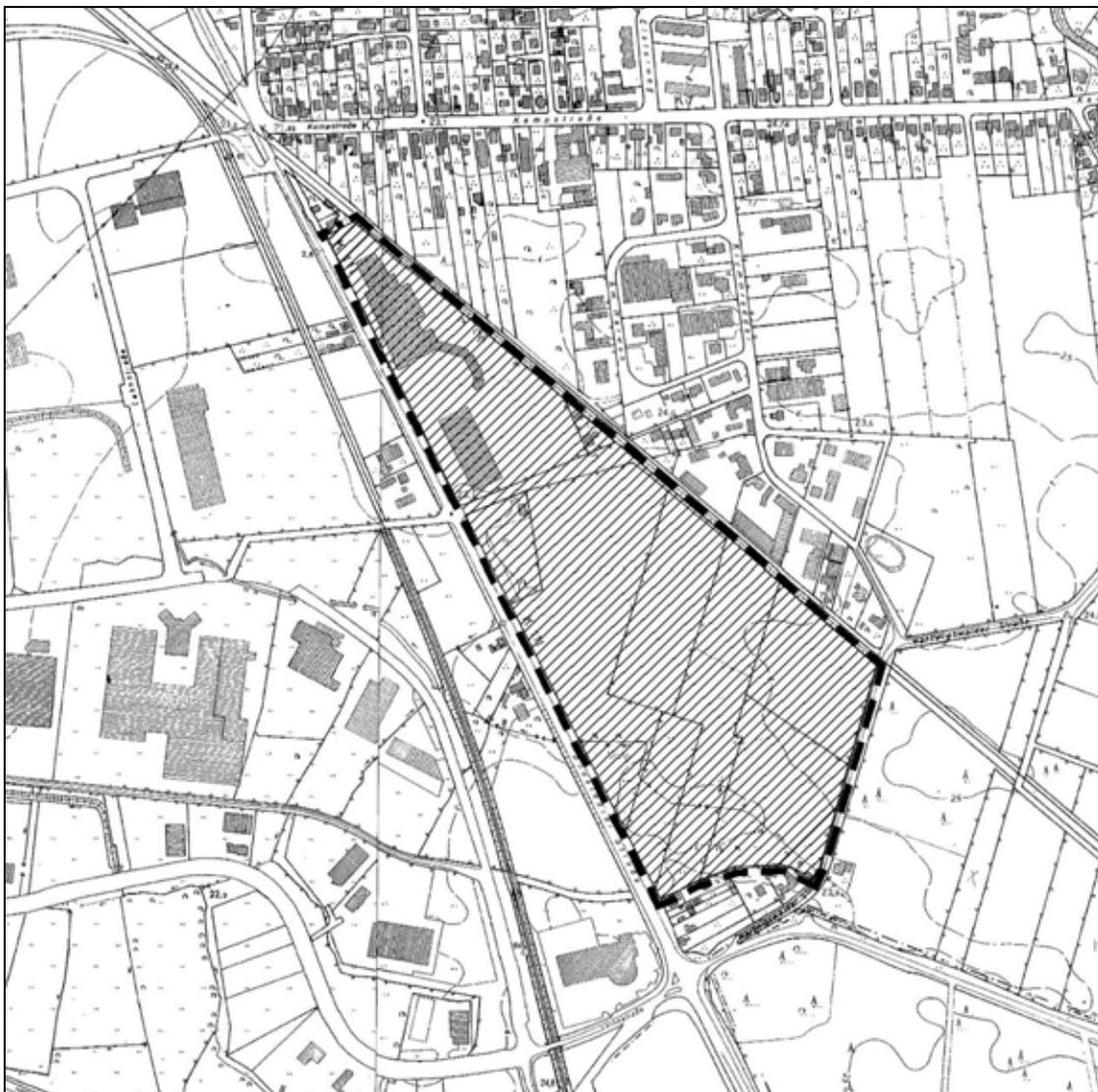




## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 115 B - ÖSTLICH BOOSTEDTER STRASSE -**

für das Gebiet östlich der Boostedter Straße, südlich des Grundstücks Boostedter Straße 283, westlich der Bahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe und der Hartwigswalder Straße sowie nördlich der Grundstücke Hartwigswalder Straße 98 und 100 und Boostedter Straße 389 im Stadtteil Gadeland



Übersichtsplan M 1 : 5.000

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

Stand: 20. November 2007  
Anlagen: 50

## **INHALT**

### **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

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

### **B. INHALT DER PLANUNG**

1. Städtebauliches Konzept
2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Emissionen
4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen
5. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen

### **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen
2. Bodenordnung
3. Durchführung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen
4. Rechtsfolgen

### **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

### **E. UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

1. Einleitung
  - 1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“
  - 1.2 Landschaftspflegerische Belange in der Planung
  - 1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

**1.3.1 Fachplanungen**

**1.3.2 Fachgesetze**

**2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

**2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

**2.1.1 Schutzgut Mensch**

**2.1.2 Schutzgut Pflanzen**

**2.1.3 Schutzgut Tiere**

**2.1.4 Schutzgut Boden**

**2.1.5 Schutzgut Wasser**

**2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft**

**2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)**

**2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

**2.1.9 Wechselwirkungen**

**2.1.10 Gesamtdarstellung / Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen**

**2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands**

**2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

**2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

**2.3 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

**3 Zusätzliche Angaben**

**3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

**3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

**3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

**4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Bearbeitung des Umweltberichtes:  
Günther & Pollok - Landschaftsplanung  
Talstraße 9, 25524 Itzehoe  
Tel. 04821 / 64038 Fax. 63575  
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:  
Dipl.-Biol. Reinhard Pollok  
Landschaftsplaner

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

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

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

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

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.

### **2. Planungsanlass, Plangebiet**

Die Planung ist erforderlich, um verkehrsgünstig gelegene Grundstücke im Süden des Stadtgebietes einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Mit diesem Ziel hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster bereits im Jahre 1991 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ gefasst. Der diesem Beschluss zugrunde liegende Planbereich umfasste das Gebiet beiderseits der Boostedter Straße zwischen der Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe, der Hartwigswalder Straße und der Eisenbahnstrecke der AKN-Bahngesellschaft. Das weitere Aufstellungsverfahren wurde jedoch aufgrund anderer Bearbeitungsprioritäten zunächst zurückgestellt. Eine Fortführung des Planverfahrens erfolgte ab 2001 lediglich für den Teilbereich westlich der Boostedter Straße. Für dieses Gebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 115 A „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ aufgestellt, der im Jahre 2002 Rechtskraft erlangt hat. Das östlich der Boostedter Straße gelegene Teilgebiet wurde aus diversen Gründen von der weiteren Überplanung zunächst ausgenommen.

Zwischenzeitlich hat ein bereits in Neumünster ansässiger, größerer Kfz-Handelsbetrieb sein Interesse bekundet, seinen Standort auf die Flächen östlich der Boostedter Straße zu verlagern. In diesem Zusammenhang soll der Betriebsumfang deutlich erweitert werden; vorgesehen ist eine Grundstücksgröße von rd. 4 Hektar. Auch der bereits an der Boostedter Straße ansässige Bau-

markt und Baustoffhandel ist daran interessiert, sein Grundstück in südlicher Richtung in das Plangebiet hinein zu erweitern. Hier soll ein Fliesenhandel angesiedelt werden, der sich derzeit auf einem innenstadtnahen Standort mit erheblichen Nutzungsbeschränkungen befindet. Der hierfür ins Auge gefasste Flächenanteil erstreckt sich über rd. 2,5 Hektar. Mit den beiden Gewerbebetrieben wurde ein Nutzungskonzept zur Aufteilung der Flächen im Gebiet abgestimmt, zu dessen Umsetzung eine umfassende Neuordnung der Grundstücke vorgesehen ist. Neben den Flächen für die beiden konkret vorgesehenen Betriebsansiedlungen verbleiben hiernach weitere, rd. 2,5 - 3 Hektar große Grundstücksflächen an der Hartwigswalder Straße, die von der Stadt Neumünster an weitere Gewerbebetriebe veräußert werden können.

Mit der Planung können optimierte Standortbedingungen für zwei bereits in Neumünster ansässige Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Planung für den zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 soll daher nunmehr fortgeführt werden, wobei auch der vorhandene Betriebsstandort des Baumarktes im Interesse der Planungssicherheit in den Plangeltungsbereich einbezogen werden soll. In diesem Zusammenhang wird auch eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich, denn für die Erweiterung des Baumarktes wird im Bebauungsplan eine Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel angestrebt. Der geltende Flächennutzungsplan sieht hier eine gewerbliche Baufläche bzw. eine Waldfläche sowie einen Grünstreifen vor; diese Darstellungen sollen durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel ersetzt werden.

### **3. Ausgangslage, Bestand**

Das Planungsgebiet liegt in ca. 3,5 km Entfernung südlich der Stadtmitte im Stadtteil Gadeland. Im Westen wird das Bebauungsplangebiet durch die Boostedter Straße (K 18), im Osten durch die Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe begrenzt. Im Süden bilden die Hartwigswalder Straße und die an ihr gelegenen Wohngrundstücke die Grenze des Geltungsbereiches, im Norden wird das vorhandene Betriebsgrundstück des hier befindlichen Baumarktes vom Gebiet erfasst. Insgesamt erstreckt sich der Bebauungsplan über eine Fläche von rd. 18,4 Hektar.

Der nördliche Teilbereich des B-Plan-Gebietes wird vom Betriebsgrundstück eines Baumarktes und Baustoffhandels eingenommen. Dieses wird im Süden durch einen beidseitig von Knicks begleiteten Weg (Redder) begrenzt, der auch als Zufahrt zu einem einzelnen, im Plangebiet befindlichen Wohngrundstück an der Bahnstrecke dient. An der Boostedter Straße befindet sich eine rd. 3.000 m<sup>2</sup> große Waldfläche mit älterem Eichenbestand; in diesem Bereich befand sich bis vor kurzem auch der Standort eines Hundeübungsplatzes auf einer stadteigenen Fläche. Der gesamte südliche Teil des Plangebietes wird derzeit von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen; die nördlich des Harwehgrabens gelegenen Bereiche werden als Ackerland, die südlich gelegenen Flächen als Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Pachtflächen. Der Bereich ist des weiteren von einigen, vorwiegend in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks durchzogen. Auch am südlichen Gebietsrand entlang der Hartwigswalder Straße befindet sich ein durchgehender Knick.

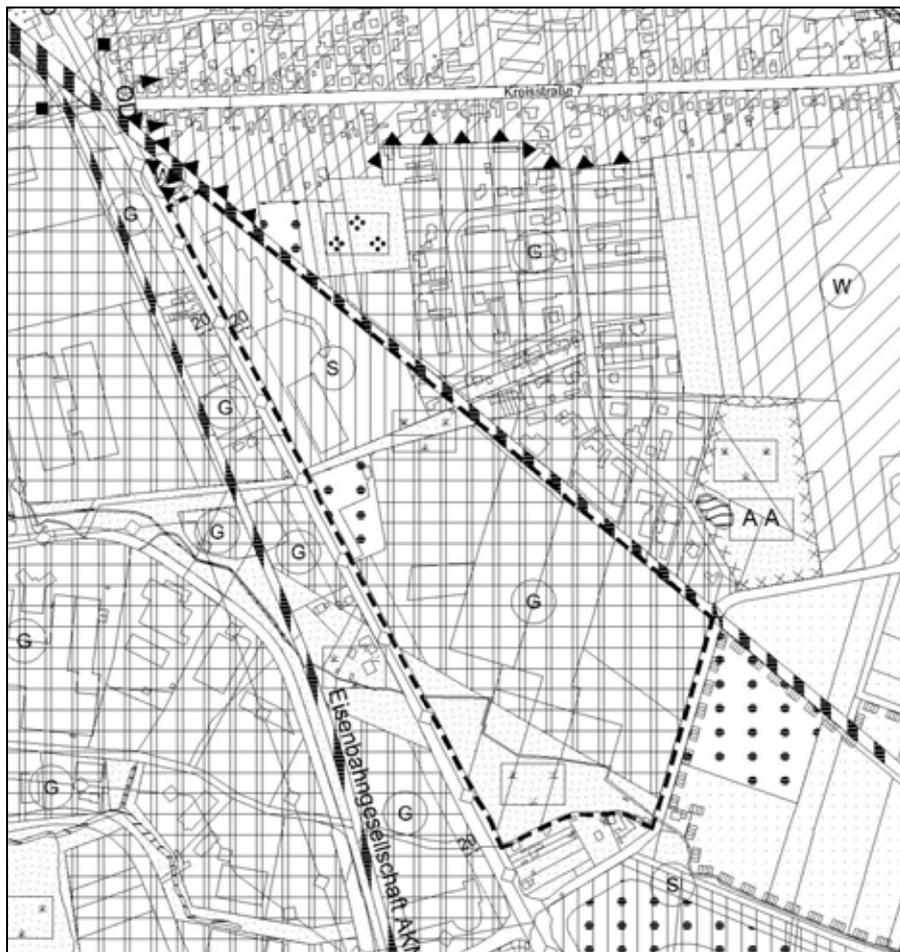
In seinem südwestlichen Abschnitt wird das Gebiet vom Harwehgraben gequert, der die landwirtschaftlich genutzten Flächen beiderseits der Boostedter Straße entwässert. Die Aufnahmekapazität dieses Grabens ist weitgehend ausgeschöpft, da er im weiteren Verlauf westlich der AKN-Bahnstrecke bereits als Vorfluter für die Regenwasserableitung im Industrie- und Gewerbegebiet Süd dient.

