigen.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden, da das Vorhaben von seiner Art und Lage mit der Versiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen verbunden ist.

Maßnahmen zur Minimierung:

Es werden im Bereich der Flurstücke 2, 66 und 67 Flächen mit bestehenden Versiegelungen beansprucht.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für solche Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Es werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung von der Bebauung betroffen sein.

Maßnahmen zur Kompensation:

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen unter Anwendung der hierfür vorhandenen Erlasse.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die zu erwarten Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden können, indem ausreichend große Flächen für die Entwicklung naturnaher oder naturbetonter Biotoptypen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bereit gestellt werden.

5.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Fläche liegt nicht in einem Wasserschon- oder Wasserschutzgebiet.

Das Grundwasser steht gemäß der Sondierungsbohrungen (Nord Labor, 2006 – vergl. Schutzgut Boden) zwischen ca. 1,5 m und 2,5 m unter Flur an. Es ist mit jahreszeitlich und niederschlagsbedingten Schwankungen von mehreren Dezimetern zu rechnen.

Bewertung:

Oberflächengewässer sind nicht zu bewerten.

Die anstehenden Sande weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf bei gleichzeitig geringem Bindungsvermögen für Schadstoffe. Somit besteht eine hohe Empfindlichkeit des Bereichs gegenüber Schadstoffeinträgen.

Es ist im Zuge der Erschließungsplanung und ggf. durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 115B sicher zu stellen, dass unter Ausnutzung der gemäß Dipl.-Ing. Pingel (2006) ausreichenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Sande nur unbelastetes Oberflächenwasser in geeigneten Anlagen auf Grundlage des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zur Versickerung gebracht wird.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Grundwasserentnahmen sind nicht geplant.

Maßnahmen zur Minimierung:

Das anfallende Oberflächenwasser und das unbelastete Dachflächenwasser ist jeweils grundstücksbezogen zur Versickerung zu bringen bei ggf. vorzusehender vorheriger Reinigung bei Ableitung von gewerblichen Nutzflächen. Für die Versickerung ist bei der Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entwässerung soll im Vorwege eng mit der Wasserbehörde abgestimmt werden. Durch die geplante vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird zwar zu einer kleinräumigen Umverteilung der versickernden Wassermengen kommen, insgesamt wird jedoch keine Verringerung der Grundwasserspeisung erfolgen.

Maßnahmen zur Kompensation:

Es resultiert kein zu bilanzierender Eingriff in das Schutzgut Wasser.

5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für den Planbereich nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben des Landschaftsplans ist nicht erkennbar (vergl. Kap. A 4.4 des Landschaftsplans).

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Insofern ist eine Planungsrelevanz nicht erkennbar.

Bewertung:

Immissionsschutzrechtlich relevante Belastungen der Luftqualität sind der Stadt Neumünster nicht bekannt.

Besondere klimatische Funktionen, die über die allgemeinen Funktionen des ländlich strukturierten und durch den Stadtrand geprägten Bereich hinaus gehen, sind ebenfalls nicht bekannt.

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar.

Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich.

5.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Plangebiet fügt sich an die vorhandene städtische Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung „Baumarkt“ an. Sowohl westlich der Boostedter Straße als auch östlich der Bahnlinie sind weitere vorwiegend gewerblich geprägte Bebauungen vorhanden. Südlich des Plangebiets sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, die bis zur Hartwigswalder Straße künftig für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen sind.

Das zwischen diesen baulich geprägten Bereichen liegende Plangebiet hat bisher eine ländliche Struktur aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, gliedernden Knicks und Baumreihen sowie einer kleineren Waldfläche.

Verkehrswege fassen das Plangebiet im Westen (Boostedter Straße) und im Osten (zweigleisige Bahnstrecke Hamburg- Neumünster) ein.

Es sind (abgesehen von der o. g. Bebauung im Norden und auf angrenzenden Flächen sowie abgesehen von den Verkehrstrassen) keine besonders herauszuhebenden künstlichen Bauwerke vorhanden. Die Straßen sind sowohl als bauliche Anlagen als auch durch die Nutzung mit den Fahrzeugbewegungen im Landschaftsbild bedeutend. Bei der Bahntrasse ist zusätzlich die Oberleitung auffallend.

