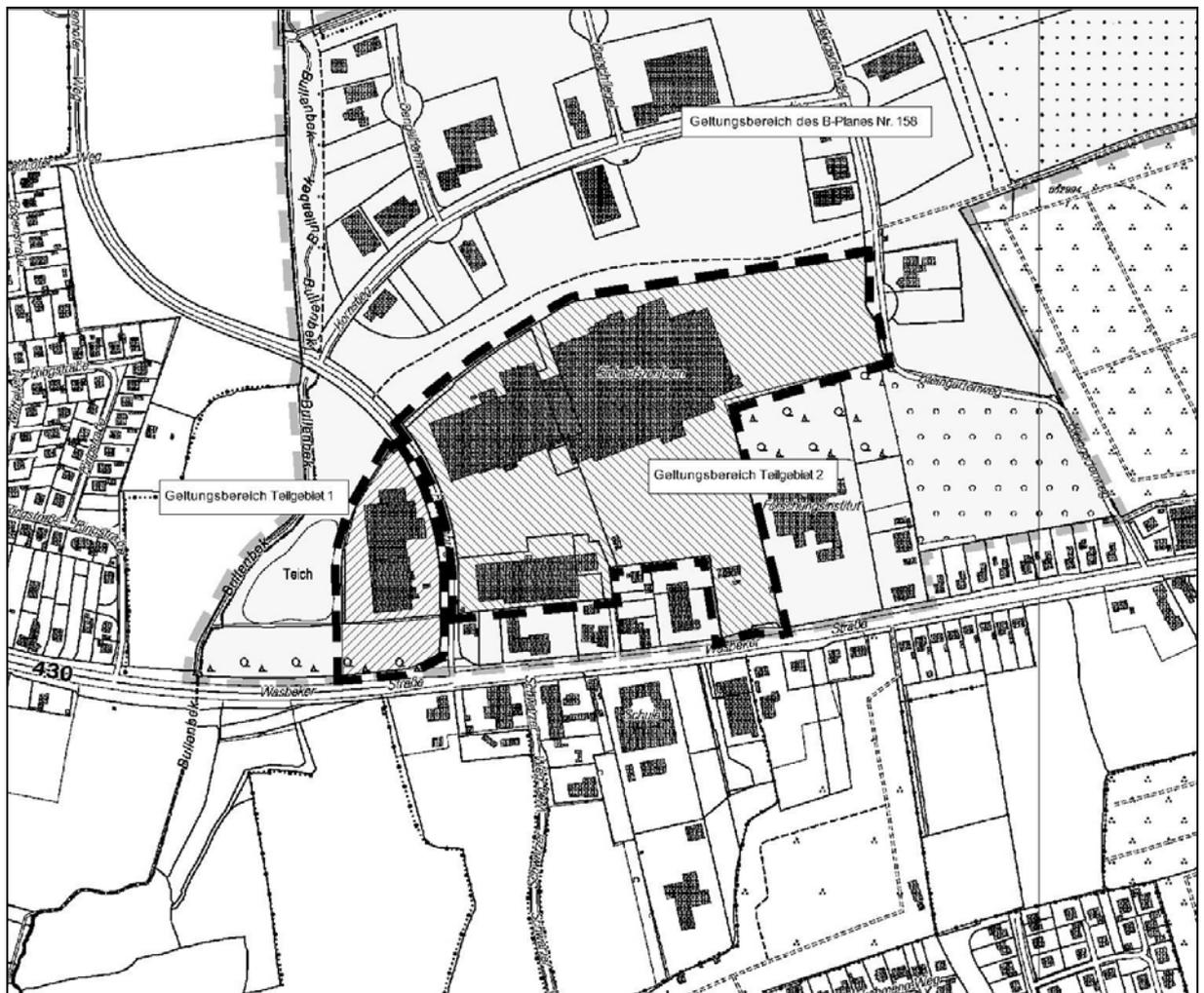


BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 158 - FREESENBURG -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER WASBEKER STRAÙE IM SÜDEN, DER STRAÙE „FREESENBURG“ IM OSTEN SOWIE DER BESTEHENDEN GRÜN- UND WALDFLÄCHE IM WESTEN - TEILGEBIET 1 - SOWIE DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRAÙE FREESENBURG, DER GRÜNACHSE AM BAUMSCHULENGRABEN, DEM KLEINGARTENWEG UND DEN GRUNDSTÜCKEN AN DER WASBEKER STRAÙE - TEILGEBIET 2 - IM STADTT EIL BÖCKLERSIEDLUNG / BUGENHAGEN



Übersichtsplan o.M.