Die Höhenlage des Gebietes beträgt rd. 22,5 - 24,5 m ü. NN. Es weist ein leichtes Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf.

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 durchmisch. Südlich des B-Plan-Gebietes liegt eine Außenbereichs-Splittersiedlung mit insgesamt sechs Wohngebäuden.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes (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 Gebietes wird als gewerbliche Baufläche sowie - im Südwesten des Gebietes entlang des Harwehgrabens - als naturbelassene Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan, o. Maßstab

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen in der Mitte des B-Plan-Gebietes (naturbelassene Grünfläche - Redder -, Waldfläche sowie gewerbliche Baufläche

in einer Tiefe von rd. 120 m) zugunsten einer südlichen Erweiterung der Sonderbaufläche geändert werden. Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Boostedter Straße (K 18) wird im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße, die Bahntrasse Neumünster - Bad Oldesloe als Bahnanlage dargestellt. Für die Bereiche westlich und östlich des Gebietes sieht der FNP überwiegend Darstellungen von gewerblichen Bauflächen vor; im Süden grenzen dagegen land- und forstwirtschaftliche Flächendarstellungen an.

Die diesen Bereich betreffenden Inhalte des Landschaftsplanes der Stadt Neumünster leiten sich im wesentlichen aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ab. Dies betrifft vor allem die Abgrenzungen der einzelnen Bauflächendarstellungen sowie die Darstellung des Redders und der Waldfläche in der Mitte des Plangebietes. Diese Darstellungen sollen auf dem Wege der Fortschreibung des Landschaftsplanes an die geänderten Planungsziele angepasst werden.

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.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen; der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

## **5. Planungsziele, Auswirkungen**

Die Planung sieht vor, die Grundstücksflächen im Plangebiet überwiegend gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Der bislang unbebaute Bereich südlich des vorhandenen Baumarktstandortes soll für eine Erweiterung dieser Nutzung bereitgestellt werden; die Marktbetreiber beabsichtigen, den zu ihrem Betrieb gehörigen Fliesenhandel von seinem derzeitigen Grundstück im Vicelinviertel zwischen der Kieler Straße und den Bahnanlagen an den Standort an der Boostedter Straße zu verlagern. Dies erscheint nicht nur aus betriebswirtschaftlicher, sondern auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da das Grundstück im Vicelinviertel mit erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Rücksichtnahme auf unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen behaftet ist. Die Erweiterung des Baumarktes geht einher mit der Notwendigkeit, den innerhalb der Erweiterungsfläche gelegenen Redder sowie die Waldfläche in der Gebietsmitte zugunsten der Schaffung von Bauflächen aufzugeben, um das künftige Betriebsgrundstück in räumlichem Zusammenhang nutzen zu können.

Unmittelbar südöstlich an das vorhandene Baumarktgelände grenzt ein einzelnes Wohngrundstück an, das über den Redder von der Boostedter Straße aus erschlossen wird. Das Grundstück soll im Zuge der Erweiterung des Baumarktes von dessen Betreibern erworben und in den Betrieb integriert werden. Die Erweiterung des Baumarktes in dessen Nahbereich ist aus schalltechnischen Gründen nur möglich, sofern die Wohnnutzung auf Dauer aufgegeben wird. Die Marktbetreiber und die Eigentümer des Wohngrundstücks haben sich bereits auf eine Grundstücksübernahme bei Bereitstellung einer geeigneten Ersatzgrundstücks geeinigt. Eine Umsetzung dieser Vereinbarung kann innerhalb absehbarer Zeit erwartet werden.

Für die Flächen südlich des erweiterten Baumarktstandortes besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines bereits in Neumünster ansässigen Autohandels. Der Betrieb benötigt ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten, die an seinem bisherigen Standort nicht zur Verfügung stehen. Das Plangebiet bietet ausreichende Flächenkapazitäten sowie die Standortvorteile einer guten Erreichbarkeit und optischen Präsenz, so dass sich diese Lage als optimal für die in Aussicht genommene Nutzung darstellt.

Nach Abzug der Fläche für die beiden obengenannten Nutzungen verbleibt ein weiterer gewerblich nutzbarer Bereich entlang der Hartwigswalder Straße, der in kleinere Grundstückseinheiten parzelliert und an Handwerks- sowie kleinere spezialisierte Gewerbebetriebe veräußert werden soll.

Die Nähe des Gebietes zu vorhandenen Wohngrundstücken in seiner Umgebung führt zu entsprechenden Festsetzungen, die eine städtebaulich verträgliche Nachbarschaft beider Nutzungen gewährleisten sollen. Hierzu gehört zunächst der Einschub von Abstandsflächen, die zugleich als Bereiche für die Durchführung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen sowie zur wirkungsvollen Eingrünung des Gebietes genutzt werden sollen. Des Weiteren werden die zulässigen Emissionen von den Gewerbegrundstücken im Bebauungsplan durch Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) beschränkt.

Der Bereich um den Harwehgraben im Südwesten des B-Plan-Gebietes soll als naturbelassene Grünfläche erhalten bzw. entwickelt werden. Hier sind Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung des Gewässernahbereiches vorgesehen, die gleichzeitig der Kompensation des durch die Planung ausgelösten Eingriffes in die Belange von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen. Weitere Maßnahmen werden darüber hinaus voraussichtlich außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen soll in einem grünordnerischen Fachbeitrag erfolgen.

Die Auswirkungen der Planung auf umweltrelevante Belange werden gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in einer Umweltprüfung ermittelt, die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Städtebauliches Konzept**

Wie unter Punkt A 4. dieser Begründung bereits erwähnt, ergeben sich wesentliche Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes aus der vorgesehenen Zweckbestimmung des Gebietes für gewerbliche Nutzungen. Aus dieser Zielsetzung leiten sich zunächst entsprechende Anforderungen an die Dichte des Erschließungssystems, die Tiefe der Baugrundstücke und ihre Ausrichtung auf die übergeordneten Erschließungsstraßen ab. Aufgrund des bereits absehbaren Flächenbedarfes der zur Ansiedlung anstehenden Betriebe kann das Gelände unmittelbar zu Baugrundstücken passender Größe aufgeteilt werden; zusätzliche Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes sind nicht erforderlich. Während das Baumarktgrundstück, die südliche Erweiterungsfläche sowie der für den Autohandelsbetrieb vorgesehene Bereich direkt von der Boostedter Straße aus erschlossen werden, können die im Süden des Plangebietes gelegenen weiteren Grundstücksflächen eine Anbindung von der Hartwigswalder Straße erhalten.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet werden bei einer gewerblichen Nutzung der Flächen zum großen Teil nicht erhalten werden können. Erfahrungen mit anderen Baugebieten in der Stadt Neumünster haben gezeigt, dass ein langfristiger Erhalt von Knicks und Einzelbäumen gerade bei gewerblichen Grundstücksnutzungen nicht gesichert werden kann, da diese Flächen in aller Regel einem besonders hohen wirtschaftlicher Verwertungsdruck ausgesetzt sind. Es wird daher auf eine Erhaltungsfestsetzung für die innerhalb der Baugrundstücke gelegenen Gehölzbestände verzichtet. Die Kompensation dieses Eingriffes soll auf öffentlichen Flächen erfolgen. Hierfür ist unter anderem der Bereich um den Harwehgraben im Südwesten des B-Plan-Gebietes sowie eine rd. 35 m breite Fläche entlang der Bahntrasse vorgesehen.

Um eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, sollen Vorgaben für deren Bebauung nur in eingeschränktem Umfang erfolgen; unter anderem soll eine Begrünung und Bepflanzung von Vorgarten- sowie Stellplatzflächen festgesetzt werden, um einer gestalterisch nachteiligen massiven und ungegliederten Versiegelung solcher Flächen entgegenzuwirken.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsregelungen, Bauweise**

Die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet werden hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** in zwei Teilbereiche aufgegliedert; im nördlichen Teil sollen sie als Sonder-, im südlichen Teil als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dagegen lediglich den Teilbereich des vorgesehenen Sondergebietes, für den bislang noch eine abweichende Darstellung im FNP enthalten ist.

Für das Sondergebiet wird eine Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgelegt. Diese wird durch weitere Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten nach der sog. „Neumünsteraner Sortimentsliste“ des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts ergänzt. Nach den vorgesehenen Regelungen ist eine Angliederung des derzeit im Vicelinviertel ansässigen Fliesenmarktes sowie eine geringfügige Vergrößerung einzelner Sortimentsbereiche bzw. eine Einhausung von derzeit offenen Verkaufsflächen zulässig. Die Festsetzungen zur Beschränkung sonstiger Verkaufssortimente sollen schädliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren im Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden verhindern. Durch die gewählte maximale Verkaufsflächengröße von 200 m<sup>2</sup> je Rand- oder Nebensortiment sowie die Beschränkung auf für Baumärkte branchenübliche Sortimente wird dieses Planungsziels verlässlich abgesichert. Darüber hinaus sollen im Sondergebiet weitere Gewerbenutzungen - außer selbständiger Einzelhandel - zulässig sein, um eine flexible Nutzungsmöglichkeit des Standortes bei einer etwaigen Aufgabe des Betriebes zu gewährleisten.

Auch für die als Gewerbegebiet festzusetzenden Gebietsteile besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Soweit die plangebende Gemeinde keine einschränkenden Festsetzungen erlässt, sind in Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der in § 11 Abs. 3 BauNVO definierten Großflächigkeit allgemein zulässig. Mit Hinblick auf die häufig verkehrsgünstig in peripherer Lage befindlichen Gewerbegebiete und die günstigen Grundstückspreise ist ohne Beschränkung der Einzelhandelsnutzung zu erwarten, dass die vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesen Gebieten den gesamtstädtischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung zuwiderläuft. Danach geht es in erster Linie darum, die Innenstadt als bedeutenden Einzelhandelsstandort zu sichern und fortzuentwickeln sowie die flächendeckende wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den übrigen Stadtteilen sicherzustellen, insbesondere auch für den nicht motorisierten Bürger. Die übrige Einzelhandelsversorgung, insbesondere im Hinblick auf die oberzentrale Ver-

sorgungsfunktion für die Stadt und das Umland, soll nach Möglichkeit an geeigneten Standorten schwerpunktmäßig konzentriert werden, die nach städtebaulichen Kriterien zu bestimmen sind.

Zur Sicherung der vorgenannten Zielvorstellungen sind in der Vergangenheit bereits für nahezu alle bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete Regelungen zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzung getroffen worden. Danach können Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen zugelassen werden; die Einzelhandelsnutzung muss zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen. Gewerbebetrieben soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen. Selbständiger Einzelhandel ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Handel mit Kraftfahrzeugen, da dieser auch an nicht integrierten Standorten keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen mit sich führt. Der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs wird aufgrund der wohnungsfernen Lage des Gebietes dagegen - außer bei Tankstellen - generell ausgeschlossen; Einrichtungen zur Grundversorgung der Bevölkerung sollen ausschließlich wohnungsnah angesiedelt werden.

Eine weitere Einschränkung bzw. Gliederung des Gebietes nach den zulässigen Nutzungsarten erfolgt mit Hinsicht auf die vom Gebiet auf die benachbarten Bereiche ausgehenden Lärmimmissionen. Die Planung führt dazu, dass gewerbliche Nutzungen an vorhandene Wohngrundstücke, insbesondere südlich und östlich des Plangebietes, heranrücken. Die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sehen eine Gliederung des Gewerbegebietes auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (Planungsbüro Ingenieurplanung, Wallenhorst, Dezember 2006) vor. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich im Kapitel B.3 dieser Begründung.

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** ermöglichen eine relativ hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke; damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem verfügbaren Baugrund Rechnung getragen.

Nach den Bestimmungen der BauNVO 1990 sind u. a. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die nach der festgesetzten Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf dabei um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Höchstfall können somit 80 % der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Die restlichen 20 % der Grundstücksflächen sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten.

Abweichend von der generell auf 10 m begrenzten **Höhe baulicher Anlagen** kann für untergeordnete Bauteile eine größere Höhe als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein betriebsbedingtes Erfordernis nachgewiesen werden kann. Diese Ausnahmeregelung zielt ab auf ggf. erforderliche Bauteile wie Schornsteine, Silos, Lüftungsanlagen etc., die die festgesetzte Bauhöhe aus betriebstechnischen Gründen nicht einhalten können.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** ermöglichen eine flexible Grundstücksnutzung unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzung einer abweichende **Bauweise** als Sonderform der offenen Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m entspricht der in Gewerbegebieten erforderlichen und üblichen Errichtung von Betriebshallen größeren Ausmaßes, die jedoch die nach § 6 der Landesbau-

ordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Über die o.g. Festsetzungen hinaus werden Bestimmungen zur **Bepflanzung** der Stellplatzanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Regelung soll der Entstehung gestalterisch und mikroklimatisch nachteiliger großflächig versiegelter Flächen entgegenwirken.