Das Gelände weist bei Höhen um +23 bis +24 m NN nur geringe Höhenunterschiede auf.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der umgebenden Bebauungen, der Knicks und der angrenzenden Waldflächen nicht.

Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Bewertung:

Es besteht im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen insgesamt ein relativ kleinteiliges Bild mit einer Vielzahl naturnaher Strukturen, das im Wesentlichen durch die Knicks und Baumreihen sowie eine kleine Waldfläche bestimmt wird.

Die gewerbliche Bebauung im Norden ist durch eine Reddersituation südlich des jetzigen Baumarktgeländes abgeschirmt. Auch die Bauflächen östlich der Bahn, die Bahnlinie selbst und die Bebauungen südlich des Plangebiets sind gut abgeschirmt. Hingegen wirkt die Boostedter Straße mit den westlich gelegenen Bebauungen direkt auf das Plangebiet.

Der visuelle Raum öffnet sich kaum, große Sichtweiten bestehen in dem nahezu ebenen Gelände aufgrund der starken Kammerung nicht. Dabei ist im Bereich der landwirtschaftlich geprägten Flächenanteile das Horizontbild insgesamt organisch ausgebildet. Im Norden, Osten, Westen und Südwesten setzt sich diese Struktur durch die benachbarten bebauten Flächen allerdings nicht fort, so dass insgesamt bezüglich der ländlichen Prägung eine inselartige Situation besteht.

Es liegt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Aufhebung / Beseitigung der gliedernden Strukturen Wald und Knick vor.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht zu vermeiden, denn bisherige Außenbereichsflächen werden mit Bauwerken versehen, Zuwegungen werden angelegt, ein kleines Wäldchen geht

verloren und das Knicknetz wird geändert.

Maßnahmen zur Minimierung:

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind solche Knickabschnitte festzulegen, deren Erhaltung zur naturnahen Einfassung insbesondere entlang der östlichen Gebietsseite gesichert werden kann.

Nach Westen zur Boostedter Straße kann die Knickerhaltung aufgrund der Lage zur Hauptverkehrsanbindung und durch die Entwicklung größerer gewerblicher Bauflächen nicht gesichert werden, da hier im Plangebiet in der Praxis eine realisierbare Erhaltung der Knicks nicht anzunehmen ist.

Aufgrund der bestehenden inselartige Lage sind unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen zur Minimierung keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Der Bereich wird entsprechend der Lage mit benachbarten Bebauungen eingegrünt und neu gestaltet.

Maßnahmen zur Kompensation:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Einfassung und Neugestaltung der geplanten Bauflächen vorzusehen. Es werden voraussichtlich nur solche Eingriffe entstehen, die zu keinen besonderen Kompensationserfordernissen führen.

5.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich oder in planungsrelevanter Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale oder sonstwie wertvollen Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die vorhandenen Sachgüter werden entsprechend der Bestandsaufnahme zum Schutzgut Mensch und aus dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem festgestellten Landschaftsplan berücksichtigt.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand entfällt eine Bewertung von Kulturdenkmalen.

Es ist nicht bekannt, dass über diese Betrachtungen hinaus eine vertiefende Bearbeitung von Sachgütern erforderlich wird. Das Plangebiet kann ausgehend von vorhandenen Anlagen im Bereich der Boostedter Straße aus erschlossen werden. Anbindungen an Ver- und Entsorgungsleitungen können hergestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

5.2.1.9 Wechselwirkungen

Relevante erhebliche Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

Die Querbezüge der Schutzgüter wurden soweit bekannt und relevant bereits bei den Beschreibungen in den Kapitel 5.2.1.1 bis 5.2.1.8 benannt. Dabei handelt es sich bezüglich der Wälder, Knicks und der Großbäume um Überschneidungen des Schutzguts „Landschaft“ (hier = Ortsbild) und „Pflanzen“. Die Biotoptypen sind als potenzielle Habitate für zu schützende Tierarten beschreiben worden. Die Schutzgüter Boden und Wasser wirken im Bereich des Grundwassers zu-

sammen, da die künftigen Versiegelungen eng mit einer erforderlichen Wasserableitung und ggf. auch Versickerung verbunden sind. Die Beachtung der Verkehrswege in Verbindung mit vorhandenen und geplanten Bebauungen wird erforderlich, um sowohl das Schutzgut Mensch als auch das Schutzgut sonstige Sachgüter angemessen in die Planung aufzunehmen.

