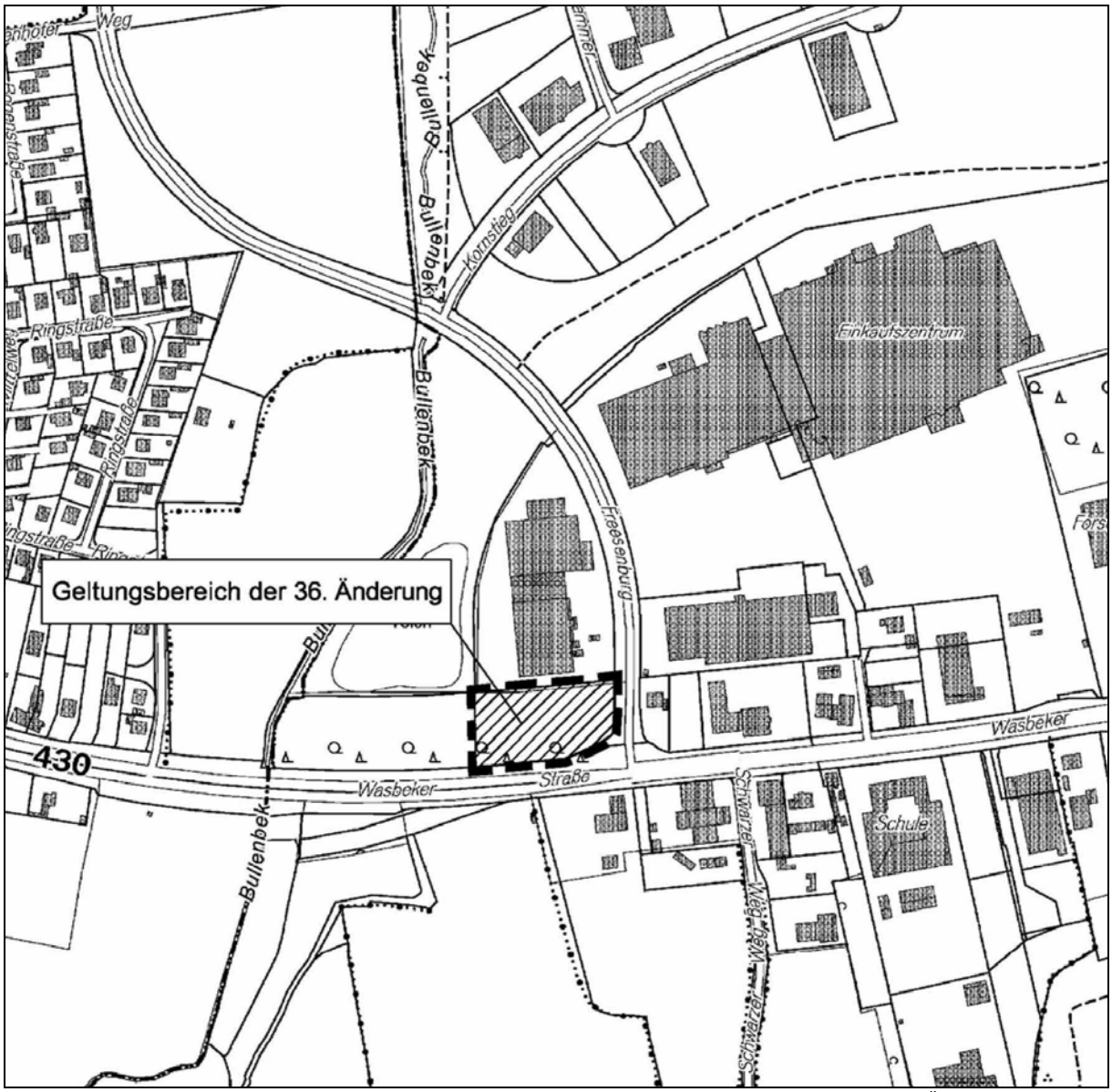
Stadt Neumünster

# BEGRÜNDUNG ZUR 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1990 - WASBEKER STRAßE / FREESENBURG -

FÜR EIN CA. 95 M BREITES TEILSTÜCK DES GRUNDSTÜCKS NORDWESTLICH DER KREUZUNG WASBEKER STRAßE / FREESENBURG IM STADTTEIL BÖCKLERSIEDLUNG / BUGENHAGEN




Übersichtsplan o.M.

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

Stand: 04.05.2012
Anlagen: 27

## INHALT


**A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 4**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen ..... 4

2. Planungsanlass, Plangebiet ..... 4

3. Ausgangslage, Bestand ..... 5

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben ..... 5

**B. INHALT DER PLANUNG ..... 7**

1. Planungsziele / Planungsinhalte ..... 7

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung ..... 8

3. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen ..... 8

**C. PLANDURCHFÜHRUNG ..... 9**

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen ..... 9

2. Bodenordnung ..... 9

**D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG ..... 9**

1. Flächenangaben, Daten ..... 9

2. Kosten und Finanzierung ..... 9

**E. UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG ..... 10**

0. Einleitung ..... 10

1. Wesentliche zu betrachtende Wirkungen des Vorhabens ..... 11

2. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes ..... 12

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 12

4. Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich und Ersatz ..... 22

5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Auszug aus LUTZ 2012) ..... 22

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 24

7. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten/Alternativenbetrachtung ..... 24

8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben 24

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... 24

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 25

ANHANG 1: Bilanzierung ..... 26

## ABBILDUNGEN

Abbildung **1**: Stand der Flächennutzungsplanung, Stand 10/2011, M. 1 : 10.000.... 6
Abbildung **2**: Stand der Landschaftsplanung, Stand 10/2011, M. 1 : 10.000..... 6
Abbildung **3**: Luftbild mit Eintragung des zu betrachtenden Vorhabenbereiches des Umweltberichtes (Quelle: **GOOGLE**): rot umrandet Teilgebiet 1, blau umrandet erweitertes Betrachtungsgebiet .....11
Abbildung **4**: Unterscheidbare Lebensbereiche des Betrachtungsraumes .....15
Abbildung **5**: Lage der potenziellen Haselmaus-Lebensräume (orange schraffiert) und der potenziellen Fledermaus-Nahrungsgebiete mittlerer und hoher Bedeutung .....16
Abbildung **6**: Straße Freesenburg .....17
Abbildung **7**: Einlauf Rückhaltung .....17
Abbildung **8**: Regenrückhalteteich .....18
Abbildung **9**: Wald .....18
Abbildung **10**: Eingriffsflächen gelb schraffiert. .....19
Abbildung **11**: Waldersatzfläche (o.M.) .....22

Bearbeitung des Umweltberichtes:
TGP Trüper Gondesen Partner
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451-79 88 2-0
Fax 0451-79 88-2-22
www.tgp-la.de

# 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 Bauleitplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Mit der im Jahre 2004 durchgeführten Novellierung des BauGB wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert; in der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden.

## 2. Planungsanlass, Plangebiet

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht eines ansässigen Baustoffmarktes (Holzhandel), seinen Standort an der Straße Freesenburg im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen zu erweitern. Der Holzhandel benötigt eine Erweiterung seiner Lagerkapazitäten, die jedoch nicht auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück umgesetzt werden kann; eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung ist aufgrund der räumlichen Einbindung des Grundstücks nur in südlicher Richtung möglich. Hier, unmittelbar südlich an das Grundstück des Holzhandels angrenzend, befindet sich ein rd. 4.500 m² großes stadteigenes Grundstück, welches dem Holzhandel im Sinne der Stärkung eines ansässigen Gewerbebetriebes für seine Erweiterung zur Verfügung gestellt werden kann.

Eine Standortalternative für die Flächenerweiterung besteht nicht. Auch eine komplette Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort im Stadtgebiet muss aufgrund der unverhältnismäßigen Aufwendungen ausgeschlossen werden. Die Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Freifläche mit Waldbestand wird daher als städtebaulich vertretbar angesehen.