Für den östlichen Teilbereich der vorgesehenen Baumarkt-Erweiterung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an die **aufschiebende Bedingung** einer dauerhaften Aufgabe der Wohnnutzung des Grundstücks Boostedter Straße 329 gebunden, da ein Fortbestand dieser Wohnnutzung eine Erweiterung des Betriebes in dessen Nahbereich aus schalltechnischen Gründen faktisch ausschließen würde. Dem Wohngebäude wird für den Zeitraum seiner Existenz ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt; es wird jedoch davon ausgegangen, dass ein Erwerb durch den Marktbetreiber innerhalb absehbarer Zeit erfolgen kann.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Emissionen**

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. Angesichts der vorhandenen Verkehrsfrequenz auf der Boostedter Straße führt der aus der Planung resultierende Verkehr zu keinen signifikanten Mehrbelastungen.

Die Grundstücke im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen über die Hartwigswalder Straße erschlossen werden. Diese weist in dem betreffenden Bereich eine Fahrbahnbreite von rd. 5 m auf; sie ist somit zur Aufnahme schwerer Lastverkehre weniger geeignet. In diesem Teil des Gebietes sollen nur kleinere Betriebe mit geringem Verkehrsaufkommen angesiedelt werden.

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.

Das anfallende Oberflächenwasser soll aus Gründen des Wasserhaushalts auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Stellplatzflächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers über ausreichend dimensionierte Vegetationsbereiche erfolgt, damit mögliche Schadstoffe durch die Bodenorganismen abgebaut werden können. Um ein nachhaltiges Wachstum der auf den Stellplatzflächen anzupflanzenden Bäume zu gewährleisten, sind be-

stimmte Größen für die freizuhaltenden Vegetationsflächen bzw. Baumroste und für den durchwurzelbaren Raum vorgeschrieben.

Hinsichtlich der vom Gebiet ausgehenden Emissionen sieht der Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (Planungsbüro Ingenieurplanung, Wallenhorst, Dezember 2006) vor. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen immissionsbezogenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln 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. Die Zuordnung der zulässigen Schalleistungspegel erfolgt als Gliederung des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Hiermit wird auf eine Eigenschaft der Betriebe abgestellt, so dass die zulässigen Hauptnutzungen der Gebietsart (GE) nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierten Regelung unterworfen werden. Für diese Gliederung besteht im Sinne des Schutzes vor gebietsübergreifenden Immissionen ein städtebauliches Erfordernis. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst. Je nach Grundstücksgröße ergeben sich Teilpegelanteile, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Des Weiteren sollen auch sonstige Emissionen (Staub, Gerüche) anhand der in Nordrhein-Westfalen gebräuchlichen Abstandsliste beschränkt werden. Diese wird als Teil C zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. In der Abstandsliste sind die Betriebsarten entsprechend ihrer Immissionssträchtigkeit bzw. Störwirkung bestimmten Abstandsklassen zugeordnet, die ihrerseits auf bestimmte Entfernungen zu nächstgelegenen Wohnsiedlungen Bezug nehmen. Mit Hinsicht auf die Nähe des Gebiets zu den vorhandenen Wohngebäuden sowie die hier bereits vorhandene Vorbelastung werden der Gliederung des Gewerbegebietes lediglich die beiden Abstandsklassen mit den geringsten Abstandsmaßen von 100 m bzw. 200 m und die darin zulässigen Betriebsarten zugrunde gelegt. Im Hinblick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung handelt es sich somit faktisch um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“.

Bei der Berechnung und Festsetzung 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 in absehbarer Zeit dauerhaft aufgegeben wird (siehe auch Kap. A 4 sowie B.2 dieser Begründung). Für den Zeitraum des Fortbestandes der Wohnnutzung wird eine gewerbliche Nutzung in deren unmittelbarem Umfeld ausgeschlossen. Die Entstehung von immissionsbedingten Konfliktsituationen in diesem Bereich kann somit ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der von der Planung ausgelösten anlagenbezogenen Verkehrsemissionen wird durch die o.g. schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass die Zusatzbelastung der angrenzenden Straßen nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Verkehrsgeräusche führen wird. Die Boostedter Straße ist in dem betreffenden Abschnitt derzeit mit rd. 10.000 Kfz/Tag belastet; die durch die Nutzungen im Plangebiet ausgelösten Mehrverkehre sind hinsichtlich dieses Verkehrsaufkommens vernachlässigbar gering. Die Belastung der Hartwigswalder Straße beläuft sich derzeit auf rd. 2.200 Kfz/Tag; dieser Wert wird sich durch die Anbindung der hier vorgesehenen

Gewerbebetriebe auf rd. 2.600 Kfz/Tag, also um rd. 20 % erhöhen. Es wird somit auch hier zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) kommen.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsanforderungen**

Das zukünftige Straßenbild wird einerseits durch den Abstand der Gebäude zur Straßengrenze und die Gestaltung der Vorzonen, andererseits durch die Dimensionierung und architektonische Gestaltung der Hochbauten und Werbeanlagen und drittens durch die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen beeinflusst.

Ein einheitlicher Gebäudeabstand zur Straßengrenze, der im Übrigen nur durch die Festsetzung einer Baulinie durchzusetzen wäre, erscheint wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der einzelnen Gewerbebezüge nicht praktikabel. Im Interesse eines möglichst attraktiven Straßenbildes erscheint es jedoch gerechtfertigt, bestimmte Nutzungen im Vorgartenbereich bzw. in der straßenseitigen Vorzone auszuschließen. Aus diesem Grunde wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die straßenseitigen Grundstücksbereiche vor den Gebäudefronten nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden dürfen. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke genutzt werden.

Nach den örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig, d. h. zur Eigenwerbung der Betriebe. Fremdwerbung auf großflächigen Werbetafeln wird damit ausgeschlossen. Im Hinblick auf das Erscheinungsbild wird bestimmt, dass sich Werbeanlagen der Gebäudearchitektur sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und die Farbgestaltung unterordnen müssen. Für unzulässig erklärt werden Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern (Skybeamer). Diese Festsetzungen entsprechen den Regelungen, die auch im jenseits der Boostedter Straße gelegenen Bebauungsplan Nr. 115 A „Gewerbegebiet Boostedter Straße“ getroffen werden; sie sollen eine allzu dominante Prägung des Straßenraumes im Ortseingangsbereich durch übermäßig dimensionierte und aufdringlich gestaltete Werbeanlagen verhindern.

#### **5. Natur und Umwelt, landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. Baugesetzbuch (BauGB), in der eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen der Planung erfolgt, wird zu dem vorliegenden Bebauungsplan auch ein grünorderischer Fachbeitrag erstellt.

Die für bauliche Zwecke vorgesehenen Plangebietsflächen sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt worden. Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme hat bestätigt, dass mit Ausnahme des Harwehgrabens, der Knicks sowie der Waldfläche keine in besonderem Maße eingriffsempfindlichen Strukturen vorliegen. Der infolge der geplanten Baulanderschließung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft berücksichtigt insoweit den Grundsatz der Eingriffsminderung.

Die unvermeidbaren Eingriffe erstrecken sich vornehmlich auf die Versiegelung von Bodenflächen durch bauliche Anlagen und Verkehrsanlagen sowie auf unvermeidbare Beseitigungen von Knicks. Der Verlauf des Harwehgrabens soll erhalten und in eine naturnahe Grünfläche mit Kompensationsfunktion integriert werden. Der Waldbestand im Bereich des ehemaligen Hundeeübungsplatzes kann jedoch nicht erhalten werden; eine Umwandelungsgenehmigung für diese Fläche ist seitens des Landesforstamtes Eutin bereits erteilt worden. Hierfür sind entsprechende Ersatzaufforstungen zu leisten; vorgesehen ist eine entsprechende Neuwaldbildung auf der stadtei-

genen Fläche „Bohmraade“ (Gemarkung Neumünster - 6197, Flur 40, Flurstück 33) im Bereich Hahnknüll (Stadtteil Gartenstadt).

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden bewertet und bilanziert. Ein Großteil der erforderlichen Maßnahmen zum entsprechenden Ausgleich können innerhalb des Plangebietes durch Anlage naturnaher Grünflächen erfolgen. Die nicht im Plangebiet durchzuführenden Kompensationsanteile sollen durch eine natürliche Sukzessionsentwicklung auf der o.g. Fläche „Bohmraade“ ausgeglichen werden; Art und Umfang dieser Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sowohl die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen als auch die externe Kompensationsmaßnahmen werden den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet, wobei eine Differenzierung nach Sonder- und Gewerbegebietsbereichen erfolgt. Die Zuordnung wird in Kapitel E.2.1.10 des Umweltberichts erläutert.

Weitere Ausführungen zu den Belangen von Natur und Umwelt sowie den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht enthalten.

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Da es voraussichtlich keiner erheblichen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen bedarf, kann die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige bauliche Nutzung auf den meisten Baugrundstücken unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden.

### **2. Bodenordnung**

Die Stadt Neumünster ist Eigentümerin von mehr als der Hälfte der unbebauten Flächen im Plangebiet. Für die Bildung günstig geschnittener Gewerbegrundstücke bietet sich ein Flächentausch mit dem Eigentümer der restlichen Grundstücksbereiche an. Entsprechende Verhandlungen sind bereits erfolgt, so dass von einer Bodenordnung auf freiwilliger Basis ausgegangen werden kann. Auch der Erwerb des Wohngrundstücks im Plangebiet durch die Baumarktbetreiber soll auf dem Wege freiwilliger Vereinbarungen erfolgen.

### **3. Durchführung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die im Umweltbericht dargelegten Zielaussagen bilden die Grundlage für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der alleinigen Zuständigkeit der Stadt Neumünster durchgeführt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich des erforderlichen Grunderwerbs werden auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten neu entstehenden Baugrundstücke umgelegt. Dies wird durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB geregelt.

### **4. Rechtsfolgen**

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

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Sondergebiet (SO)	6,48 ha	35,3 %
(hiervon mit bedingter Festsetzung)	(1,75 ha)	(9,5 %)
Gewerbegebiet (GE)	7,46 ha	40,6 %
Öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	4,43 ha	24,1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>18,37 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

### **2. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für den Ausbau der Erschließung sowie für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planaufstellungsverfahren ermittelt

## **E. UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“**

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. 18,37 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.

Es handelt sich um die Flurstücke 1, 3, 4, 5, 8 tlw., 10, 11, 12, 13, 14, 15, 42, 62 tlw., der Flur 10, Gemarkung Neumünster - 6691, um die Flurstücke 1 und 39 tlw. der Flur 20, Gemarkung Neumünster – 6690 sowie um die Flurstücke 66, 67 und 68 der Flur 30, Gemarkung Neumünster – 6691.

Planungsziel der Stadt Neumünster ist es, unter Einbeziehung eines vorhandenen Gewerbegebietes eines Baumarkts auf Flurstück 68 innerhalb des Plangebietes auf bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Gemäß des Nutzungskonzeptes sind im Plangebiet folgende Flächennutzungen geplant:

- Ca. 6,48 ha Sondergebiet (einschließlich des ca. 4 ha großen vorhandenen Baumarktes)
- Ca. 7,46 ha Gewerbegebiet – hiervon sind ca. 4 ha für einen KFZ-Handel vorgesehen
- Ca. 4.43 ha Grünflächen und Flächen mit Kompensationsfunktion

Ein Bebauungsplan wird aufgestellt, um für das Gebiet insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten.

Die aufgrund von Eingriffen in die Schutzgüter erforderlich werdenden flächenhaften Kompensationsmaßnahmen werden an den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets nachgewiesen und planungsrechtlich festgesetzt. Zusätzlich wird eine 0,5 ha große externe Kompensationsfläche vorgesehen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt grundstücksbezogen durch geeignete Reinigungsvorrichtungen und Versickerungsanlagen. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist derzeit nicht geplant.

Südlich des Flurstücks 68 reicht ein teilweise asphaltierter Weg als Teil des Flurstücks 62 und auf Flurstück 66 in das Plangebiet. Diese Teilfläche wird in das Bauflächenkonzept integriert. Das am Ende des Wegs vorhandene Wohnhaus „Boostedter Straße Hausnummer 329“ (auf Flurstück 67) wird aufgehoben.

Verkehrsanbindungen des Gewerbegebietes werden nach Westen zur Boostedter Straße und im Südosten zur Hartwigswalder Straße hergestellt.

Die im Osten verlaufende Bahnstrecke wird mit einem parallel verlaufenden naturnahen Grünstreifen versehen.

Die Wohnnutzungen im Süden (Boostedter Straße Hausnummern 389 und 389a, Hartwigswalder Straße Hausnummern 98 und 100) werden durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgeschirmt.

#### Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB

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 die 34. Änderung des Flächennutzungsplans und diesen Bebauungsplan Nr. 115 B 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 des Bebauungsplanes vorgebracht. Die im Folgenden aufgeführten planinhaltlichen Anregungen wurden in die Bearbeitung aufgenommen:

- 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).

## **1.2 Landschaftspflegerische Belange in der Planung**

Die Ausweisung von Bauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 115 B kann gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen errichtet werden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Im B-Plan-Verfahren wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen. Die Eingriffsregelung wird durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3.7.1998 angewendet.