Weitere als die bereits beachteten und analysierten Wechselbeziehungen sind nicht zu erwarten.

Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115B schaffen, da dann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird für ein ca. 2,5 ha großes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel.

Die Planung wird zu einer Stärkung und Stabilisierung der Gewerbefunktion im Oberzentrum Neumünster führen und somit einen Beitrag zur Weiterentwicklung als regionalem Wirtschaftsschwerpunkt leisten. Diese Entwicklung steht in einem funktionalen Zusammenhang mit dem bedarfsgerechten Ausbau von gewerblichen Nutzungen, die es aufgrund des in Neumünster stark zu spürenden Strukturwandels zu stärken gilt. Es werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit großen Flächenbedarf geschaffen. Insbesondere erhält ein vorhandener Baumarkt marktgerechte Möglichkeiten zur räumlichen Konzentration und Erweiterung seiner Betriebsteile. Dabei wird die vorhandene sehr gute Verkehrsanbindung über die Boostedter Straße zur B 205 (Südumgehung Neumünster) genutzt. Diese gewerbliche Bebauung wird in einem räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsbereichen im Osten, Westen und Norden stehen.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn die zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter können innerhalb und außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden.

5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115B mit den hierin vorgesehenen Nutzungsfestsetzungen sowie eine hierauf folgenden Bebauung nicht möglich, da es sich um Flächen im Außenbereich der Stadt handelt.

Die landesplanerisch angestrebte und seitens der Stadt Neumünster gewollte Entwicklung von Gewerbeflächen könnte in diesem Umfang nicht erfolgen. Dem Bedarf an Gewerbegrundstücken zur Erweiterung eines bestehenden und an diesem Standort gut etablierten Betriebes könnte nicht entsprochen werden, so dass in den Folgejahren eine Schwächung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Neumünster resultieren könnte.

5.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Neumünster geht aufgrund der vorhandenen Nutzungen im und am Plangebiet im Stadtteil Gadeland, der benachbarten Verkehrswege und Anbindungen sowie der Flächenzuschnitte davon aus, dass keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten bestehen, die sinnvoll und realisierbar die bauliche Erweiterung des vorhandenen Baumarkts ermöglichen.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

Bebauungsplan Nr. 115B

Es wurde parallel zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 115B begonnen.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden und sonstigen Planungsträgern, des Innenministeriums und der Landesplanung sowie den anerkannten Naturschutzverbänden. Wesentlicher Bestandstandteil der bisherigen Beteiligung der Behörden war die Durchführung eines so genannten „Scopings“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form. Es wurde so frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfangs und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen wurde überschlägig die Frage geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

„Baugrunduntersuchung“

Für den Bereich des Bebauungsplanes 115B wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung / Baugrundbeurteilung im November 2006 insgesamt 7 Sondierungsbohrungen niedergebracht (Nord Labor, 2006). Ferner wurde durch das Ing.-Büro für Geotechnik PINGEL eine Baugrundbeurteilung erstellt.

„Schalltechnische Untersuchung“

Zur Beurteilung der Lärm-Zusatzbelastung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurplanung, 2006) für die beiden Planungsfälle mit und ohne Erhaltung der Wohnnutzung im Mischgebiet „Boostedter Straße 329“ die Frage geprüft, ob im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung möglich sein wird.