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das vorhandene Baumarkt-Grundstück eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dar. Südlich hieran angrenzend befindet sich die Darstellung einer Waldfläche. Um eine Erweiterung des Holzhandels zu ermöglichen, soll nunmehr die Darstellung der Waldfläche in einer Breite von rd. 95 m zugunsten einer südlichen Ausweitung der Sonderbaufläche geändert werden. In einem parallel erfolgenden Verfahren soll der geltende Bebauungsplan Nr. 158 „Freesenburg“, der für den Erweiterungsbereich ebenfalls eine forstwirtschaftliche Nutzung vorsieht, durch eine 5. Änderung entsprechend angepasst werden. Die für die zulässige Verkaufsfläche des Betriebes im Bebauungsplan festgesetzte Maximalgröße von 5.000 m² soll hierbei jedoch keine Änderung erfahren, da die Planänderung lediglich die erforderliche Erweiterung der Lagerflächen ermöglichen soll.

Die Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der ihre Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht und geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung,

Minimierung oder Ausgleich dargestellt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil (Abschnitt E.) dieser Begründung dargelegt. Der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierbei aus dem parallelen Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 übernommen (Abschichtungsprinzip); seine Aussagen sind daher im Einzelnen detaillierter, als dies für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes erforderlich wäre.

## 3. Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rd. 50 ha großen Gewerbestandortes „Freesenburg“ im westlichen Bereich des Stadtteils Böcklersiedlung / Bugenhagen. Dieser Standort liegt rd. 3 km westlich des Stadtzentrums und 1 km östlich der BAB-Anschlussstelle Neumünster-Mitte. Die erstmalige Ausweisung dieses Gebietes als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet erfolgte durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 158 „Freesenburg“ im Jahre 1994. Der südliche, zur Wasbeker Straße orientierte Teil des Baugebietes mit einer Größe von rd. 11 Hektar wurde in der Folge durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (1998) als Sonderbaufläche dargestellt bzw. durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind - bis auf die für den Holzhandel vorgesehene Erweiterungsfläche - vollständig baulich genutzt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 besteht die überwiegende Nutzung aus großflächigen Handelsbetrieben; dominierend ist hierbei das Einkaufszentrum „Freesencenter“.

Das für eine Erweiterung des Holzhandels vorgesehene, ca. 4.500 m² große Grundstück, welches den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes bildet, ist im geltenden Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan Nr. 158 als Fläche für die Forstwirtschaft vorgesehen. Ursprünglich war die gesamte Grundstücksfläche mit Wald bestanden; ein ca. 1.000 m² großer Teil dieses Waldbestandes wurde im Jahre 1999 in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde gefällt und zu einer Rasenfläche umgewandelt, um die Sichtverhältnisse im Knotenpunktbereich Wasbeker Straße / Freesenburg zu verbessern. Für die Waldumwandlung wurde eine entsprechende Ersatzaufforstung durchgeführt.

Westlich des Planänderungsbereiches zieht sich die Waldfläche in einer Tiefe von rd. 50 m entlang der Wasbeker Straße bis zur Stadtgrenze zur Gemeinde Wasbek fort. Hieran schließen im Norden - westlich angrenzend an das bestehende Grundstück des Holzhandels - naturbelassene Grünflächen mit einem integrierten Regenrückhaltebecken an. Die Grün- und Waldflächen bilden einen Bestandteil eines ausgedehnten Freiflächengürtels, der das bebaute Stadtgebiet im Westen umschließt. Die nördliche, östliche und südliche Umgebung des Plangebietes wird dagegen vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art geprägt. Weiter östlich schließt sich entlang der Wasbeker Straße eine ältere Wohnbebauung an.

## 4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der **Flächennutzungsplan 1990** (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (siehe Abbildung 1) stellt das Plangebiet als Teil einer Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung soll im Rahmen der vorliegenden Änderung durch eine erweiterte Sonderbaufläche ersetzt werden.