## **1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **1.3.1 Fachplanungen**

**Landesraumordnungsplan** (1998, Teilfortschreibung 2004):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Lage im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster (Kartendarstellung)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Positiv diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 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)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Positiv die Planung entspricht diesem Planungsgrundsatz</li></ul>

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten 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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv die Planung entspricht diesem Planungsgrundsatz</li> </ul>

**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
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lage im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Neumünster (Kartendarstellung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv diese Bereiche sollen als regionale Wirtschaft-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der Strukturwandel der in Neumünster stark vertretenen gewerblichen Wirtschaft soll durch bedarfsgerechten und regional abgestimmten Ausbau dieser Einrichtungen flankiert werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv die Planung entspricht diesem Planungsgrundsatz</li> </ul>

**Flächennutzungsplan** (1990 mit Stand der 31. Änderung):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Im Norden auf Flurstück 68: Sonderbaufläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv Die Darstellung gibt den Anschluss bzw. Ausgangspunkt für die geplante Erweiterung des Baumarkts</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grünfläche südlich der Sonderbaufläche (Flurstücke 62 tlw. und 66)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung Einbeziehung in die Bauflächen ist geplant; die Einhaltung des Entwicklungsgebots führt zur 34. Änderung des FNP.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wald auf ehem. Hundeübungsplatz (Flurstück 1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung Waldumwandlung ist erforderlich; die Einhaltung des Entwicklungsgebots führt zur 34. Änderung des FNP.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verkehrsflächen „Boostedter Straße“, Hartwigswalder Straße, Bahnlinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv / Beachtung Es bestehen gute Ansätze zur Verkehrsanbindung; die Bahnlinie ist zu beachten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Naturbelassene Grünfläche im südlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereichs einschließlich der südlich angrenzenden Wohngrundstücke als Teil einer nach Westen weiter führenden Grünzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv Darstellung entspricht im Wesentlichen den Planungsabsichten</li> </ul>

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der größte Teil des Plangebiets ist als gewerbliche Baufläche dargestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv / Beachtung Die gewerblichen Bauflächen sollen mittels der 34. Änderung des FNP zu einer Sonderbaufläche umgewidmet werden.</li> </ul>

### **Inhalte und Ziele der 34. Änderung des Flächennutzungsplans**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 34. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes, denn für das erweiterte Grundstück des Baumarktes wird im Bebauungsplan 115 B eine Festsetzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel angestrebt. Der bisherige Flächennutzungsplan sieht hier eine gewerbliche Baufläche bzw. 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 lediglich die vorgesehene Baumarkt-Erweiterungsfläche mit einer Größe von rd. 2,5 ha. Die Planung befindet sich derzeit auf dem Stand der „öffentlichen Auslegung“.

### **Landschaftsprogramm** (1999):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine Darstellungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral es stehen keine Darstellungen der Planung entgegen</li> </ul>

### **Landschaftsrahmenplan** (Fortschreibung 2000):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine Darstellungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral es stehen keine Darstellungen der Planung entgegen</li> </ul>

### **Landschaftsplan** (1999):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gewerbliche Baufläche im Bereich des vorhandenen Baumarkts</li> <li>○ Verkehrsfläche südlich des vorhandenen Baumarkts</li> <li>○ Grünfläche und kleiner Wald südlich der Einmündung der o. g. Verkehrsfläche auf die Boostedter Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv Planung entspricht der Darstellung</li> <li>○ Positiv / neutral die Fläche kann in die Plankonzeption einbezogen werden</li> <li>○ Beachtung Kleinflächige Abweichung vom L-Plan; Waldumwandlung ist erforderlich</li> </ul>

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fläche für die Landwirtschaft im südwestlichen Teil des Plangebiets</li> <li>○ Gewerbliche Bauflächen im übrigen Plangebiet</li> <li>○ Boostedter Straße als Verkehrsfläche an der westlichen Grenze</li> <li>○ Hartwigswalder Straße als Verkehrsfläche an der südöstlichen Grenze</li> <li>○ Wohnbebauung südlich des Plangebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv / Beachtung bei geringfügiger Flächenanpassungen könnten hier Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden</li> <li>○ Positiv Planung entspricht der Darstellung</li> <li>○ Positiv gute Verkehrsanbindung möglich</li> <li>○ Positiv gute Verkehrsanbindung möglich</li> <li>○ Beachtung Abschirmung zur Minimierung von Immissionen ggf. erforderlich</li> </ul>

Die Stadt Neumünster geht davon aus, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans nicht erforderlich ist, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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. Abweichungen vom Landschaftsplan werden in der 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.

### **1.3.2 Fachgesetze**

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Erstellung des B-Plans sowie jeweils die zu treffenden Aussagen, Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 41 i. V. m. § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders geschützter Arten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</li> <li>○ § 25 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 3.7.1998)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung</li> <li>○ Empfehlungen für die Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 13.1.1998</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotopypenkartierung</li> </ul>

Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
○ BBodSchG	○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des B-Plan-Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
○ DIN45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“	○ Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Angabe von Emissionskontingenten, um einen Vergleich der flächenbezogenen Schallleistungspegel mit den tatsächlichen vorhabensbezogenen Schallemissionen zu erlangen
○ 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) i. V. mit TA Lärm	○ Beurteilung der Lärmbelastung durch An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Straßen

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **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.

An das Plangebiet grenzen Wohnnutzungen im Norden (Flurstück 95, Boostedter Straße 283) sowie im Süden (Flurstücke 16, 17 und 19 bzw. Hartwigswalder Straße 98 und 100 sowie Boostedter Straße 389 und 389a). Weitere Wohnnutzungen bestehen südlich der letztgenannten Häuser und auch westlich der Boostedter Straße, südöstlich der Hartwigswalder Straße 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

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

#### **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 sowie die Entwicklung gewerblicher Bauflächen mit den angrenzenden Nutzungen verträglich sein wird.

In der schalltechnischen Beurteilung (Ingenieurplanung, 2007) wurden für die beiden Planungsfälle mit und ohne Erhaltung der Wohnnutzung im Mischgebiet „Boostedter Straße 329“ festgestellt, dass im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung möglich sein wird.

Zur Beurteilung der Lärm-Zusatzbelastung wurden die Plangebietsflächen in die 4 Teilflächen Q001 (vorh. Baumarkt im äußersten Norden), Q002 (vorhandener Baumarkt), Q003 (Teilflächen südlichen des vorh. Baumarkts) und Q004 (Flächen im Süden des Plangebiets) unterteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nur bei Erhaltung der bisherigen Nutzung auf dem Grundstück „Boostedter Straße 329“ die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden.

Die Beurteilung der Gesamtbelastung durch Gewerbelärm erfolgt durch Addition der Vorbelastung und der Zusatzbelastung. Hierzu wurden von dem Gutachterbüro Rasterlärnkarten 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: Objekt 01-02 = Kampstraße 119, Objekt 03-05 = Krummredder 32-34, Objekt 06-07 = Boostedter Straße 389, Objekt 08 = Boostedter Straße 329, Objekt 09 = Boostedter Straße 283. Die gutachterliche Bewertung der Gesamtbelastung stellt klar, dass sowohl mit als auch ohne die Nutzungsänderung auf „Boostedter Straße 329“ (= Objekt 08) am Objekt 09 „Boostedter Straße 283“ geringe Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen werden – und zwar nur hier. An der Südwestseite des Obergeschosses (Straßenfront zur Boostedter Straße) sind Werte von 60,6 / 45,6 dB(A) (Tag / Nacht) bzw. 60,5 / 45,5 dB(A) (Tag / Nacht) errechnet worden.

Die Überschreitung des Orientierungswertes liegt unterhalb 1 dB(A). Dabei wird für die Zusatzbelastung aufgrund des B-Plans Nr. 115 B eine Erhöhung der Vorbelastung um nicht wahrnehmbare 0,3 bis 0,2 dB(A) angegeben. Gemäß des Schallgutachtens ist daher die geplante Bebauung 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. Entsprechendes gilt für die derzeit mit ca. 2.200 KFZ/Tag und künftig mit ca. 2.600 KFZ/Tag belastete Hartwigswalder Straße.

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

Eine vollständige Vermeidung von Änderungen ist aufgrund der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen nicht möglich.

Durch eine Festsetzung in der Planzeichnung in Form der Kennzeichnung „X“ wird für den südlichen Bereich des Sondergebietes (SO) für den großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) geregelt, dass die Nutzung erst zulässig wird, nachdem die Wohnnutzung auf dem Grundstück ‚Boostedter Straße 329‘ dauerhaft aufgegeben wurde. Bis zu diesem Zeitpunkt können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Wohngebäudes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

#### Maßnahmen zur Minimierung:

Gemäß der gutachterlichen Beurteilung (Ingenieurplanung, 2007) sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel bezüglich der Gewerbeflächen im Bebauungsplan festzusetzen, um die Orientierungswerte im Bereich der vorhandenen Nutzungen einzuhalten oder nur im

nicht wahrnehmbaren Bereich zu überschreiten. Dabei wird das Plangebiet in die Teilflächen 01 bis 05 eingeteilt gemäß der schalltechnischen Beurteilung.

- Auf den Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs dürfen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) als immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

Für den Fall der gewerblichen Nutzung auf Grundstück Boostedter Straße 329

Teilfläche 01	mit 55 / 40 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 02	mit 62,5 / 47,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 03	mit 62,5 / 47,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 04	mit 62,5 / 47,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 05	mit 62,5 / 47,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)

Für den Fall ohne Nutzungsänderung auf Grundstück Boostedter Straße 329

Teilfläche 01	mit 55 / 40 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 02	mit 57 / 42 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 03	mit 57 / 42 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 04	mit 60 / 45 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)
Teilfläche 05	mit 62,5 / 47,5 dB(A)/m <sup>2</sup> (LEK Tag / LEK Nacht)

Es sind jeweils grundstücks- und objektbezogene Änderungen möglich, die im Fall der konkreten Objektplanung anhand der Gebäudestellung, Oberflächengestaltung oder sonstige technische Einrichtungen abzuleiten und nachzuweisen sind, um jeweils die nutzungsspezifischen Anpassungen zu berücksichtigen.

Die Lage und Abgrenzung der Teilflächen 01 bis 05 sind in der Planzeichnung dargestellt. Für die jeweiligen Nachweise sind durch den jeweiligen Vorhabenträger in der konkreten Betriebsplanung Teilpegelberechnungen zu erstellen.

#### Maßnahmen zur Kompensation:

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

### **2.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets sind im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen (Acker, im Süden auch Grünland) und durch gliedernde Knicks geprägt.

Im Rahmen der Geländekartierung im März 2007 wurden die unten benannten Biotoptypen festgestellt. Die Kartierungsergebnisse wurden mit den Aufnahmen der Stadtbiotopkartierung (1991 / 2002) abgeglichen. 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.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Vorkommen / Lage</b>
Acker (AA / AA-Brache)	Flurstücke 3, 5, 10, 13, 15 und Flurstück 1 der Flur 20 Flurstück 4 der ist eine Ackerbrache

Grünland (G / G-Brache)	Grünlandflächen bestehen im südlichen Teil des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 11, 12 und 14 teilweise. Die Flächen lagen zum Zeitpunkt der Begehung brach.
Mischwald (WLB)	Auf Flurstück 1 der Flur 10 als relativ kleiner isolierter Bestand am ehem. Hundeübungsplatz Für dieses Waldstück wurde vom Forstamt Eutin mit Datum vom 13.09.2007 eine beantragte Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Eine Ersatzaufforstung ist außerhalb des Plangeltungsbereichs in der Gemarkung Neumünster 6197, Flur 40, auf Flurstück 33 teilweise vorgesehen.
Nadelwald (WFn)	Außerhalb des Plangebiets östlich der Hartwigswalder Straße
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum (HGf)	In 3 unterschiedlichen Abschnitten am Rand des „Harwehgrabens“ im südlichen Teil des Plangebiets
Knick, mit Erdwall (HW)	Mehrfach im Plangebiet an den Rändern der landwirtschaftlichen Flächen Gemäß der Erfassung der Stadtbiotopkartierung die Knicks der Nummern K 851, 851A, 851B, 852, 853, 854, 855 und 614 sowie aus der landschaftspflegerischen Begleitung zum B-Plan Nr. 115 B die Knicks der Nummern LPB 2 bis 4
Knick, ebenerdig (HF)	Am Rand des ehem. Hundeübungsplatzes des Flurstücks 1, Flur 10, aus der landschaftspflegerischen Begleitung der Knick der Nummer LPB 1
Einzelbäume	Mehrfach im Plangebiet gemäß der Plandarstellung (s. Anlage) und gemäß der Auflistung auf der vermessungstechnischen Geländeaufnahme erstellt durch Dipl.-Ing. C. de Vries Es sind vor allem an folgenden Stellen Baumreihen und Einzelbäume zu erwähnen und herauszustellen: Im Plangebiet: Fl.st. 67, Wegränder südlich Fl.st. 67 und 68; ggf. im Süden an der Grenze zu Fl.st. 19 Außerhalb des Plangebiets aber in relevanter Nähe: entlang der Bahntrasse, im Süden an der Grenze zu Fl.st. 19
Sträucher, sonstige Gehölze / Gehölzgruppen mit gestalterischem Schwerpunkt	Auf Fl.st. 68 und an dessen Nordrand des Plangebiets nahe Fl.st. 95 sowie auf Fl.st. 67 Bereich des ehem. Hundeübungsplatzes auf Flurstück 1 der Flur 10 Randbereich der Boostedter Straße und der Gärten der Flurstücke 16, 17 und 19
Oberflächengewässer - Gräben (FG)	„Harwehgraben“ im Süden mit Fließrichtung von Ost nach West
Gartenflächen (SGa)	Nördlicher und südlicher Rand des Fl.st. 68, Fl.st. 67, östlicher Teil von Fl.st. 14
Grünfläche (SP)	Ehemaliger Hundeübungsplatz auf Fl.st. 1 der Flur 10
Saumstreifen und Banketten an Straßen, Wegen und der Bahntrasse (SVs)	An der Boostedter Straße einschließlich der Weg-Teilfläche südlich der Fl.st. 67 und 68, an der Hartwigswalder Straße, entlang der Bahntrasse

Innerhalb des Plangebiets sind auch nach Durchführung der Scoping-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG bekannt.