„Umweltverträglichkeitsprüfung“

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf Grundlage des BauGB 2007 erarbeitet; gemäß § 17 UVPG erfolgt die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

„Bebauungsplan Nr. 115B“

Die Stadt stellt den Bebauungsplan Nr. 115B auf, der die Flächen der 34 . Änderung des Flächennutzungsplans zuzüglich nördlich und südlich angrenzender Flächen umfasst. Für die Bearbeitung der 34. Änderung des Flächenutzungsplans sind die detaillierten Angaben der verbindlichen Bauleitplanung von hoher Bedeutung für die Beurteilung des Plangebiets.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Planung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel bedarf der Konkretisierung durch den Bebauungsplan Nr. 115B. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und die gegebenenfalls zur Überwachung erforderlichen Maßnahmen festzusetzen.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung wurde auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Scoping-Beteiligung festgestellt, dass nach Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

Es ist zu erwarten, dass Eingriffe vor allem in das Schutzgut Boden durch Versiegelungen, in das Schutzgut Wasser durch Änderungen der Oberflächenabflüsse und in das Schutzgut Pflanzen durch Knickrodungen resultieren.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neumünster stellt die 34. Änderung des Flächennutzungsplans auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Baumarktes zu schaffen.

Das Plangebiet liegt östlich der Boostedter Straße, südlich eines vorhandenen Baumarktes an der Boostedter Straße Nr. 301, westlich der Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe und nördlich der freien Feldmark.

Auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche wird ein „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ auf bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen. Ferner sind eine Wegefläche, Knicks, eine Feldhecke, einige Bäume, ein kleines Wäldchen sowie ein ehemaliger Hundeübungsplatz im Plangebiet vorhanden.

Planungsrechtlich relevante Lärmeinwirkungen sind für das **Schutzgut Mensch** gemäß einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung nicht zu erwarten. Die gutachterliche Bewertung der Gesamtbelastung stellt klar, dass die Zusatzbelastung so gering sein wird, dass keine erhebliche zusätzliche Belastung zu erwarten ist und daher auch keine vertiefende Berechnung erforderlich wird.

Gleichwohl sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gutachterlich angegebenen Werte im Bereich der vorhandenen Nutzungen einzuhalten. Die Nachweise sind jeweils im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorhabensbezogen zu führen.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind durch Knickverluste zu erwarten. Details zur Ausführung von Maßnahmen an Knicks wie Ausführungsfristen, Ausgleichspflanzungen und besondere Schutzmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Der Verlust des kleinen Mischwalds bedarf keiner gesonderten Kompensation, da der Ausgleich bereits auf der Ebene der Waldumwandlung geregelt wird.

Weitere kompensationspflichtige Eingriffe in dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Es werden keine gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotope betroffen sein. Auch das südlich gelegene LSG wird nicht beeinflusst.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** könnten durch die Knickrodungen und durch die entfallende Waldfläche, die Feldhecke, die Einzelbäume und die sonstigen Gehölzgruppen als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten entstehen. Dies wird vermieden durch eine Ausführung im Zeitraum zwischen 1.10. und 14.3. außerhalb der Schonfristen. Hierdurch werden auch ggf. mögliche Beeinträchtigungen von Fledermaushabitaten vermieden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines EU-Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

Ein Landschaftsschutzgebiet südlich der Hartwigswalder Straße wird durch die Planung nicht betroffen sein. Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** werden durch zusätzliche Versiegelungen entstehen. Es handelt sich um naturraumtypische und keine seltenen oder im Sinne des Naturhaushalts besonders empfindliche Bodenarten. Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologischen Formationen vor.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nach Gegenrechnung bestehender Versiegelungen ein Kompensationsflächenerfordernis zu ermitteln; geeignete Kompensationsflächen sind dann zuzuordnen. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden können.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfordern die grundstücksbezogene Versickerung des oberflächenabfließenden unbelasteten Wassers in hierfür geeigneten Anlagen.

Eingriffe in Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** entstehen nicht.

Veränderungen des **Schutzguts Landschaft** werden nicht zu vermeiden sein. Das Plangebiet fügt sich an die vorhandene städtische Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung „Baumarkt“ an.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind solche Knickabschnitte festzulegen, deren Erhaltung zur naturnahen Einfassung insbesondere entlang der östlichen Gebietsseite gesichert werden kann.

Aufgrund der bestehenden inselartige Lage sind unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen zur Minimierung keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Der Bereich wird entsprechend der Lage mit benachbarten Bebauungen eingegrünt und neu gestaltet.

Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Ausgleichspflichtige Eingriffe in die **Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter** resultieren nicht.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter können innerhalb und außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden.