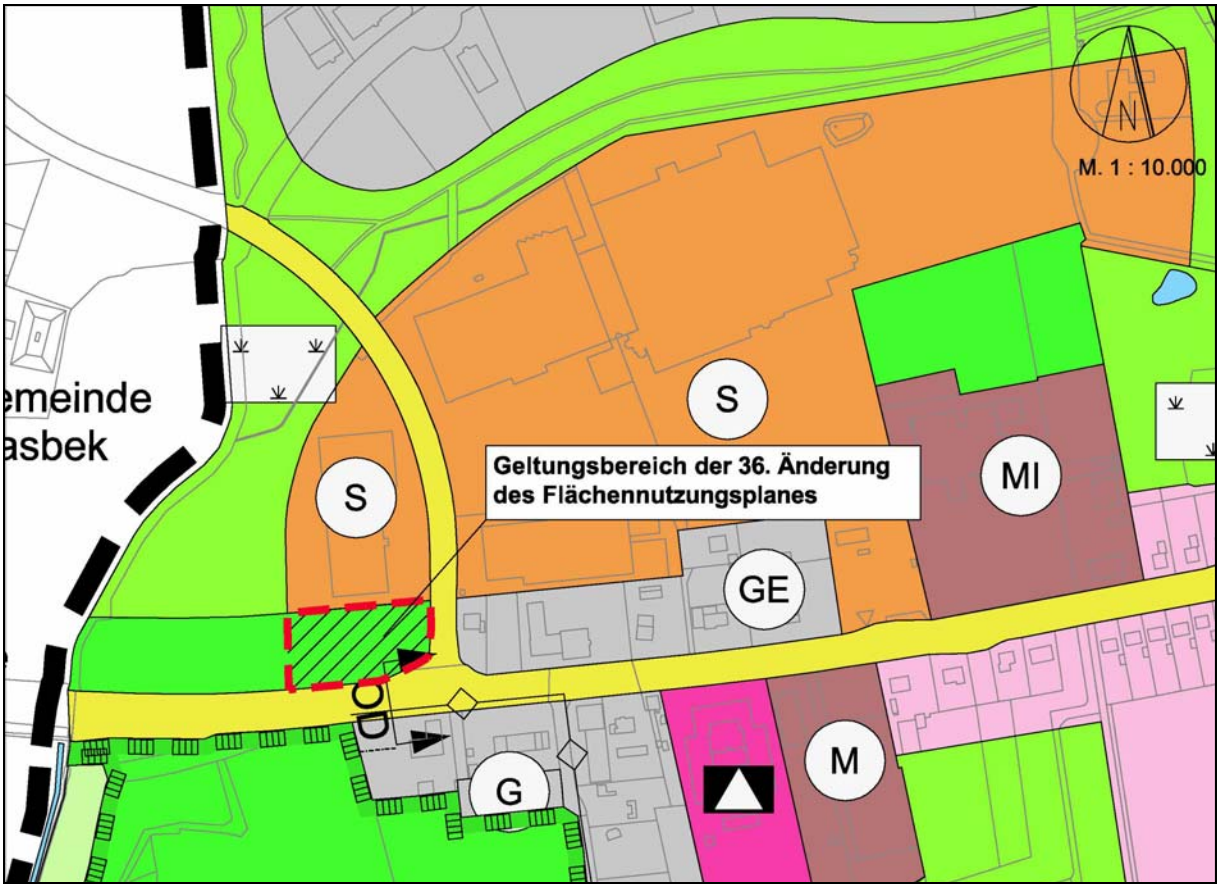



Abbildung **1**: Stand der Flächennutzungsplanung, Stand 10/2011, M. 1 : 10.000

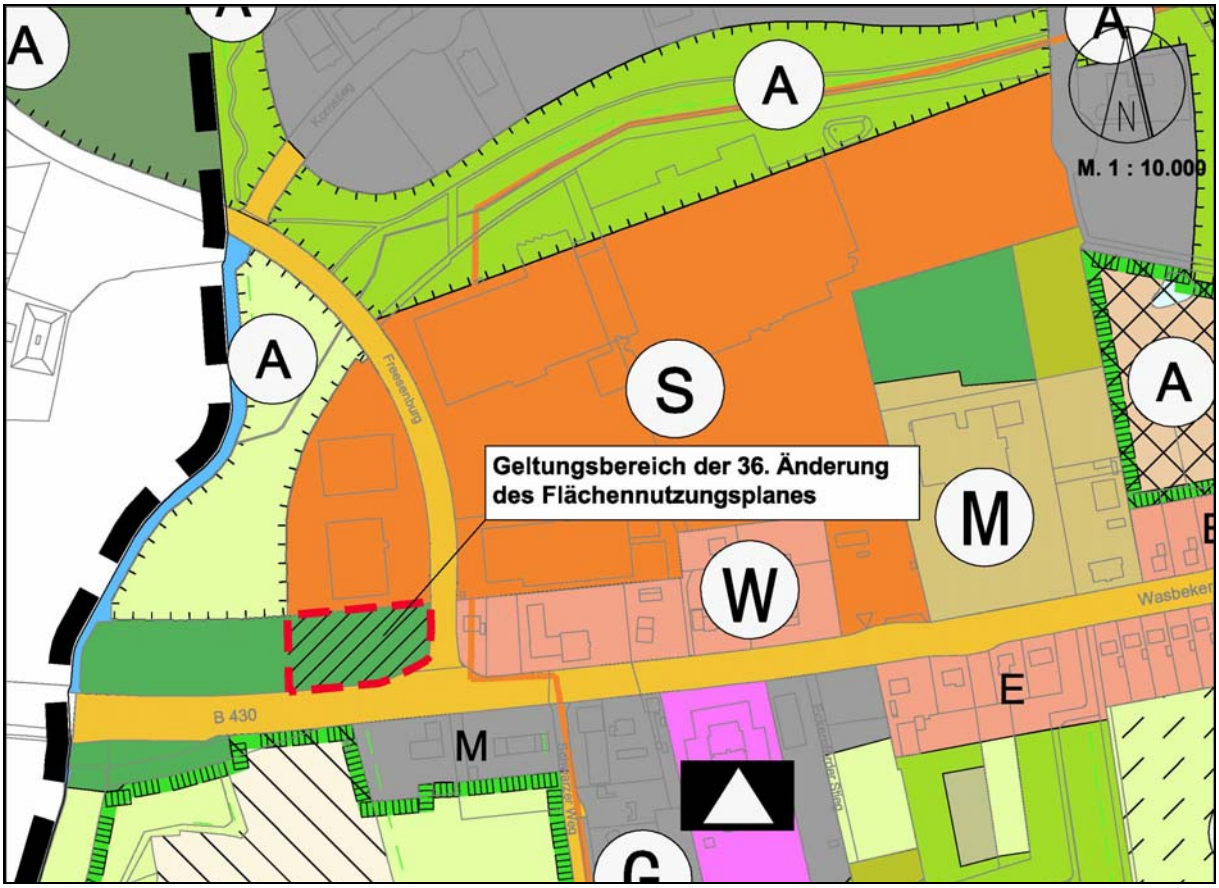



Abbildung **2**: Stand der Landschaftsplanung, Stand 10/2011, M. 1 : 10.000

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** (siehe Abbildung 2) weisen das Gebiet ebenfalls als Sonderbaufläche aus. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche ist eine Waldfläche als Bestand dargestellt. Von dieser Darstellung wird durch die vorliegende Planung abgewichen. Da aufgrund der Standortgebundenheit des Betriebes und der erforderlichen Erweiterungsflächen kein Alternativstandort in Betracht kommt, ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar.

Die Abweichung im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche soll im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 sowie im **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster.

Der Planung stehen somit keine Ziele der Landesplanung entgegen.

## B. INHALT DER PLANUNG

### 1. Planungsziele / Planungsinhalte

Wie bereits in Kapitel A.2 erläutert, sollen durch die vorliegende Planänderung die Voraussetzungen für eine Erweiterung eines im Gebiet befindlichen, standortgebundenen Holzhandelsbetriebes geschaffen werden. Die Planung steht im Interesse der Förderung einer mittelständisch strukturierten Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Optimierung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes im Bereich „Freesencenter“ steht des weiteren im Einklang mit den Aussagen des von der Ratsversammlung am 02.12.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster:[1] Das „Freesencenter“ ist hierin als einer der drei als „Sonderstandort Typ A“ gekennzeichneten Vorrangstandorte für die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten dargestellt. Unter anderem wird zur weiteren Entwicklung dieser Standorte ausgeführt: „Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den bestehenden Sonderstandorten ist (...) der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.“ [2] Auswirkungen auf sonstige Einzelhandelszentren sind nicht zu erwarten, da sich die vorgesehene Erweiterung ausschließlich auf Lager- und nicht auf Verkaufsflächen bezieht. Die bestehende Verkaufsflächen-Obergrenze für diesen Bereich soll mit max. 5.000 m² bestehen bleiben.

Die Ausweitung der Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgt auf einen bislang als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellten Bereich. Für den Eingriff in den Waldbestand soll ein entsprechender Ausgleich erfolgen. Die Genehmigungsfähigkeit der Waldumwandlung wurde im Vorwege mit der zuständigen Forstbehörde grundsätzlich geklärt. Eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche soll vor Abschluss des Planverfahrens benannt werden.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht (Teil E dieser Begründung) ausführlich dargelegt.

[1] Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster - Endbericht -, Dortmund, Oktober 2008
[2] ebd., S. 93

## 2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung der Baugrundstückserweiterung soll im wesentlichen über die bestehenden Anschlüsse erfolgen.

Die Zu- und Abfahrt zu dem Grundstück soll über die vorhandenen Zufahrten erfolgen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird in der Bebauungsplan-Änderung ein Verbot von Grundstückszufahrten zur Wasbeker Straße und dem Kreuzungsbereich Wasbeker Straße / Freesenburg festgesetzt.

Die weitere verkehrliche Verbindung des Plangebiets an das Stadtzentrum sowie an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Wasbeker Straße. Die BAB 7 mit der Anschlussstelle Neumünster-Mitte befindet sich lediglich rd. 1 Kilometer westlich des Plangebietes.

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bietet die Buslinie 9 Neumünster - Wasbek eine Anbindung an das Stadtzentrum; die Haltestelle „Freesenburg“ befindet sich innerhalb des Plan-Teilgebietes 2.

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist vollständig hergestellt und bedarf absehbar keiner Erweiterung.

## 3. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen sowie eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen zu der Planung.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe umfassen vornehmlich die Beseitigung eines Teils der vorhandenen Waldfläche sowie die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen durch die auf der Sondergebiets-Erweiterungsfläche zulässigen baulichen Nutzungen. Der Ausgleich dieses Eingriffs soll durch entsprechende Neuwaldbildung sowie extensive Grünlandnutzung auf stadteigenen Flächen „Lütt Revier“ (Gemarkung Wittorf – 4575, Flur 8, Flurstücke 29/2, 30/3 und 31/3 tlw.) erfolgen.

Da das Plangebietes sowie seine näheren Umgebung durch gewerbliche Nutzungen dominiert wird, sind störende oder belästigende Emissionsauswirkungen nicht zu erwarten. Die andererseits von dem Verkehr auf der Wasbeker Straße in Richtung des Plangebietes ausgehenden Lärmeinwirkungen führen aufgrund der geringen Störempfindlichkeit der hier zulässigen Nutzungen ebenfalls zu keinen städtebaulichen Konflikten. Planerische Maßnahmen zur Emissions- oder Immissionsminderung sind daher nicht erforderlich.

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt
Sachgebiet 323
Mühlenweg 166
24116 Kiel

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

Weitere Ausführungen zu den Belangen von Natur und Umwelt sowie den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht (Teil E dieser Begründung mit Anhang zur Bilanzierung) enthalten.

## C. PLANDURCHFÜHRUNG

### 1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die einzige im Plangebiet vorgesehene öffentliche Erschließungsmaßnahme betrifft die Anlage eines Grünstreifens mit Reitweg entlang der Wasbeker Straße. Hiervon abgesehen, werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes erforderlich.

### 2. Bodenordnung

Das für eine Erweiterung der Sonderbaufläche vorgesehene Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Neumünster. Die Veräußerung dieses Grundstücksteils soll nach Rechtskraft der Planung erfolgen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 1. Flächenangaben, Daten

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst lediglich eine Fläche von rd. 4.500 m² Größe, die für eine Darstellung als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel (Baustoffhandel) vorgesehen ist. Weitere Flächendarstellungen werden nicht getroffen.