Östlich der Hartwigswalder Straße grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. 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 Biototypen erfolgt mit einer 3-stufigen Skala für Flächen mit allgemeiner Bedeutung (Gärten, Wirtschaftsflächen, intensiv gepflegte Bereiche), hoher Bedeutung (brach liegende Flächen, Wald, Gewässer, Gehölzbestände) und sehr hohe Bedeutung (geschützte Biotope) auf Grundlage des Runderlasses zur Eingriffsermittlung im Rahmen der Bauleitplanung von 1998.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bewertung / Bedeutung / besondere Funktion</b>
Acker (AA / AA-Brache)	<b>Allgemeine Bedeutung</b> häufige starke Störungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung
Grünland (G / G-Brache)	Intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung waren zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme nicht vorhanden  Grünlandbrachen im Süden des Plangebiets sind von <b>hoher Bedeutung</b> , da sie in der ansonsten weitgehend intensiv genutzten Landschaft wichtige Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tierarten bieten; in den Beständen können sich alte Halmstrukturen für wirbellose Tierarten entwickeln; die Pflanzen der Gras- und Krautschicht können strukturreiche Blütenhorizonte bilden und zur Fruchtreife kommen
Mischwald (WLb)	<b>Hohe Bedeutung</b> Waldbestände sind in der Regel relativ störungsarm; der Bestand am ehem. Hundeeübungsplatz weist jedoch aufgrund der geringen Größe, der isolierten Lage, der Störungen durch die Boostedter Straße und des bisherigen Einflusses des Hundeeübungsplatzes deutliche Defizite auf  Die vorhandene Waldumwandlungsgenehmigung ist zu beachten (s. o.); insofern ist der Bestand als künftig fortfallend zu betrachten.
Nadelwald (WFn)	<b>Hohe Bedeutung</b> Der Waldbestand weist aufgrund des vorwiegenden Nadelholzanteiles bezüglich der Naturnähe deutliche Defizite auf, da hier keine Arten der potenziellen natürlichen Vegetation bestandsbildend auftreten  Bezüglich geplanter Bebauungen ist ein 30 m breiter Regelabstand zum Wald als Schutzstreifen, in dem bauliche Anlagen jedweder Art unzulässig sind, zu beachten.  Der Bestand gehört zu einem Landschaftsschutzgebiet.
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum (HGf)	<b>Sehr hohe Bedeutung</b> Laubgehölzreihen sind natürliche bzw. naturnahe Strukturen an Gewässerläufen. Sie tragen erheblich zu einer naturnahen und ökologisch hochwertigen Entwicklung bei, da sie auf die Entwicklung der Uferstruktur einwirken, über eine Beschattung die physikalischen Gewässerparameter beeinflussen und über Laubeinträge Kleinhabitats für verschiedene Wirbellosenarten der Gewässer bieten. Sie sind ökologisch hochaktiv aufgrund des Vorkommens im Übergang von Land- zu Gewässerlebensräumen.
Knick, mit Erdwall (HW)	<b>Sehr hohe Bedeutung</b> Es handelt sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG; Knicks sind oftmals Habitat für zu schützende Vogelarten
Knick, ebenerdig (HF)	<b>Sehr hohe Bedeutung</b> Es handelt sich wie bei den Knicks mit Wällen um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG; auch ebenerdige Knicks sind oftmals Habitat für zu schützende Vogelarten
Einzelbäume	<b>Hohe Bedeutung:</b> dies trifft für alle Bäume außerhalb der Wälder und Knicks mit Größen von weniger als ca. 0,5 m Stammdurchmesser zu  <b>Sehr hohe Bedeutung:</b> alle Bäume mit Stammdurchmesser ab ca. 0,5 m  Es ist zu beachten, dass unabhängig von ihrer Größe die auf Knicks wachsenden Bäume der ordnungsgemäßen Knickpflege unterliegen können. Nichtsdestotrotz kommt ihnen die gleiche ökologische Wertigkeit zu wie frei stehenden Bäumen.  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	<b>Allgemeine Bedeutung</b> Diese Gehölze sind unter vorwiegend gestalterischem Gesichtspunkt angelegt und werden in entsprechende Pflegemaßnahmen einbezogen. Naturnahe Entwicklungen sind hier nur in sehr begrenztem Umfang möglich.
Oberflächengewässer - Gräben (FG)	<b>Hohe Bedeutung</b> Der Harwehgraben ist das einzige Oberflächengewässer mit einem hohen Potenzial

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bewertung / Bedeutung / besondere Funktion</b>
	zur Entwicklung naturnaher Gewässerlebensräume. Defizite bestehen durch den technischen Ausbau und Unterbrechungen der Durchgängigkeit im Bereich der angrenzenden Straßenquerungen
Gartenflächen (SGa)	<b>Allgemeine Bedeutung.</b> Die Flächen sind einer intensiven Pflege ausgesetzt
Grünfläche (SP)	<b>Allgemeine Bedeutung.</b> Die Flächen sind einer intensiven Pflege ausgesetzt
Saumstreifen und Banketten an Straßen, Wegen und der Bahntrasse (SVs)	<b>Allgemeine Bedeutung.</b> Häufige sehr starke Störungen

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Biotoptypen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung werden voraussichtlich von den Eingriffen nicht betroffen sein:

- Grünland (G / G-Brache)
- Nadelwald (WFn); der 30 m messende Waldschutzstreifen wird eingehalten, da nur Flächen für Zufahrten oder Nebenflächen ohne Hochbauten in dieser Zone entstehen werden.
- der Harwehgraben wird erhalten, wobei er sich insbesondere im mittleren sowie im östlichen Abschnitt mit angrenzenden naturnahen Flächen weiter naturnah entwickeln kann.

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. Flurstück 68 ist bereits weitgehend baulich geprägt. Eingriffe in Biotoptypen / Flächen mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden bereits bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren zum Schutzgut Boden berücksichtigt, so dass sich kein zusätzlich zu bilanzierender Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ergibt. Auch die Umwandlung der Acker-Brache auf Flurstück 4 führt zu keinen relevanten Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen.

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. Eine Zustimmung zur Waldumwandlung mit Datum vom 13.09.2007 liegt vor. Die Waldumwandlung darf gemäß der Genehmigung erst unmittelbar vor der Verwirklichung der Bebauung erfolgen, jedoch nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September (vergl. § 34 Abs. 6 LNatSchG).

Knicks und eine ebenerdige Feldhecke werden deutlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt, da es nicht möglich ist, in einem Gewerbegebiet hochwertige Knicks mit naturnaher Struktur dauerhaft zu erhalten. Daher wird die Knickerhaltung auf die Knicks im Bereich der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft begrenzt.

Die Knicks sollten vor Beginn der baulichen Maßnahmen auf benachbarten Flächen während des Winterhalbjahres (d. h. zwischen dem 1.10. und dem 14.3.) auf den Stock gesetzt werden. Auch alle weiteren Arbeiten, die zu Eingriffen in Gehölzbestände führen, sind in diesem Zeitraum auszuführen.

Randlich stehende Einzelbäume entlang der Bahnlinie, am Harwehgraben östlich des Flurstücks 4 und an der Südseite des Plangebiets werden erhalten. Daher beschränken sich zu erwartende Verluste auf den Bereich des Flurstücks 1 der Flur 10, auf junge uferbegleitende Gehölze am Harwehgraben nördlich Flurstück 4, auf Flurstück 67 sowie auf den Wegabschnitt südlich der Flurstücke 67 und 68.

#### Maßnahmen zur Kompensation - Wald:

Der Verlust des kleinen Mischwalds bedarf keiner gesonderten Kompensation, da der Ausgleich bereits auf der Ebene der Waldumwandlung geregelt wurde. Die Ausgleichsaufforstung erfolgt in der Gemarkung Neumünster 6197, Flur 40, auf Flurstück 33 teilweise.

#### Maßnahmen zur Kompensation - Knicks:

Es sind Knickverluste und Ausgleichserfordernisse in folgendem Umfang zu erwarten:

Knick	Verlustlänge [m]	Ausgleichsfaktor	Ausgleichslänge [m]	In Teilgebiet
K 855 Südseite Fl.st. 68	155	2	310	SO
K 855 Nordseite Fl.st. 3	140	2	280	SO
K LPB 1 Westseite Fl.st. 1	60	1,5	90	SO
K LPB 2 Südecke Fl.st. 1	15	2	30	SO
K 854 Fl.st. 3 zu Fl.st. 5	210	2	420	GE
K 853 Teil 1 Südseite Fl.st. 5	88	2	176	GE
K 851 Nordende Fl.st. 1 zu Fl.st. 13	20	2	40	GE
K 852 Fl.st. 5 zu Fl.st. 10	180	2	360	GE
K 853 Teil 2 Fl.st. 10 zu Fl.st. 1 und 15	180	2	360	GE
K 614 Ostseite Fl.st. 1 und 15	180	2	360	GE
K LPB 4 Fl.st. 13 zu Fl.st. 10	25	2	50	GE
<b>Summen</b>	<b>1253</b>		<b>2476</b>	Davon aufgrund SO 710 m GE 1766 m

Einer Eingriffslänge von ca. 1.253 m (Knicks, Feldhecke) steht ein Ausgleichserfordernis von ca. 2.476 m gegenüber. In folgendem Bereich können Knickneuanlagen im Plangebiet entstehen:

- Entlang der südlichen Seite der geplanten Bauflächen als Abgrenzung zu den geplanten Kompensationsflächen der Flurstücke 13, 10 und 15 zur räumlichen Einfassung der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Harwehgraben; Gesamtlänge ca. 215 m  
Aufgrund der räumlichen Nähe werden diese Ausgleichsmaßnahmen den Kompensationsanforderungen für die Teilfläche „GE“ zugeordnet.  
(Übersicht über Kompensationsflächen und Zuordnung siehe Kap. 2.1.10)

Es resultieren folgende Kompensations-Defizite: 710 m [aufgrund Teilfläche SO] + 1766 m – 215 m [Teilfläche GE] = 2.261 m Knickneuanlage, die weder im Plangebiet oder auch an anderer geeigneter Stelle im Stadtgebiet als Knickneuanlagen erbracht werden kann.

Es folgt daher eine Umrechnung in eine bereitzustellende Kompensationsfläche unter Zuhilfenahme einer flächenhaften Umrechnung: Für einen laufenden Meter zu beseitigenden Knick werden 4,5 m<sup>2</sup> flächenhafte Gehölzanpflanzung als Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Bei einer ausschließlichen Abgeltung des Kompensationsanfordernisses durch Gehölzanpflanzungen beträgt die Größe der erforderlichen Fläche für den Knickausgleich demnach:

- Für Teilfläche SO                      710 m \* 4,5 m = 3.195 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung
- Für Teilfläche GE                      1551 m \* 4,5 m = 6.979,5 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung

Insgesamt sind 10.174,5 m<sup>2</sup>, gerundet 10.175 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung herzustellen.

Die Maßnahme wird entlang der östlichen Plangebietsseite anteilig auf einer insgesamt 12.847 m<sup>2</sup> großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt umgesetzt:

- Anpflanzung von Laubgehölzgruppen auf 50 % der Fläche von 10.175 m<sup>2</sup> in Gehölzgruppen aus Arten der unten stehenden Liste. Es sind mindestens 1-mal verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden und im Abstand von ca. 1,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen. Die Räume zwischen den Pflanzgruppen unterliegen der Sukzession und werden daher im Laufe der Zeit durch natürlichen Eigenaufwuchs mit Gehölzen bestocken. Durch diese zeitliche Verschiebung wird die Entstehung eines mosaikartig strukturreichen Bestandes gefördert.