5.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten für entstehende Kompensationsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Neumünster, den 15. August 2007
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Levsen)

NEUMÜNSTER: Landschaftspflegerische Begleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 115B

- Bestand -
- Bewertung -

Bestand / Situation	Bewertung / Empfindlichkeit	Symbol
Schutzgut Boden - Geologie:		
Sander der Weichsel-Kaltzeit Sand, untergeordnet Kies	Allgemeine Bedeutung Günstige Voraussetzung für Versickerung des Oberflächenwassers	keine Darstellung
Schutzgut Wasser:		
Grundwasser > 1 m unter Flur	Allgemeine Bedeutung Günstige Voraussetzung für Versickerung des Oberflächenwassers	keine Darstellung
Gewässer Harwehgraben	Hohe Bedeutung	FG
Schutzgut Klima		
Keine herauszustellenden Einflüsse bekannt	Entfällt	Entfällt
Schutzgut Luft		
Keine herauszustellenden Einflüsse bekannt	Entfällt	Entfällt
Schutzgut Pflanzen		
Baum	Hohe Bedeutung als Biotopstruktur	
Sträucher, sonstige Gehölze	Allgemeine Bedeutung	
Knick, ebenerdig	Sehr hohe Bedeutung (§ 25 LNatSchG)	HF Mit Nr. gem. Textteil
Knick, mit Erdwall inkl. gehölzfreie Knickwälle	Sehr hohe Bedeutung (§ 25 LNatSchG)	HW Mit Nr. gem. Textteil
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum	Sehr hohe Bedeutung	HGf
Nadelwald mit geringem Anteil an Laubgehölzen (vor allem randlich)	Hohe Bedeutung (LWaldG)	WFn
Mischwald	Hohe Bedeutung (LWaldG	WLb
Grünland, brach liegend	Hohe Bedeutung	G-Brache
Acker	Allgemeine Bedeutung	AA
Acker, brach liegend	Allgemeine Bedeutung	AA-Brache
Garten (SGa); Grüngestaltung auf Wohn- und Gewerbegrundstücken	Allgemeine Bedeutung	SGa
Grünfläche (SP) (ehem. Hundeübungsplatz)	Allgemeine Bedeutung	SP
Saumstreifen / Randflächen der Straßen, Wege und Bahntrasse inkl. Böschungen, Mulden etc.	Allgemeine Bedeutung	SVs
Versiegelte Flächen SVs = Verkehrsflächen	Ohne / Allgemeine Bedeutung Vorbelastung	SVs vollversiegelt / teilversiegelt
Schutzgut Tiere		
Es sind keine Fundstellen nach § 10 BNatSchG besonders und streng geschützter Arten bekannt	Hohe Bedeutung aufgrund potenzieller Vorkommen streng geschützter Arten in Großbäumen, Knicks, Hecken, Wald	S. Biotoptypen
Schutzgut Landschaftsbild		
Besonders markanter Baum markante Baumgruppe / -reihe	Sehr hohe Bedeutung	
Knick, ebenerdig	Sehr hohe Bedeutung	HF Mit Nr. gem. Textteil
Knick, mit Erdwall inkl. Gehölzfreie Knickwälle	Sehr hohe Bedeutung	HW Mit Nr. gem. Textteil
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum	Sehr hohe Bedeutung	HGf
Nadelwald mit geringem Anteil an Laubgehölzen (vor allem randlich)	Hohe Bedeutung (LWaldG)	WFn
Mischwald (relativ jung)	Hohe Bedeutung (LWaldG)	WLb

Geltungsbereich der landschaftspflegerischen Begleitplanung zum B-Plan Nr. 115B
(vorläufige Darstellung; Anpassungen im Zuge der Planentwicklung möglich z. B. zur Einbeziehung von Straßenanbindungen oder durch geringfügige Arrondierungen)

Stadt NEUMÜNSTER

Planung:
Landschaftspflegerische Begleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 115B "Östlich Boostedter Straße"

Planinhalt:
Bestand - Bewertung

Planverfasser:
Günther & Pollok Landschaftsplanung
Teletraße 9 25524 Itzehoe
Tel. 04821/84038 * Fax 63575

Maßstab: Ohne

Datum: 06.06.2007

1-06062007