### 2. Kosten und Finanzierung

Die mit der Planung verbundenen Kosten für die Stadt Neumünster werden im Laufe des weiteren Planverfahrens ermittelt.

# E. UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

**HINWEIS:**

**Zu der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freesenburg“ wird, dem sogenannten Abschichtungsprinzip folgend, ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Die folgenden Ausführungen entsprechen in ihrem Detaillierungsgrad der Planungsebene des Bebauungsplanes.**

## 0. Einleitung

Die Stadt Neumünster möchte für eine Teilfläche den Bebauungsplan Nr. 158 „Freesenburg“ ändern. Im gleichen Zuge soll der Flächennutzungsplan angepasst werden. Der Bebauungsplan Nr. 158 ermöglichte bei seiner Erstaufstellung die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage nahe der Bundesautobahn 7.

Im Interesse der Schaffung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb eines Holzhandels an seinem bestehenden Standort soll das im Bebauungsplan Nr. 158 für diese Grundstücksfläche festgesetzte Sondergebiet um die o.g. südlich angrenzende Fläche erweitert werden (Teilgebiet 1 des B-Planes). Die für die zulässige Verkaufsfläche des Betriebes festgesetzte Maximalgröße von 5.000 m² soll hierbei jedoch keine Änderung erfahren, da die Planänderung lediglich die erforderliche Erweiterung der Lagerflächen ermöglichen soll. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12 m begrenzt, diese darf nur für untergeordnete Bauteile o.ä. überschritten werden. Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Baugrundstücks im Teilgebiet 1 soll über die bestehenden Anschlüsse erfolgen. Die Zu- und Abfahrt zum Grundstück ist über die vorhandenen Zufahrten möglich.

Die neu hinzuzunehmende Fläche ist insgesamt 0,45 ha groß und betrifft zwei Flurstücke bzw. Teile davon (54 und 50 tlw.). Das Flurstück 54 wird zur Zeit für einen Baumarkt genutzt, die südlich angrenzende Fläche ist zu Zeit überwiegend mit Wald bestockt.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung soll auch die für die Sondergebietsflächen (Teilgebiet 2 des B-Planes) im Bebauungsplan Nr. 158 enthaltene, aus heutiger Sicht nicht rechtskonforme Festsetzung, einer für alle Teilgebiete geltenden, summarischen Verkaufsflächenbeschränkung entfallen. Dies hat jedoch keinerlei faktische Auswirkungen auf die Schutzgüter, da sich hieraus keine neuen Flächenbedarfe oder Veränderungen der Nutzung oder der Baukörper ableiten lassen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für die beiden Bauleitplanverfahren (B-Plan-Änderung und F-Plan-Änderung) ist deshalb lediglich das Vorhaben im Teilbereich 1 zu betrachten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Es wird eine Fläche betrachtet, die den westlich angrenzenden naturnahen Bereich mit einschließt (s. folgende Abbildung).

Abbildung **3**: Luftbild mit Eintragung des zu betrachtenden Vorhabenbereiches des Umweltberichtes (Quelle: **GOOGLE**): rot umrandet Teilgebiet 1, blau umrandet erweitertes Betrachtungsgebiet

## 1. Wesentliche zu betrachtende Wirkungen des Vorhabens

Wesentliche Wirkungen und -faktoren einer gewerblichen Nutzung (hier Lagerfläche eines Baumarktes) sind:

Baubedingt:

- Bodenumlagerungen
- Verdichtung
- Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen

Anlagebedingt:

- Flächeninanspruchnahme und großflächige Versiegelungen
- kleinklimatische Veränderungen, Aufheizung, Beschattung
- Barrierewirkung
- Visuelle Wirkungen durch Außenlagerflächen / Lagergebäude
- Verlust von Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser

Betriebsbedingt:

- Erzeugen von Verkehr und Entstehen von Betriebsgeräuschen

## 2. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Im Landschaftsprogramm (1999) sind das Plangebiet und das Betrachtungsgebiet nicht mit Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege belegt.

Der Landesentwicklungsplan weist Neumünster die Funktion eines Oberzentrums zu und zeigt die Lage auf der Entwicklungsachse entlang der A 7 zwischen Hamburg und Kiel bzw. Hamburg und Flensburg. Vorranggebiete oder landesweite Biotopverbundachsen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (1998) trifft ebenfalls keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster (festgestellt Oktober 2000) stellt das Gebiet ebenfalls überwiegend als Baufläche dar (vgl. Abb. 2 der Begründung). Allerdings ist entlang der Wasbeker Straße noch „Wald“ dargestellt. Die westlich angrenzende Fläche ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ („Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“) ausgewiesen. Eine genaue Aussage zu den geplanten Maßnahmen wurde nicht getroffen.

Die Abweichung im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche (jetzt Wald) soll im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

Weitere Pläne, Schutzgebiete bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes wesentlich sind, sind nicht zu nennen.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen) – Bestand und Bewertung

Das Plangebiet des B-Plans 158 wird durch großflächige Handelsbetriebe genutzt; dominierend ist hierbei das Einkaufszentrum „Freesencenter“. Die nördliche, östliche und südliche Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art geprägt. Weiter östlich schließt sich entlang der Wasbeker Straße eine ältere Wohnbebauung an.

Westlich des Planänderungsbereiches der Teilfläche 1 zieht sich eine Waldfläche in einer Tiefe von rd. 50 m entlang der Wasbeker Straße bis zur Stadtgrenze zur Gemeinde Wasbek. Hieran schließen im Norden - westlich angrenzend an das bestehende Grundstück des Holzhandels - naturbelassene Grünflächen mit einem integrierten Regenrückhaltebecken an.

Die Grün- und Waldflächen bilden einen Bestandteil eines ausgedehnten Freiflächengürtels, der das bebaute Stadtgebiet im Westen umschließt. Eine besondere Funktion besitzt dieser Grüngürtel hier für die Erhaltung und Verbesserung des Reitwegenetzes. Der vorhandene Reitweg quert, aus dem „Kornstieg“ kommend, die Straße „Freesenburg“

und wird dann durch die naturbelassene Grünfläche nach Süden zur „Wasbeker Straße“ geführt. Zur Zeit ist die Querung „Wasbeker Straße“ nicht verkehrssicher geregelt. Es soll deshalb im B-Plan nördlich der Straße eine Trasse für die Führung des Reitwegs bis zur Kreuzung „Freesenburg/Wasbeker“ vorgehalten werden.

Der Planungsraum ist durch den Verkehr auf der „Wasbeker Straße“ mit Verkehrslärm belastet.

Menschen (Wohnen und Erholen) – Bewertung der Umweltauswirkungen

Die neu für Lagerflächen und Lagergebäude in Anspruch genommene Waldfläche stellt keinen unverzichtbaren Teil der Erholungsflächen im Umfeld dar. Die wesentlichen Flächen verlaufen hier in Nord-Süd-Richtung. Eine Grünverbindung in einer Breite von 5 m soll parallel zu „Wasbeker Straße“ erhalten bleiben.