Folgende Laubgehölzarten sind zu verwenden:

- Faulbaum                      Rhamnus frangula
- Feldahorn                      Acer campestre
- Gemeine Traubenkirsche      Prunus padus
- Gemeiner Schneeball        Viburnum opulus
- Hainbuche                      Carpinus betulus
- Hasel                            Corylus avellana
- Hundsrose                      Rosa canina
- Kornelkirsche                Cornus mas
- Pfaffenhütchen                Euonymus europaeus
- Schlehe                        Prunus spinosa
- Stieleiche                      Quercus robur
- Traubeneiche                 Quercus petraea

- Vogelkirsche                      Prunus avium
- Weide (diverse Arten)        Salix spec.
- Weißdorn                         Crataegus oxyacantha

Im Bereich dieser Fläche für Kompensationsmaßnahmen verbleibt demnach eine Teilfläche von  $12.847 \text{ m}^2 - 10.175 \text{ m}^2 = 2.672 \text{ m}^2$ , die für Kompensationsmaßnahmen aufgrund anderer Eingriffe herangezogen werden kann. (vergl. hierzu unten Schutzgut Boden sowie Übersicht über Kompensationsflächen und Zuordnung in Kap. 2.1.10)

#### Maßnahmen zur Kompensation – Gehölzsaum am Harwehgraben:

Zusätzlich geht an der Nordseite des Harwehgrabens (nördlich Flurstück 4) eine ca. 50 m lange fließgewässerbegleitende Gehölzreihe aus vornehmlich jungen Erlen verloren, da diese Erlen für das entstehende Gewerbegebiet zu einer zu starken Reduzierung der Einsehbarkeit führen würden. Es handelt sich um relativ junge Erlen mit Stammdurchmessern zwischen 5 und 10 cm. Als Ausgleich werden an bisher weitgehend gehölzfreien Abschnitten des Harwehgrabens 1-seitig auf mindestens der 2-fachen Streckenlänge, also auf ca. 100 m Länge Laubgehölze in folgender Weise gepflanzt:

- Herstellung einer 1-reihigen Laubgehölzpflanzung entlang der Südseite des Harwehgrabens an der Nordseite von Flurstück 11 auf ca. 35 m Länge
- Herstellung einer 1-reihigen Laubgehölzpflanzung entlang der Südseite des Harwehgrabens an der Nordseite von Flurstück 14, und zwar vornehmlich im östlichen Abschnitt auf ca. 65 m Länge
- Die Gehölze werden an der oberen Böschungskante in einem Abstand von höchstens 1 m gepflanzt
- Es werden nur verpflanzte 3-4 triebige Sträucher der Höhe 60-100 cm der folgenden Arten verwendet: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Ohrchenweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eine vorhandene Überfahrt des Harwehgrabens an der Nordseite von Flurstück 11 wird erhalten, um eine Verbindung der Maßnahmenflächen südlich und nördlich des Harwehgrabens zu ermöglichen.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **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 des Scoping-Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 Fließgewässer begleitenden Gehölzsäume, Knicks, die Einzelbäume und die sonstigen Gehölzgruppen als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten zu beachten. Ferner können für einige Großbäume und für die Waldflächen nicht ausgeschlossen werden, dass sie von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden.

Es ist möglich, dass am Harwehgraben und dessen eher feuchten Randbereichen mit extensiver Nutzung auch Amphibien vorkommen. Konkrete Angaben hierzu liegen nicht vor.

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

Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt im Südosten an die Hartwigswalder Straße. Dieses LSG wird jedoch 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, die Fließgewässer begleitenden Gehölzsäume, Knicks, die Einzelbäume und die sonstigen Gehölzgruppen und gegebenenfalls auch der Harwehgraben 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 (hier: Vögel und Fledermäuse).

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

Mehrere Knickstrecken gehen verloren, so dass Eingriffe in einem zeitlich begrenzten Rahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen müssen. Für die Verluste sind ausreichende Ausweichhabitate zu erhalten und / oder Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

Von den oben genannten potenziell wertvollen Biotoptypen wird der Harwehgraben durch die Planung nicht betroffen sein. Sofern Maßnahmen zur Förderung einer naturnahen Entwicklung des Gewässers umgesetzt werden sollen, so ist dies grundsätzlich positiv zu bewerten. Konkretisierungen solcher Maßnahmen sind im Zuge einer Ausführungsplanung auch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 14.3. 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 bestehen. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Knicks oder Waldflächen ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.

Es ist nicht auszuschließen, dass in dem Gebiet einige ältere Gehölze von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt wird. Da die Gehölze nur während des Zeitraum

von 1.10. bis 14.3. entfernt werden dürfen, sind hier keine Beeinträchtigungen der Brut- und Wohnstätten zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Minimierung:

Der Verlust eines ca. 50 m langen Abschnitts des Gehölzsaums am Harwehgraben wird in räumlicher Nähe durch die Neuanlage von Ufergehölzen auf ca. 100 m Länge ausgeglichen (s. o. Schutzgut Pflanzen), so dass hier bereits nach wenigen Jahren keine erheblichen Veränderungen des Habitatangebots insbesondere für Vögel bestehen wird.

Eingriffe in potenzielle Amphibienlebensräume am Harwehgraben sind nicht zu erwarten, da die naturnahe Struktur hier nur geringfügig verändert wird und der Teilbereich durch die Entwicklung von Kompensationsflächen insgesamt eher aufgewertet wird.

Insgesamt werden gemäß der obigen Maßnahmen entwickelt, die eine hinreichend effiziente Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange ermöglicht, da auch ohne spezielle Untersuchungen grundlegende Erfordernisse zum Umgang mit den potenziellen Habitaten zu schützender Arten formuliert und in der Plankonzeption beachtet werden.

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.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Nach der geologischen Karte (Blatt CC 2326 ‚Lübeck‘) stehen im Plangebiet Sander als glazifluviale Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit an; es handelt sich um Sand und untergeordnet Kies. Für den Bereich des Bebauungsplanes 115 B 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 68 in größerem Umfang, auf Flurstück 67 durch ein Wohnhaus mit Nebenanlagen sowie südlich der beiden Flurstücke im Bereich eines Weges mit Voll- und Teilversiegelungen. Ferner sind die „Boostedter Straße“ und die „Hartwigswalder Straße“ versiegelt.

Ansonsten sind keine baulichen Anlagen / Flächenversiegelungen innerhalb des Plangebiets vorhanden, da bauliche Anlagen des ehemaligen Hundeübungsplatzes bereits beseitigt wurden. Weitere Bodenveränderungen fanden auf angrenzenden Flächen im Norden, im Süden und durch die Bahntrasse statt.

Die Höhen betragen ca. +24 m über NN im Großteil des Plangebiets und jeweils ca. +23 m über NN auf dem Flurstück 1 der Flur 10 (ehem. Hundeübungsplatz) sowie am „Harwehgraben“.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Abfallablagerungen 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.

Wertvolle Niederungsböden mit Torfbildungen werden von der Planung nicht betroffen sein. Störungen des Bodenaufbaus bestehen im Bereich der vorhandenen Bebauungen, Straßen und Wege sowie der aufgesetzten Knickwälle.

Die natürlichen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts und als Medium für stoffliche Einflüsse wurden also bereits vorher zugunsten der Nutzung durch den Menschen verändert, da auf Teilflächen bereits bauliche Anlagen hergestellt wurden und da die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung urbar gemacht wurden.

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.

Gemäß der Beurteilung des Ing.-Büros Pingel (2006) handelt es sich um homogene Böden, die nach dem derzeitigen Kenntnisstand mit Ausnahme des Abtragens aller Humusböden keine besonderen Anforderungen an den Erd- und Straßenbau stellen. Die Böden sind nicht frostempfindlich eingestuft. Eine Ausnahme hiervon stellt nur die Bohrung 2 in Nähe des Harwehgrabens dar – einem Bereich, der nicht für die Bebauung vorgesehen ist. Für Individualbebauungen sind auf Ebene der Ausführungsplanungen weitere Untersuchungen der Lokalsituation erforderlich.

Es handelt sich insgesamt um einen guten Baugrund, wobei jedoch die Mutterbodenaufgabe auszutauschen ist.

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 67, 68, der südlich davon vorhandenen Zuwegung und im Bereich der Straßenanschlüssen an die Boostedter Straße und die Hartwigswalder Straße Flächen beansprucht, die bereits als Verkehrsflächen mit begleitendem Rad- / Gehweg bestehen.

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. Die etwas problematischeren Teilflächen am Harwehgraben (Sondierungsbohrungen Nr. 2 und 5) liegen außerhalb der geplanten Bauflächen.

Maßnahmen zur Kompensation:

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt auf Grundlage des Erlasses vom 3.7.1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“. Die Flächen der künftig maximal zulässigen Vollversiegelungen sind im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen, da es sich um Flächen mit oberflächenfern anstehendem Grundwasser und allgemeiner Verbreitung handelt.

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind an folgenden Stellen und in folgendem Umfang zu erwarten:

### Ermittlung der neuen Eingriffsflächen

Flächenart	Gesamtgröße [m²]	Eingriffsfläche		Bisherige Versiegelung [m²]			Neue Eingriffsfläche	Ausgleichsflächenanfordernis	
		GRZ. + Nebenanlagen etc.	Versiegelbar [m²]		Faktor	Anrechenbare Fläche [m²]		Faktor	Größe [m²]
Sondergebiet (SO) Bauflächen Flurstück 68	Keine Änderung	Keine Änderung	Keine Änderung	Keine Änderung	%	Keine Änderung	0,0	0,5	0
Sondergebiet (SO) Baufläche auf Flurstück 67 sowie Teilfläche auf bisheriger Wegefläche und südlich davon	Ca. 23.200	0,8	18.560	0,6 * 1.200 = 720 Asphaltweg 400 Grandweg 500	1,0 1,0 0,5	720 400 250	17.190	0,5	8.595
Gewerbegebiet im mittleren Planbereich auf bisherigen Äckern	Ca. 74.610	0,8	59.688	0	%	0	59.688	0,5	29.844
Summen									38.439

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich zusätzliche ermöglichte Neuversiegelung führt auf Grundlage des o. g. Runderlasses zu einem Kompensationserfordernis von  $8.595 \text{ m}^2$  [Teilgebiet SO] +  $29.844 \text{ m}^2$  [Teilgebiet GE] =  $38.439 \text{ m}^2$  bereitzustellender Kompensationsfläche für das Schutzgut Boden.

Die Kompensation erfolgt durch die Bereitstellung der folgenden Flächen A bis D für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Übersicht über Kompensationsflächen und Zuordnung siehe Kap. 2.1.10):

#### Teilfläche A – interne Kompensationsfläche

An der östlichen Seite des Plangebiets wird bereits in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von insgesamt  $12.847 \text{ m}^2$  bereitgestellt. Hier sind  $2.672 \text{ m}^2$  Kompensationsfläche verfügbar.

Diese Teilfläche wird zur Abgeltung des Kompensationsbedarfs aufgrund von Eingriffen in das Schutzgut Boden herangezogen. Auf dieser Fläche wird es durch Überlassung für die Sukzession langfristig zur Entwicklung naturnaher Gehölzbestände kommen.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von  $38.439 \text{ m}^2 - 2.672 \text{ m}^2 = 35.767 \text{ m}^2$ , der auf den Teilflächen B, C und D nachgewiesen wird.

#### Teilfläche B – interne Kompensationsfläche

An der südlichen Seite des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von insgesamt  $28.191 \text{ m}^2$  bereit gestellt.

Diese Teilfläche wird zur Abgeltung des Kompensationsbedarfs aufgrund von Eingriffen in das Schutzgut Boden herangezogen. Auf dieser Fläche wird eine extensive Grünlandpflege nach folgenden Maßgaben vorgesehen: Beweidung mit maximal 2 GVE / ha oder Mahd nach dem 1. Juli. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngemittel und keine Einsaaten ausgebracht werden. Die in dem Bereich vorhandenen Knicks sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die am Harwehgraben vorhandenen und zu pflanzenden Gehölzsäume (s. o. Schutzgut Pflanzen) sind dauerhaft zu erhalten.

Sofern eine Grünlandpflege in der Praxis nicht dauerhaft umsetzbar sein sollte, gehen die Flächen in eine dauerhafte Sukzession über. Besteht die Sukzession mehr als 5 Jahre, so wird die Fläche dauerhaft der Gehölzentwicklung aus Eigenaufwuchs überlassen.

Sofern am Harwehgraben im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers umgesetzt werden sollen, so stehen die o. g. Pflegemaßnahmen dem nicht entgegen.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von  $38.439 \text{ m}^2 - 2.672 \text{ m}^2 - 28.191 \text{ m}^2 = 7.576 \text{ m}^2$ , der auf den Teilflächen C und D nachgewiesen wird.

### Teilfläche C – interne Kompensationsfläche

Westlich von Teilfläche ‚B‘ wird eine dreieckige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von insgesamt 2.572 m<sup>2</sup> bereitgestellt.

Auf dieser Fläche wird eine extensive Grünlandpflege nach folgenden Maßgaben vorgesehen: Beweidung mit maximal 2 GVE / ha oder Mahd mehrmalig pro Jahr zur Aushagerung des Standortes. Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngemittel und keine Einsaaten ausgebracht werden.

Sofern am Harwehgraben im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung umgesetzt werden sollen, so stehen die o. g. Pflegemaßnahmen dem nicht entgegen.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von  $38.439 \text{ m}^2 - 2.672 \text{ m}^2 - 29.191 \text{ m}^2 - 2.572 \text{ m}^2 = 5.004 \text{ m}^2$ , der auf D nachgewiesen wird.

### Teilfläche D – externe Kompensationsfläche

Außerhalb des Plangeltungsbereichs wird in der Gemarkung Neumünster 6197, Flur 40, Flurstück 33 (Gesamtgröße 4,24 ha) eine Teilfläche von 5.004 m<sup>2</sup> für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereitgestellt.

Die Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen, so dass sich mittel- bis langfristig ein naturnaher Gehölzbestand in Zusammenhang mit einer Aufforstungsfläche entwickeln wird.

Es verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf, da dem Erfordernis von 38.439 m<sup>2</sup> bereitzustellender Kompensationsfläche die Teilflächen A bis D mit insgesamt der gleichen Größe gegenüber stehen.

## **2.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist der „Harwehgraben“ als einziges Oberflächengewässer vorhanden. Es fließt von Ost nach West durch den südlichen Teil des Plangebiets als technisch ausgebautes Gewässer. An den Ufern sind sowohl Einzelgehölze als auch Fließgewässer begleitende Gehölzreihen vorhanden. Der offene Gewässerlauf ist an der Hartwigswalder Straße und an der Boostedter Straße jeweils durch einen Rohrdurchlass unterbrochen.

Die Fläche liegt nicht in einem Wasserschon- oder Wasserschutzgebiet.

Das Grundwasser steht gemäß der Sondierungsbohrungen (Nord Labor, 2006 – vergl. Schutzgut Boden) im Bereich des Harwehgrabens um 1,1 m unter Gelände an. Im übrigen Bereich wurden Grundwasserflurabstände zwischen ca. 1,5 m und 2,5 m ermittelt. Es ist mit jahreszeitlich und niederschlagsbedingten Schwankungen von mehreren Dezimetern zu rechnen.

### Bewertung:

Der Harwehgraben ist für die Entwässerung des südlichen Bereichs sowie für die so genannten ‚Oberlieger‘ von sehr hoher Bedeutung. Für die naturnahe Entwicklung sind vor allem die ufernahen Gehölzbestände von sehr hoher Bedeutung, da sie wertvolle Ansätze für eine insgesamt naturnahe Entwicklung in dem kleinen Niederungsbereich bieten.

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 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. Das zeitweise und stellenweise hoch anstehende Grundwasser ist zu beachten.

### Maßnahmen zur Vermeidung:

Der Harwehgraben wird gemäß der Erläuterungen unter „Schutzgut Pflanzen“ durch die Entfernung von Ufergehölzen nördlich des Flurstücks 4 verändert. Jedoch ist bezüglich der Ufergehölze innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Ausgleich durch die Herstellung von Ufergehölzpflanzungen in doppelter Länge gegeben.

Mit der Entfernung der Ufergehölzen werden und dürfen keine sonstigen Veränderung der Gewässerstruktur verbunden werden. Insbesondere dürfen keine zusätzlichen Befestigungen der Gewässersohle oder Gewässerböschungen erfolgen. Die Gewässerunterhaltung muss naturnah geschehen, da heißt es darf keine intensive Pflege im Bereich der Böschungen zuzüglich eines mindestens 1 m breiten Saumstreifens zu allen Seiten erfolgen. Es ist Ziel der Maßnahmen, einen naturnahen Uferstaudenbewuchs zu entwickeln.

Im übrigen wird der Harwehgraben durch eine Einbettung in Kompensationsflächen eine naturnahe Entwicklung durchlaufen. Weitere Veränderungen oder gar Eingriffe sind nicht zu erwarten.

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. Der Versickerungsnachweis muss jeweils objektbezogen für den Einzelfall entsprechend der Anforderungen des o. g. Arbeitsblatts A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) erfolgen.

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.

### **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.

Die geplante Bebauung wird zu keinen relevanten Einflüssen / Betroffenheiten der Schutzgüter Klima und Luft führen, da alle hier entstehenden Betriebe die Schutzanforderungen nahe gelegener Wohnnutzungen zu berücksichtigen haben.

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.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)**

Das Plangebiet schließt einen Teil der vorhandenen städtischen Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung „Baumarkt“ ein. Sowohl westlich der Boostedter Straße als auch östlich der Bahnlinie sind weitere vorwiegend gewerblich geprägte Bebauungen vorhanden. Südlich des Plangebiets liegt eine wohnbaulich genutzte Splittersiedlung an der Hartwigswalder Straße.

Der zwischen diesen baulich geprägten Bereichen liegende Hauptteil des Plangebiets hat bisher eine ländliche Struktur aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Grünland), gliedernden Knicks und Baumreihen, dem Harwehgraben als kleinem Fließgewässer sowie einer kleinen Waldfläche. Weitere Waldflächen schließen südöstlich der Hartwigswalder Straße an.

Verkehrswege fassen das Plangebiet ein: die Boostedter Straße als eine Hauptanbindung aus dem Stadtzentrum zur „Südumgehung“ (B 205) und vor hier auch zur A 7, die zweigleisige Bahnstrecke Hamburg- Neumünster im Osten und die Hartwigswalder Straße als städtische Verbindungsstraße im Süden.

Es sind (abgesehen von der o. g. Bebauung im Norden und auf angrenzenden Flächen sowie abgesehen von den Verkehrsstrassen) 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 +24 m NN nur geringe Höhenunterschiede auf. Am ehemaligen Hundeübungsplatz und am Harwehgraben betragen die Geländehöhen ca. +23 m NN. Markante Hangkanten o. ä. sind nicht vorhanden.

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

Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Entlang der Ostseite der „Boosteder Straße“ besteht ein Rad- und Gehweg. Die Hartwigswalder Straße kann als innerörtliche Verbindungsrouten genutzt werden.

#### 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 kleinere Waldflächen bestimmt wird.

Die gewerbliche Bebauung im Norden ist durch eine Reddersituation im Bereich 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 Boosteder 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.

Die geplanten Bauflächen sollten gegenüber verbleibenden naturnahen Bereichen im Süden und Osten in angemessener Weise landschaftsgerecht eingefasst werden, um hier möglichst hochwertige Strukturen auch im städtischen Bereich zu erhalten. Dies entspricht der im Landschaftsplan dargelegten Zielrichtung zur Entwicklung naturnaher Strukturen auch im Siedlungsbereich (vergl. Kap. A 4.6 und A 4.7).

#### 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:

Im Bereich der Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Osten und Süden des Plangebiets werden die Knicks erhalten und gemäß der Beschreibung zum Schutzgut Pflanzen durch ca. 215 m Knickneuanlage ergänzt und Gehölzpflanzungen ergänzt. Hierdurch wird nach Osten und Süden die landschaftsgerechte Umrahmung als Eingrünung der Flächen gesichert.

Entlang der Hartwigswalder Straße wird darüber hinaus durch den südöstlich angrenzenden Wald die Einfassung erhalten.

Die randlichen Knicks und Baumreihen werden in der Lage sein, die Höhe der baulichen Anlagen (festgesetzte maximale Firsthöhe der Gebäude max. 10 m über Fahrhahnoberkante) zu erreichen. Die Gebäude werden daher nur in begrenztem Maße eine größere Raumwirkung erzielen können.

Nach Westen zur Boostedter Straße kann die Knickerhaltung aufgrund der Lage zur Hauptverkehrsanhbindung 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. „Pflegeeingriffe“ zur Herstellung einer Einsehbarkeit der Gewerbestandstücke und gärtnerische Gestaltungen würden voraussichtlich zu erheblichen Einflussnahme bis hin zum Verlust der naturnahen Strukturen führen.

Ergänzende Bepflanzungen der Stellplatzanlagen auf den geplanten Bauflächen können eine gewisse innere Durchgrünung und Gliederung unterstützen. Es wird empfohlen, mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum der Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16/18 cm je 6 PKW-Stellplätze in einem mindestens 6 m<sup>2</sup> großen Pflanzbeet bei gleichzeitig mindestens 12 m<sup>2</sup> großem durchwurzelbaren Raum zu pflanzen.

Aufgrund der bestehenden inselartigen 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:

Die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen an den geeigneten Randbereichen im Süden und Osten werden als effektiv und ausreichend erachtet. Es entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

## **2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangeltungsbereich oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplans keine Kulturdenkmale oder sonstwie wertvollen Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die vorhandenen Sachgüter und Nutzungen (Bebauungen, Landwirtschaft, Wald, Boostedter Straße, Hartwigswalder Straße, Bahnlinie, Gewässer Harwehgraben) werden entsprechend der Bestandsaufnahmen zum Schutzgut Mensch (vgl. Kapitel E 2.1.1), zum Schutzgut Pflanzen (vgl. Kap. E 2.1.2) und zum Schutzgut Wasser (vergl. Kap. E 2.1.5) aufgenommen.

Es werden für die Bauflächen jeweils „nur“ Grundstückszufahrten geplant, so dass keine neuen Erschließungsstraßen und somit auch keine neuen Kreuzungssituationen entstehen werden. Die

Boostedter Straße und die Hartwigswalder Straße werden nach Auffassung der Stadt Neumünster in der Lage sein, den relativ geringen zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen.

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.

Maßnahmen zur Vermeidung:

Kulturdenkmale werden nicht betroffen sein.

Sachgüter werden nicht über das in den Kapiteln E 2.1.1, E 2.1.2 und E 2.1.5 dargelegte Maß hinaus betroffen sein, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Sachgütern zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Minimierung:

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Minimierung erforderlich oder vorgesehen.

Maßnahmen zur Kompensation:

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation erforderlich oder vorgesehen.

### **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 E 2.1.1 bis E 2.1.8 benannt. Dabei handelt es sich bezüglich der Wälder, Knicks, des Harwehgrabens 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 zusammen, 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 Baugebietungen 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.

### **2.1.10 Gesamtdarstellung / Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen**

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des B-Plan-Gebietes durchgeführt und den Baugebietungen zugeordnet. Eine Übersicht der Zuordnung einzelner Ausgleichsmaßnahmen bzw. -teilflächen zu den Eingriffen in den Baugebietungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Ausgleichs-Teilfläche		Fläche "A"	Fläche "B"	Fläche "C"	Fläche "D"	gesamt
Größe gesamt:		12.847 m <sup>2</sup>	28.191 m <sup>2</sup>	2.572 m <sup>2</sup>	5.004 m <sup>2</sup>	48.614 m <sup>2</sup>
Zuordnung:						
Schutzgut	Ausgleichsbedarf					
SO	Knicks	3.195 m <sup>2</sup>	3.195 m <sup>2</sup>			3.195 m <sup>2</sup>
	Boden	8.595 m <sup>2</sup>	2.672 m <sup>2</sup>	919 m <sup>2</sup>	5.004 m <sup>2</sup>	8.595 m <sup>2</sup>
GE	Knicks	6.980 m <sup>2</sup>	6.980 m <sup>2</sup>			6.980 m <sup>2</sup>
	Boden	29.844 m <sup>2</sup>	28.191 m <sup>2</sup>	1.653 m <sup>2</sup>		29.844 m <sup>2</sup>
Summe:		12.847 m <sup>2</sup>	28.191 m <sup>2</sup>	2.572 m <sup>2</sup>	5.004 m <sup>2</sup>	48.614 m <sup>2</sup>

Die Lage und Abgrenzung der einzelnen Teilflächen wird auf den folgenden Übersichtskarten verdeutlicht:

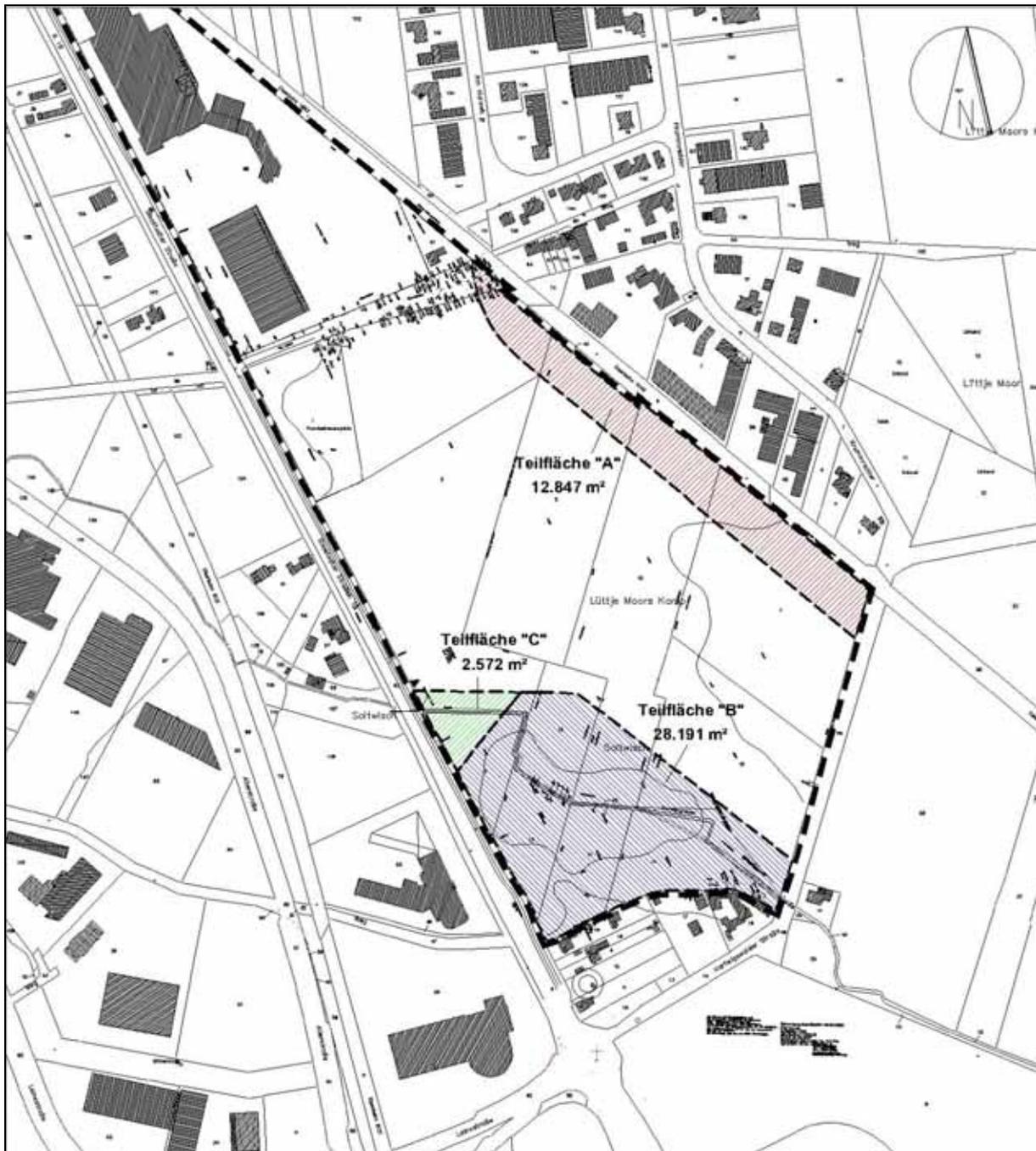


Abb.: Lage der plangebietsinternen Kompensations-Teilflächen, Maßstab 1 : 5.000

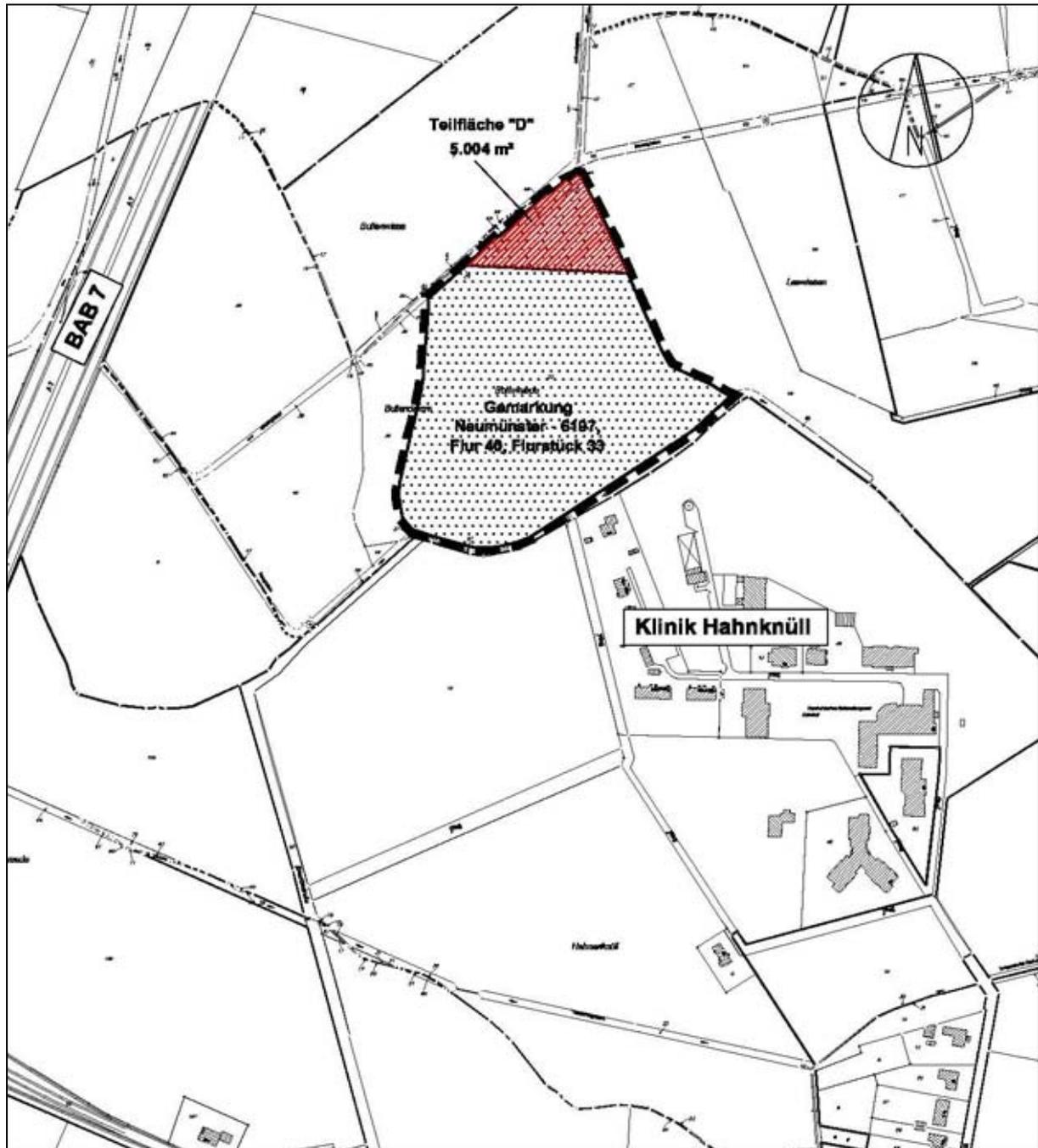


Abb.: Lage der plangebietsexternen Kompensations-Teilfläche, M. 1 : 5.000

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die geplante Bebauung wird die Bereitstellung einer zusätzlichen Fläche von ca. 9,8 ha für ein Sondergebiet und für gewerbliche Bebauung umfassen.

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 Voraussetzung für die Ansiedlung von

Gewerbebetrieben mit großen Flächenbedarf geschaffen. Ferner erhält ein vorhandener Bau- markt marktgerechte Möglichkeiten zur Erweiterung seines Standortes. Dabei wird die vorhandene sehr gute Verkehrsanbindung über die Boostedter Straße zur B 205 (Südumgehung Neumünster) genutzt. Es werden voraussichtlich nur geringe Flächenanteile für die Neuherstellung von Verkehrswegen vorzusehen sein. Dabei wird diese Gewerbliche Bebauung in einem räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsbereichen im Osten, Westen und Norden stehen.

Durch die Einbeziehung von naturnahen Grünflächen bzw. Kompensationsflächen im Osten und Süden des Plangebiets werden erforderliche Abschirmungen schutzbedürftiger Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorgesehen, und es wird zugleich eine dem städtischen Bereich angemessene Grünstruktur gesichert. Hierbei kommt der Erhaltung der kleinen Niederung am Harwehgraben eine hohe Bedeutung zu.

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.

## **2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Bebauung der Flächen 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 sowohl zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes als auch zur Ansiedlung weiterer Betriebes könnte nicht entsprochen werden, so dass in den Folgejahren eine Schwächung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Neumünster resultieren könnte.

## **2.3 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Die Stadt Neumünster geht aufgrund der vorhandenen Nutzungen im und am Plangebiet im Stadtteil Gadeland, der benachbarten Verkehrswege und Anbindungen, der Flächenzuschnitte sowie aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse davon aus, dass keine grundsätzlich anderen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, die sinnvoll und realisierbar die bauliche Entwicklung ermöglichen. Die Planungskonzeption schließt Maßnahmen zur Abschirmung gegenüber der Bahntrasse und zur Trennung von Wohnnutzungen ein.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 B wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

#### **34. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Planvorbereitung für den Bebauungsplans Nr. 115 B und die 34. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden und sons-

tigen Planungsträgern, des Innenministeriums und der Landesplanung sowie den anerkannten Naturschutzverbänden. Wesentlicher Bestandteil der bisherigen Beteiligung der Behörden war die gemeinsame 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 115 B 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, Aktualisierung 2007) 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.

#### Landschaftsplanerische Begleitung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung der landschaftsplanerisch relevanten Planungsgrundlagen wurde eine landschaftsplanerische Begleitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 B vorgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse wurden in einer (beigefügten) Karte zusammen gestellt.

Die im Zuge der Begleitung vorzunehmende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unter Anwendung des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Erlass vom 3.7.1998) wurde in diesen Umweltbericht integriert.

#### „Umweltverträglichkeitsprüfung“

Der Bebauungsplans Nr. 115 B 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.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Planung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel bedarf für einen Teilbereich einer bedingten Festsetzung zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück Boostedter Straße 329. Die festgesetzte Sondergebietsnutzung darf erst dann erfolgen, wenn die Wohnnutzung dauerhaft aufgegeben wurde. Änderungen am vorhandenen Wohngebäude können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Einhaltung der vorgenannten Regelung

gemäß der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf Basis einer Vorlage des Antragstellers von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Für die Bauflächen im Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Dabei handelt es um immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, die einzuhalten sind. Die Nachweise sind jeweils im Rahmen der Bauantragstellung durch den Vorhabensträger zu führen, um sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Eingriffe vor allem in das Schutzgut Boden durch Versiegelungen, in das Schutzgut Wasser durch Änderungen der Oberflächenabflüsse und in das Schutzgut Pflanzen durch Knickrodungen können in vollen Umfang kompensiert werden.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind jeweils im Rahmen der Bauantragstellung durch den Vorhabensträger nachzuweisen.

Die Umsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und in das Schutzgut Boden werden von der Stadt Neumünster kontrolliert.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Neumünster stellt den Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Baumarktes und die Entwicklung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen zu schaffen.

Das Plangebiet liegt östlich der Boostedter Straße, südlich des Grundstücks Boostedter Straße 283, westlich der Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe und der Hartwigswalder Straße sowie nördlich der Grundstücke Hartwigswalder Straße 98 und 100 und Boostedter Straße 389 im Stadtteil Gadeland.

Auf einer insgesamt ca. 18,37 ha großen Fläche werden ein „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ (ca. 6,48 ha), ein Gewerbegebiet (ca. 7,46 ha) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 4,43 ha) geplant. Zusätzlich wird eine ca. 0,5 ha große externe Kompensationsfläche vorgesehen.

Planungsrechtlich relevante Lärmeinwirkungen sind für das Schutzgut Mensch gemäß einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Entwicklung des Sondergebiets kann auf einer Teilfläche nur dann realisiert werden, wenn eine bisherige Wohnbebauung auf dem Grundstück Boostedter Straße 283 beendet wird. Zur Sicherstellung der Einhaltung der höchstzulässigen Schalleistungspegel ist jeweils vorhabensbezogen im Zuge der Bauantragstellung ein qualifizierter Nachweis zu erbringen.

Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sind durch 1.253 m Knickverlust zu erwarten. Hierdurch wird ein Kompensationsbedarf von 2.476 m Knickneuanlage errechnet. Da nur ca. 215 m Knick neu angelegt werden können, werden ersatzweise auf 10.175 m<sup>2</sup> flächenhafte Gehölzpflanzungen am östlichen Rand des Plangebiets vorgenommen.

Am Harwehgraben gehen ca. 50 m junge Erlen verloren, die durch Neupflanzungen entlang eines östlich gelegenen Uferabschnitts ausgeglichen werden.

Der Verlust eines kleinen Waldbestands bedarf keiner gesonderten Kompensation, da der Ausgleich bereits auf der Ebene der Waldumwandlung geregelt wurde.

Weitere kompensationspflichtige Eingriffe in dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Es werden keine gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotope betroffen sein. Auch besonders und streng geschützte Arten nach § 10 BNatSchG sowie das südöstlich gelegene LSG werden nicht beeinflusst.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere können durch die Knickrodungen und andere Maßnahmen an Gehölzen 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.

Potenzielle Amphibienvorkommen am Harwehgraben werden durch die Einbeziehung des Grabens in Kompensationsflächen vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt.

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.

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 38.439 m<sup>2</sup> ermittelt, das auf den Teilflächen A (2.672 m<sup>2</sup> im Plangeltungsbereich), B (29.191 m<sup>2</sup> im Plangeltungsbereich), C (2.572 m<sup>2</sup> im Plangeltungsbereich) und D (5.004 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangeltungsbereichs) abgegolten werden. Die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden können hierdurch vollständig kompensiert werden.

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 angrenzenden Kompensationsflächen sowie einem Wald südöstlich der Hartwigswalder Straße an.

Aufgrund der bestehenden inselartige Lage sind unter Beachtung der 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.

#### **4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Die ermittelten Kompensationsmaßnahmen werden zusätzlich zur Flächenbereichstellung voraussichtlich zu folgenden Kosten führen:

- Knickneuanlage: 215 m je €40,00 => €8.600,00
- Gehölzflächen: 50 % von 10.175 m<sup>2</sup> \* €6,00 je m<sup>2</sup> => 30.525,00

In dieser Zusammenstellung sind nicht enthalten:

- Grundstückskosten
- Planungs- / Ausführungskosten
- Gestalterische Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugebietsflächen
- Abzäunungen inkl. ggf. erforderlicher Wildverbisschutz
- Gesetzliche Mehrwertsteuer

Neumünster, den 20. November 2007

Fachbereich IV

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

(Heilmann)

Anlage: Landschaftspflegerische Begleitplanung / Bestandsplan

#### **Quellenverzeichnis:**

- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 05.06.1992 zum Bebauungsplan Nr. 115 im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG
- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 30.07.2007 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ 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. 115 B vom 26.02.2007 im Maßstab 1:500
- Baugrunduntersuchung / Baugrundbeurteilung B-Plan Nr. 115 B „Östlich Boostedter Straße“ - Gutachten Nr. 5/826/2006 erstellt durch NORD LABOR mit Datum vom 18.12.2006
- Baugrundbeurteilung „Erschließung des B-Plangebietes Nr. 115 B 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 16.11.2007
- Aktuelle Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 115 B erstellt durch Günther & Pollok Landschaftsplanung mit Datum vom 26.3.2007