Eine merkliche Erhöhung der Verkehre im Plangebiet ist durch die Festsetzungen des B-Plans nicht zu erwarten, da es sich lediglich um die Vergrößerung von Lagerflächen handelt. Demgemäß ist auch eine Erhöhung der Lärmbelastung durch Bau oder Betrieb der Fläche nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch wird es daher nicht zu erheblichen Auswirkungen kommen. Durch die Festsetzung einer Grünfläche begleitend zur „Wasbeker Straße“ verbessert sich das Erholungsangebot für eine gewisse Zielgruppe sogar.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt – Bestand und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet ist ca. 4,4 ha groß. Es kann in sieben abgrenzbare Teilgebiete unterteilt werden, die hier kurz beschrieben werden:

A. Versiegelte Gewerbefläche (ca. 10.800 $m^2$)
B. Intensiv gepflegte (gemähte) Grasfläche, artenarm. (ca. 1.700 $m^2$)
C. Dichtes Gebüsch aus Hasel, Hartriegel, Birke, Weide, Ahorn u.a. (ca. 2.600 $m^2$)
D. Als Rasen gepflegte Zufahrt zum Rückhaltebecken (ca. 2.000 $m^2$)
E. Rückhaltebecken: Eutroph, trübes Wasser (braun mit schwimmenden Algen), offenbar wenig Unterwasserpflanzen, keine Schwimmpflanzenzone. Ausgeprägte Röhrichtzonen, die stark von Graugänsen verbissen werden. Stärker zugewachsen als das Google-Luftbild von 2004 zeigt. Große Fische vorhanden (ca. 8.500 $m^2$).
F. Gehölz und Baumreihe am Bach: Die Baumreihe am Bach besteht aus mittelalten Eichen, ohne altersbedingte Totholzbereiche. Baumhöhlen sind hier unwahrscheinlich. Westlich schließt sich ein Pionierstangenholz aus Feld-Ahorn mit Beimischung von Spitz-Ahorn, Esche und Hasel an. Im nordwestlichen Bereich geht das Gehölz in ein Pionierweidengebüsch über (ca. 7.500 $m^2$).
G. Waldstück, das zum größten Teil aus angepflanzten Neophyten (Rot-Eiche, Lärche, Douglasie und Rotfichte) besteht. Im Unterwuchs ist der Neophyt „Späte Traubenkirsche“ verbreitet. Einheimische Arten sind beigemischt (Rotbuche, Spitz-Ahorn, Erlen), so dass der Wald dennoch vielfältig erscheint. Alle Bäume sind noch jung, in der Wachstumsphase, gerade dem Pionierwaldstadium (Stangenholz) entwachsen. Höhlen sind deshalb nicht vorhanden (ca. 10.000 $m^2$). 1999 wurde bereits ein Teil der ehemals hier vorhandenen Waldfläche gerodet (Verkehrssicherheit der Kreuzung). Für 1.000 $m^2$ war damals ein Antrag auf Waldumwandlung genehmigt worden. Es wurde jedoch eine etwas größere Fläche gerodet, deren Ausgleich jetzt im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden soll.

Eine FFH-Vorprüfung ist aus der derzeitigen Sicht nicht erforderlich.

Durch die Nutzung der vorhandenen Brache bzw. der Waldfläche können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützt sind, betroffen sein. Es war deshalb eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig, die auf der Grundlage einer Potentialanalyse erstellt wurde (Lutz 2011).

Folgende Tierarten wurden betrachtet:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Amphibien
- Säugetiere (Haselmaus)

Andere Artengruppen konnten ausgeschlossen werden, da offenkundig keine entsprechenden Lebensräume im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

**Fledermäuse:** Alle elf potenziell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.
Artenschutzrechtlich relevante Strukturen oder Lebensraumbestandteile für Fledermäuse sind ihre Quartiere, die sich stets in Höhlen oder Nischen von Bäumen oder Gebäuden befinden oder ganz herausragende Nahrungsräume/ Jagdgebiete.

- Quartiere
  Im Untersuchungsgebiet sind keine Bäume vorhanden, die ein Potenzial für Nischen und Spalten haben. Die Bäume in den Teilgebieten F und G sind zu jung. Auch in den übrigen Teilgebieten sind die vorhandenen Gehölze zu jung und ohne besonderes Potenzial für Fledermausquartiere.
- Nahrungsräume/ Jagdgebiete
  Die im Betrachtungsraum vorhandenen Gehölze bilden gemeinsam einen Komplex, auf den die Kriterien für Nahrungsgebiete mit potenziell mittlerer Bedeutung zutreffen. Das Rückhaltebecken hat als eutrophes Gewässer mit mehr als ½ ha hohe Bedeutung als potenzielles Nahrungsgebiet.

Zusammenfassung Fledermäuse: Das Untersuchungsgebiet bietet kein Potenzial für Fledermausquartiere. Das Rückhaltebecken hat als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell hohe Bedeutung, die Gehölze besitzen mittlere Bedeutung.

**Brutvögel:** Insgesamt besteht ein Potenzial für 44 Brutvogelarten. Keine Art ist gefährdet, eine Art ist auf der Vorwarnliste Schleswig-Holsteins verzeichnet. Bei den übrigen Arten wird der Erhaltungszustand als günstig angegeben. Es kommen drei weitere Arten potenziell vor, die nach Roter Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Diese Arten haben in Schleswig-Holstein jedoch einen günstigen Erhaltungszustand. Die vier Arten der Vorwarnliste sind: Kuckuck, Feldschwirl, Feldsperling, Teichralle.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

**Amphibien:** Aufgrund von Verbreitungsübersichten kommen sieben Amphibienarten im Umfeld des B-Planes potenziell vor, dazu können theoretisch auch Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie wie der Kammmolch, die Knoblauchkröte und der Moorfrosch gehören.
**Kammmolche** besiedeln eine Vielzahl verschiedener Stillgewässertypen (Seen, Teiche, Kleingewässer im Offenland und in Waldgebieten). Wesentlich sind eine sonnenexponierte Lage und eine gut entwickelte Ufer- und Unterwasservegetation. Sie besiedeln strukturreiche Gewässer mit Versteckmöglichkeiten, einem reichen Nahrungsangebot und ohne Raubfische. Diese Gewässerqualitäten sind hier nicht vorhanden. Darüber hinaus kommt die Art laut Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins in Neumünster nicht vor. Sein Vorkommen ist demnach auszuschließen.
**Knoblauchkröten** kommen am Westrand Neumünsters vor. Sie bevorzugen als Laichhabitat vegetationsreiche, oft bereits in Verlandung befindliche Stillgewässer, die jedoch nicht zu flach sein dürfen. Oft kommt die Art in anthropogen überprägten und im Siedlungsbereich liegenden Stillgewässern vor. Als Landlebensraum bevorzugen Knoblauchkröten offene, steppenartige Lebensräume mit leichten Böden, da die Art außerhalb der Paarungszeit den Großteil des Tages eingegraben im Erdreich verbringt. Dafür kommt hier vor Allem die unmittelbare Umgebung des Rückhaltebeckens in Frage.

Der **Moorfrosch** kommt im Umfeld Neumünsters ebenfalls vor. Er bewohnt in Schleswig-Holstein eine Vielzahl von Lebensräumen. Wichtig ist jedoch immer ein mooriger Charakter des Gewässers und Umfeldes, das hier fehlt. Das Vorkommen dieser Art ist sehr unwahrscheinlich.

**Haselmaus:** Neumünster liegt nach aktuellen Quellenangaben im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Maus besiedelt Wälder, Parklandschaften, Feldgehölze und Gebüsche. Von besonderer Bedeutung sind sonnige und fruchtreiche Gebüschlandschaften. Das Gehölz C mit haselreichen Heckensäumen und Brombeersträuchern stellte einen geeigneten Lebensraum für diese Art dar. Ein Vorkommen ist somit möglich.

Abbildung **4**: Unterscheidbare Lebensbereiche des Betrachtungsraumes

In der Roten Liste Schleswig-Holsteins (2001) gilt die Haselmaus als „stark gefährdet“. Nach neueren Erfassungen stellt sich die Situation nicht mehr ganz so dar. Im östlichen Teil Schleswig-Holsteins ist die Art verbreitet. Der Erhaltungszustand der Haselmaus gilt in der kontinentalen Region Schleswig-Holstein als „ungünstig - unzureichend (U1)“, was als Rote-Liste-Status „V“ (Vorwarnliste) zu interpretieren wäre. In Deutschland wurde 2009 der Status „G“, d.h. „Gefährdung anzunehmen“ vergeben. Die Datenlage reicht für eine endgültige Einstufung zur Zeit nicht aus. Es sprechen jedoch mehr Argumente für eine Gefährdung als dagegen. Die Haselmaus nutzt relativ kleine Reviere

(< 1 ha) und ist wenig mobil. Ortswechsel beschränken sich gewöhnlich auf wenige 100 m.

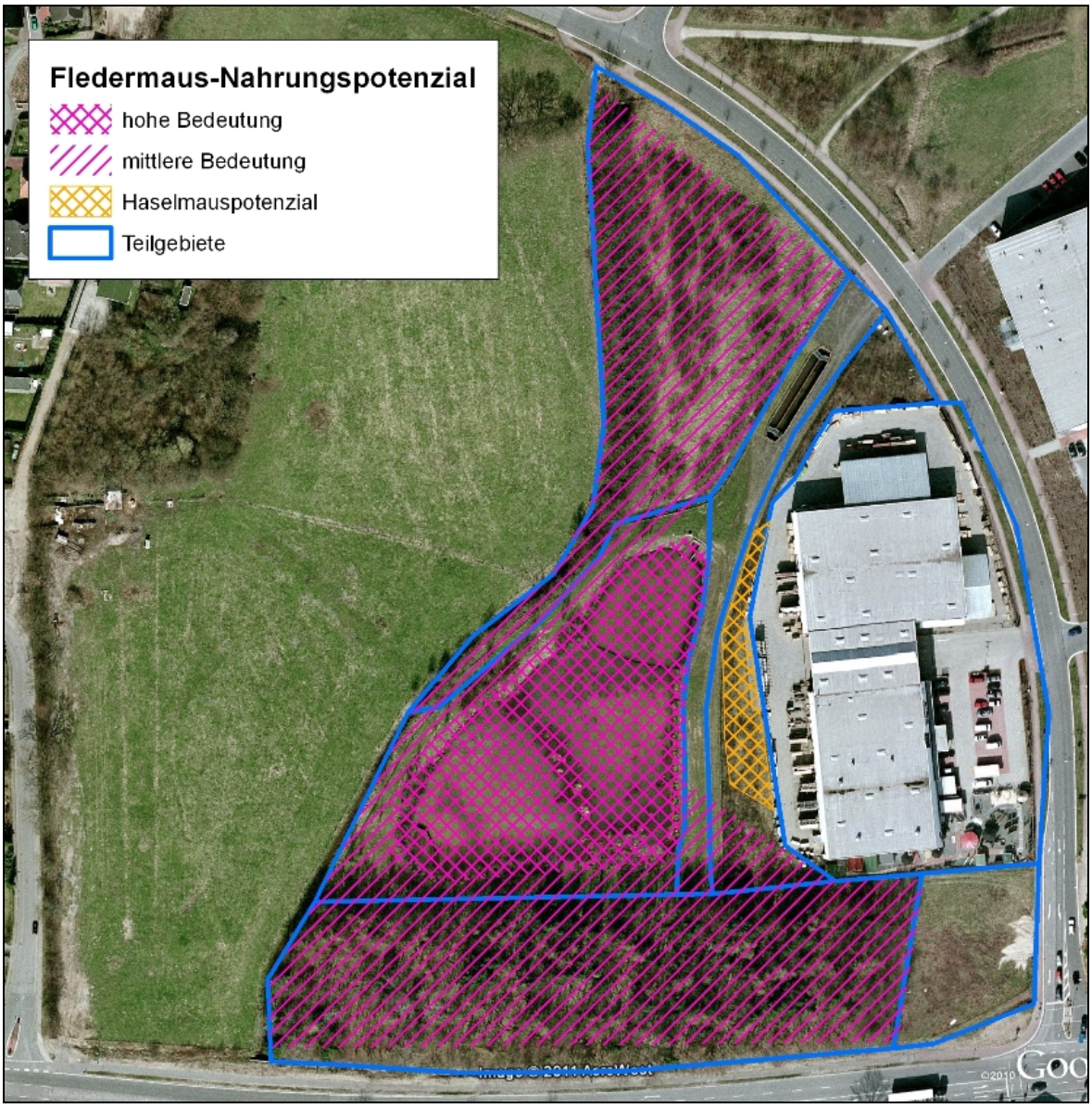



Abbildung **5**: Lage der potenziellen Haselmaus-Lebensräume (orange schraffiert) und der potenziellen Fledermaus-Nahrungsgebiete mittlerer und hoher Bedeutung

Abbildung **6**: Straße Freesenburg

Abbildung **7**: Einlauf Rückhaltung

Abbildung **8**: Regenrückhalteteich

Abbildung **9**: Wald

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt – Bewertung der Umweltauswirkungen

Abbildung **10**: Eingriffsflächen gelb schraffiert.

Der Baumarkt (Teilgebiet A) wird seine Lagerflächen nach Süden erweitern. Die Rasenfläche (Teilgebiet B rd. 1.700 m²) wird nahezu vollständig dafür genutzt und versiegelt werden. Das (ca. 350 m²) Gebüsch am Westrand des bestehenden Baumarktes (Teilgebiet von C) geht nicht verloren, der randlich vorhandene Knick bleibt ebenfalls erhalten und wird im B-Plan festgesetzt. Ein Teil (ca. 3.000 $m^2$, ca. 30%) des real vorhandenen Waldstücks (Teilgebiet von G) geht verloren. Die Fläche wird z.T. für Lagergebäude und z.T. für eine 5 m breite Grünverbindung genutzt. Neben den o.g. Flächen, die für die eigentliche Erweiterung des Betriebes vorgesehen sind, müssen weitere Waldflächen gerodet werden, um den gesetzlich erforderlichen Waldabstand gewährleisten zu können. Parallel zum Bebauungsplan wird eine Waldumwandlungsgenehmigung für 4.250 m² beantragt. Hier wurden bereits 1999 Waldflächen gerodet, die etwas größer als die damalige Genehmigung waren. Dies wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes bereinigt.

Die Wirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des üblichen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen. Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik im bei modernen Baumaschinen üblichen Rahmen halten und daher keine merklichen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustelle hervorrufen.

Zum Brutvogelschutz wird der Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 27a LNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 15. März beseitigt.

Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind durch den B-Plan nicht berührt. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bestehen vor allem für Vögel im Flächenverlust des kleinen Grünlands (Teilgebiet B) und durch den Verlust rund eines Viertels des Waldstücks (Teilbereich von G).

Das Gewässer und das Gehölz im Nordwesten des Untersuchungsgebietes werden nicht berührt. Potenzielle Quartier- und Tagesversteckbäume von Fledermäusen werden nicht beeinträchtigt. Der potenzielle Haselmauslebensraum wird erhalten. Die potenziellen Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung werden etwas verkleinert, dies führt jedoch aufgrund der großen Aktionsradien von Fledermäusen und aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch die aktuelle Planung wird kein Gewässer beeinträchtigt. Alle potenziell vorkommenden Amphibien können auch hier zukünftig Laichplätze finden. Die Hauptlebensräume der Arten werden erhalten; Wanderbeziehungen von Amphibien werden nicht unterbrochen.

Die Versiegelung der Flächen und die damit verbundene potentiell erhöhte Aufheizung der Flächen wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erheblichen Eingriffen in Nachbarflächen führen. Eine Barrierewirkung des Vorhabens für tierische Organismen ist aufgrund des angrenzenden großflächigen Gewerbegebietes nicht zu prognostizieren.

Boden/Geomorphologie – Bestand und Bewertung

Über die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich liegen keine Informationen vor. Die Bestockung des Waldes deutet auf sandiges Substrat hin.

Boden/Geomorphologie – Bewertung der Umweltauswirkungen

Die zulässige Versiegelung des B-Planes Nr. 158 ist im Teilgebiet 1 mit einer GRZ von 0,6 festgelegt. Durch die Vergrößerung der Baufläche erhöht sich die versiegelte Fläche um 3.336 m² (vgl. Bilanzierung im Anhang). Dieser Eingriff ist als erheblich zu bezeichnen.
Über die Lagergebäude und-fläche hinaus wird es nicht zu Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen.

Wasser – Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Genaue Untersuchungen des Grundwassers im Geltungsbereich liegen nicht vor. Das Oberflächenwassers des gesamten B-Plangebietes wird über die westlich angrenzenden Reinigungs- und Rückhalteanlagen abgeführt und schließlich in den Vorfluter Bullenbek geleitet, der entlang der Stadtgrenze zu Gemeinde Wasbek verläuft.

Wasser – Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Vergrößerung der versiegelten Fläche um 3.336 m² führt im Blick auf das gesamte B-Plan-Gebiet Nr. 158 nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Abflüsse bzw. zu einer wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Regenwasserkanäle als auch das Regenrückhaltebecken können die anfallenden Mehrmengen noch aufnehmen. Auswaschungen von Lagerstoffen des Baumarktes sind nicht zu erwarten und können durch sachgemäßes Arbeiten vermieden werden.
Die nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 158 Teilbereich 1 zulässige zusätzliche Versiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind unerheblich.

Klima und Luft – Bestand und Bewertung

Die zu betrachtende Fläche besitzt aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und Lage im direkten Anschluss an das Baugebiet keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder zur Luftreinhaltung gegenüber empfindlichen naturnahen Flächen oder Wohnflächen.

Klima und Luft – Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die im Geltungsbereich zulässige Nutzung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Landschaftsbild – Bestand und Bewertung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist durch die umgebende Bebauung, die Regenrückhalteteiche, die Autobahn mit ihren Nebenanlagen sowie den Wald geprägt. Das Ortsbild an der Wasbeker Straße profitiert von dem straßenbegleitenden Waldbestand.

Landschaftsbild – Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der s Vorhabens der Lagerflächenerweiterung wird lediglich der Landschaftseindruck auf der beanspruchten Fläche selbst verändert. Mit Fernwirkungen ist durch den verbleibenden Grünstreifen mit Festsetzungen zur Eingrünung der Fläche nicht zu rechnen.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter - Bestand und Bewertung/ Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Bestehende Gebäude des Umfeldes als sonstige Sachgüter bleiben erhalten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch den B-Plan Nr. 158 im Teilbereich 1 nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

| **Schutzgut** | **Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern** |
|---|---|
| Menschen | - Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen |
| Pflanzen | - Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand)<br>- Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes<br>- anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen) |
| Tiere | - Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt)<br>- anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung, Barriere) |
| Boden | - Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen<br>- Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)<br>- Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)<br>- anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung) |
| Grundwasser | - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren<br>- anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag) |
| Klima / Luft | - Abhängigkeit von Topografie, Umgebung und Nutzung, Vegetation |
| Landschaft | - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung<br>- Grundlage für die Erholung des Menschen<br>- anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung) |

Da für die Schutzgüter mit Ausnahme des Bodens und einiger weniger Tierarten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

## 4. Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich und Ersatz

- Nutzung vorhandener Erschließungen
- Erhalt von Gehölzstrukturen (Vermeidung der Eingriffe für Haselmaus und Verminderung für Brutvögel) und Festsetzen einer Grünfläche zur „Wasbeker Straße“
- Pflanzen von Gehölzen/Großbäumen und Sträuchern entlang der „Wasbeker Straße“ (Grünfläche)
- Naturnaher Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers in vorhandenes RRB

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 158 führen lediglich im Teilbereich 1 zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (s.o.). Es werden jedoch lediglich Maßnahmen zum Ausgleich der Versiegelung erforderlich sowie als Ausgleich für den Waldverlust (Bilanz vgl. Anhang). Die Kompensation wird auf stadteigenen Flächen durchgeführt. Dazu stehen Flächen aus dem Ökokonto „Wittorf an der Südumgehung“ zur Verfügung. Für die Ersatzaufforstung werden 8.500 m² in der Gemarkung Wittorf parallel zur Südumgehung bereit gestellt.

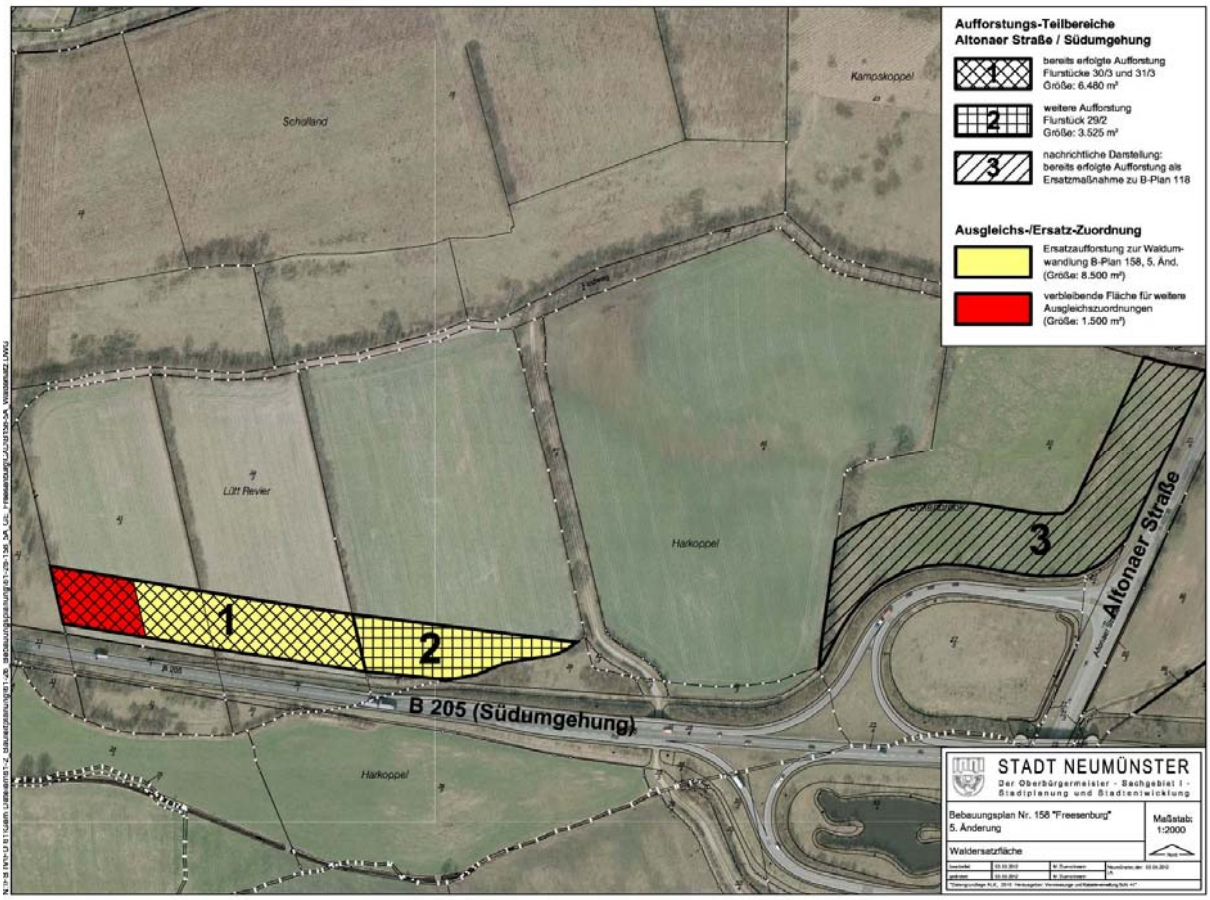



Abbildung **11**: Waldersatzfläche (o.M.)

## 5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Auszug aus LUTZ 2012)

Zu betrachten ist ob Brutreviere von europäischen Vogelarten beseitigt werden: Es kommt zum Teilverlust von Revieren der Arten der halboffenen Kulturlandschaft (z.B.

Dorngrasmücke). Da das Gebüsch jedoch weitgehend erhalten bleibt, ist nicht von einem Verlust des Brutreviers auszugehen.

Für die Haselmaus gilt sinngemäß das Gleiche: Wenn ein Vorkommensbereich so stark verkleinert wird, dass die Population vermindert wird, kommt es zur Beschädigung einer Fortpflanzungsstätte. Dies ist hier durch den Erhalt des Gebüschs nicht der Fall.

Durch das Vorhaben gehen keine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und keine Nahrungsräume in bedeutendem Umfang verloren. Es kommt nicht zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien sind die Laichgewässer mit dem für das Aufwachsen erforderlichen Umfeld (Landlebensraum) sowie die Winterquartiere.
Im Hinblick auf die Laichgewässer und ihr Umfeld erfahren die Amphibien keine Verschlechterung ihrer Situation. Landlebensräume werden im Wesentlichen nur für die Erdkröte verkleinert.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
    a. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldbereitung außerhalb der Brutzeit der Vögel (März - September) beginnen. Auch die Fällung von Gehölzen wird außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden (allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG).

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
    *b.* Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind.

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
    c. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und der Haselmaus, von Fledermäusen und von Amphibien werden nicht beschädigt.

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
    d. Solche Pflanzen kommen hier potenziell nicht vor.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Tabelle 1: Artenschutztabelle (europäisch geschützte Arten)

| **Art / Artengruppe** | **Schutzstatus** | **Verbotstatbestand BNatSchG** | **Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahme** | **Rechtsfolge** |
|---|---|---|---|---|
| Fledermäuse | Anhang IV, streng geschützt | Keine Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte | - | Verbotstatbestand nicht verletzt |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Alle Arten der „Große Reviere“ (Buntspecht – Waldohreule) | europäische Vogelarten, z. T. streng geschützt | Kein Verlust des Brut- und Nahrungshabitats | | |
| Brutvogelarten der Gehölze in | europäische Vogelarten | Kein Verlust von Fortpflanzungsstätten | | |
| Gewässervögel | europäische Vogelarten, z.T. Vorwarnliste | Kein Verlust von Fortpflanzungsstätten | | |
| Dorngrasmücke, Stieglitz | europäische Vogelarten | Kein Verlust von Fortpflanzungsstätten | | |
| Haselmaus | Anhang IV, streng geschützt | Kein Verlust von Fortpflanzungsstätten | | |

Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den im Hinblick auf diskontinuierlichen Lärm störungsunempfindlichen Arten. Baumaßnahmen in der Umgrenzung des B-Plangebietes werden kaum weiter reichen als seine Grenzen. Es kommt also nicht zu nennenswerten Störungen über den Bereich, in dem gebaut wird, hinaus. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG).

## 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die durch den B-Plan Nr. 158 möglichen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen würde der vorhandene Wald bestehen bleiben. Er würde möglicherweise durch die Anlage eines Reitweges etwas verkleinert werden.

## 7. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Alternativenbetrachtung

Wesentliches Ziel des B-Planes Nr. 158 ist im Teilbereich I die Erweiterung von Lagerkapazitäten eines ansässigen Baumarktes. Alternative Flächen stehen dafür in Nachbarschaft des Baumarktes nicht zur Verfügung. Eine Alternativenprüfung entfällt.

## 8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Es lagen keine Daten zu den Boden- oder Wasserverhältnissen im Gebiet vor. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme reichen die Datengrundlagen zur Beurteilung des Vorhabens trotzdem aus.

## 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen durch den B-Plan Nr. 158 zu erwarten sind, werden auch Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig. (Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen, vgl. Einführungserlass des Innenministers S-H zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinie v. 15. Oktober 2004, S. 23). Es ist zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu prüfen, ob die zu erhaltenden Gehölze sich in gutem Zustand befinden oder durch Baumaßnahmen beeinträchtigt wurden.

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die B-Plan-Änderungen in Teilbereich 2 sind für Natur und Landschaft ohne Bedeutung und verändern die Gestalt und Nutzung von Grundflächen und das Landschaftsbild in keiner Weise (vgl. § 14 BNatSchG). Der Umweltbericht beschränkt sich deshalb auf die Betrachtung des Teilbereiches 1. Wesentliches Ziel des B-Planes Nr. 158 ist im Teilbereich I die Erweiterung von Lagerflächen eines ansässigen Baumarktes.

Die Festsetzungen sehen den Erhalt eines angrenzenden Knicks und von Gebüschen innerhalb der Bauflächen vor sowie die Anlage eines Grünstreifens zur „Wasbeker Straße“ vor. Innerhalb des Grünstreifens sollen gruppenweise Großbäume und Sträucher gepflanzt werden.

Zusammenfassend sind durch den B-Plan Nr. 158 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima / Luft und Landschaft einschließlich ihrer Wechselbeziehungen zu prognostizieren. Die Auswirkungen in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bezeichnen. Für den Verlust einer Teilfläche des Waldbestandes ist Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz zu leisten.

Maßnahmen, mit denen umweltbezogene mögliche Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanes vermieden oder minimiert werden können, sind im Wesentlichen der Erhalt von Gehölzstrukturen zu den benachbarten und zu erhaltenden naturnahen Flächen.

Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Es werden deshalb externe Flächen nördlich der Bundesstraße 205 im Stadtteil Wittorf zur Verfügung gestellt.

Das Vorhaben ist standortgebunden. Damit entfällt eine Alternativenprüfung.

Lübeck, den 04.05.2012
TGP Trüper Gondesen Partner
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451-79 88 2-0
Fax 0451-79 88-2-22
www.tgp-la.de

## ANHANG 1: Bilanzierung

**Die Bilanzierung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 604).**

### Ausgleichsermittlung Schutzgut Boden

Das als Sondergebiet festgesetzte Baugrundstück wird um 4.170 m² (von bisher 12.180 m² auf 16.500 m²) erweitert.
Es kann es also zu einer zusätzlichen Vollversiegelung (einschließlich zulässiger Überschreitung der GRZ) von rund 3.336 m² kommen.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Summe vollversiegelt** | **3.336 m²** | **x 0,5=** | **1.668 m²** |
| **Summe Ausgleichsbedarf** | | | **1.668 m²** |

Der erforderliche Ausgleich von 1.668 m² kann auf stadteigenen Flächen erbracht werden. Dazu werden 1.668 Punkte vom Ökokonto „Wittorf an der Südumgehung“ ausgebucht. Dort wurde auf ehemaligen Ackerflächen extensives Grünland entwickelt.

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden gilt dann als ausgeglichen.**

**Begründung:**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Teilbereich 1 Eingriffe in den Boden zu erwarten, die gemäß Runderlass ausgeglichen werden.

### Ausgleichsermittlung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz gilt der Eingriff durch die Maßnahmen für das Schutzgut Boden als ausgeglichen. Ein Verlust von artenschutzrechtlich relevanten Lebensräumen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die für Vögel und die möglicherweise hier vorkommende Haselmaus wichtigen Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Für den Verlust einer Teilfläche des Waldbestandes ist Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz zu leisten. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wurde ein Kompensationsfaktor von 1:2 festgelegt. Dies bedeutet, dass für die 4.250 m² Waldverlust 8.500 m² neuer Wald anzulegen sind. Dieser Anteil enthält auch den Ausgleich für den 1999 über die vorliegende Waldumwandlungsgenehmigung hinaus gerodete Waldfläche. Als Waldflächen werden (bereits z.T. durchgeführte) Aufforstungen im Bereich „Wittorf an der Südumgehung“ in Ansatz gebracht. Es handelt sich um die Flurstücke 29/2, 30/3 und 31/3 teilweise in Flur 8 der Gemarkung Wittorf – 4575. Dort stehen insgesamt rd. 10.000 m² zur Verfügung, von denen 8.500 für den Bebauungsplan B 158 beansprucht werden. Dort wird bzw. wurde bereits Baumarten gemäß Mischwald nach Forsteinrichtung gepflanzt.

**Mit Durchführung der die festgesetzten Maßnahmen gilt der Eingriff als kompensiert und aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.**

**Begründung:**
**Es sind nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und Waldfläche betroffen.**

### Ausgleichsermittlung Schutzgut Wasser

Gemäß Erlass sind normal bis stark verschmutzte Oberflächenwasser der Trennkanalisation oder entsprechend naturnah gestalteter Regenklär- und Rückhaltebecken zuzuführen. Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Das Oberflächenwasser wird in naturnah gestaltetem Regenrückhaltebecken zurückgehalten. **Es ist deshalb kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.**

**Ausgleichsermittlung Schutzgüter Mensch, Klima und Luft**
Hier werden keine Maßnahmen erforderlich.
**Begründung:** Es wurden keine Eingriffe prognostiziert.

**Ausgleichsermittlung Landschaft/Landschaftsbild**
Durch den Erhalt umgebender Gehölzbestände und die Neuanlage von Gehölzen entlang der Wasbeker Straße (innerhalb der festgesetzten Grünfläche) ist eine Eingrünung der Lagergebäude gewährleistet.
**Es ist deshalb kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.**

| | |
|---|---|
| **Zusammenfassung Kompensation:** | |
| **Schutzgut Boden:** | **1.668 m² Ausgleichsfläche** |
| **Wald nach Landeswaldgesetz:** | **8.500 m² Waldfläche** |

Neumünster, den 04.05.2012
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Hörst)