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.....	6
B. INHALT DER PLANUNG.....	7
1. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158.....	7
2. Festsetzungen der Planänderung.....	9
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen	10
C. PLANDURCHFÜHRUNG	11
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen	11
2. Bodenordnung.....	11
3. Rechtsfolgen	11
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	11
1. Flächenangaben, Daten.....	11
2. Kosten und Finanzierung	12
E. UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	13
0. Einleitung	13
1. Wesentliche zu betrachtende Wirkungen des Vorhabens	14
2. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	15
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
4. Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich und Ersatz	25
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Auszug aus LUTZ 2012).....	25
6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
7. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten/Alternativenbetrachtung.....	27
8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben	27
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
ANHANG 1: Bilanzierung	29

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.....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt B-Plan Nr. 158	Abbildung 4: Ausschnitt B-Plan Nr. 158, 1. Änderung.....
Abbildung 5:	Luftbild mit Eintragung des zu betrachtenden Vorhabenbereiches des Umweltberichtes (Quelle: GOOGLE): rot umrandet Teilgebiet 1, blau umrandet erweitertes Betrachtungsgebiet	14
Abbildung 6:	Unterscheidbare Lebensbereiche des Betrachtungsraumes	18
Abbildung 7:	Lage der potenziellen Haselmaus-Lebensräume (orange schraffiert) und der potenziellen Fledermaus-Nahrungsgebiete mittlerer und hoher Bedeutung	19
Abbildung 8:	Straße Freesenburg	20
Abbildung 9:	Einlauf Rückhaltung	20
Abbildung 10:	Regenrückhalteteich	21
Abbildung 11:	Wald	21
Abbildung 12:	Eingriffsflächen gelb schraffiert.	22
Abbildung 13:	Waldersatzfläche (o.M.)	25

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 Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Dem Bebauungsplan 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

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Freesenburg“ im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen hat im Jahre 1994 Rechtskraft erlangt. In seiner Ursprungsfassung diente er ausschließlich der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage nahe der Bundesautobahn 7. Dementsprechend setzt er für die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich eine Nutzung als Gewerbegebiet fest. Mit der im Jahre 1998 durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der südliche Teil des Gebietes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. In diesem Bereich wurde in der Folge das Einkaufszentrum „Freesencenter“ errichtet. Von diesem durch die Straße Freesenburg getrennt befindet sich des Weiteren der Standort eines Baumarktes, der vorwiegend Holzprodukte anbietet. Auch dieser Standort wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Der Holzhandel benötigt nunmehr 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 stadt-eigenes Grundstück, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster als Teil einer Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist; diese Darstellung spiegelt sich in einer entsprechenden Festsetzung in der geltenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 158 wieder.

Im Interesse der Schaffung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb des 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. 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.

In diesem Zusammenhang soll die für die Sondergebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 158 enthaltene, aus heutiger Sicht nicht rechtskonforme Festsetzung einer für alle Teil-

gebiete geltenden, summarischen Verkaufsflächenbeschränkung entfallen. Diese Festsetzung ist entbehrlich, da für die einzelnen Teilgebiete gesonderte Regelungen zur jeweils zulässigen Größe der Verkaufsflächen gelten.

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 dargestellt.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplan wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster in einem gesonderten Verfahren durchgeführt; analog zu den vorgesehenen Inhalten Bebauungsplan-Änderung soll für den zur Betriebserweiterung vorgesehenen Bereich anstelle der derzeit geltenden Darstellung einer Fläche für die Forstwirtschaft eine Sonderbaufläche dargestellt werden.

Ein Teil des hier ursprünglich vorhandenen Waldbestandes wurde jedoch bereits im Jahre 1999 mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde und unter Nachweis einer entsprechenden Ersatzaufforstung beseitigt. Die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung für den restlichen Flächenanteil wurde nunmehr von der Forstbehörde ebenfalls in Aussicht gestellt. Somit sind die Voraussetzungen für eine Überplanung des Grundstücks grundsätzlich erfüllt.

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. Er wird insgesamt vom Bebauungsplan Nr. 158 erfasst. Der südliche, zur Wasbeker Straße orientierte Teil des Baugebietes mit einer Größe von rd. 11 Hektar ist durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt, der restliche Bereich als Gewerbegebiet.

Der Bereich der Planänderung erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt rd. 11,4 ha. Hiervon entfallen ca. 1,65 ha auf das Teilgebiet 1, bestehend aus dem Bestandsgrundstück des o.g. Holzhandels sowie der vorgesehenen südlichen Erweiterungsfläche. Das Teilgebiet 2 erfasst die sonstigen im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzten Baugrundstücke und erfasst eine Fläche von rund 9,75 ha.

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 Grundstück ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 158 als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. 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 den überwiegenden Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ dar. Lediglich das für eine Erweiterung des Holzhandels vorgesehene Grundstück ist hiervon abweichend als Teil einer Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung soll durch die parallel zum Bebauungsplan erfolgende 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die einer Sonderbaufläche ersetzt werden.

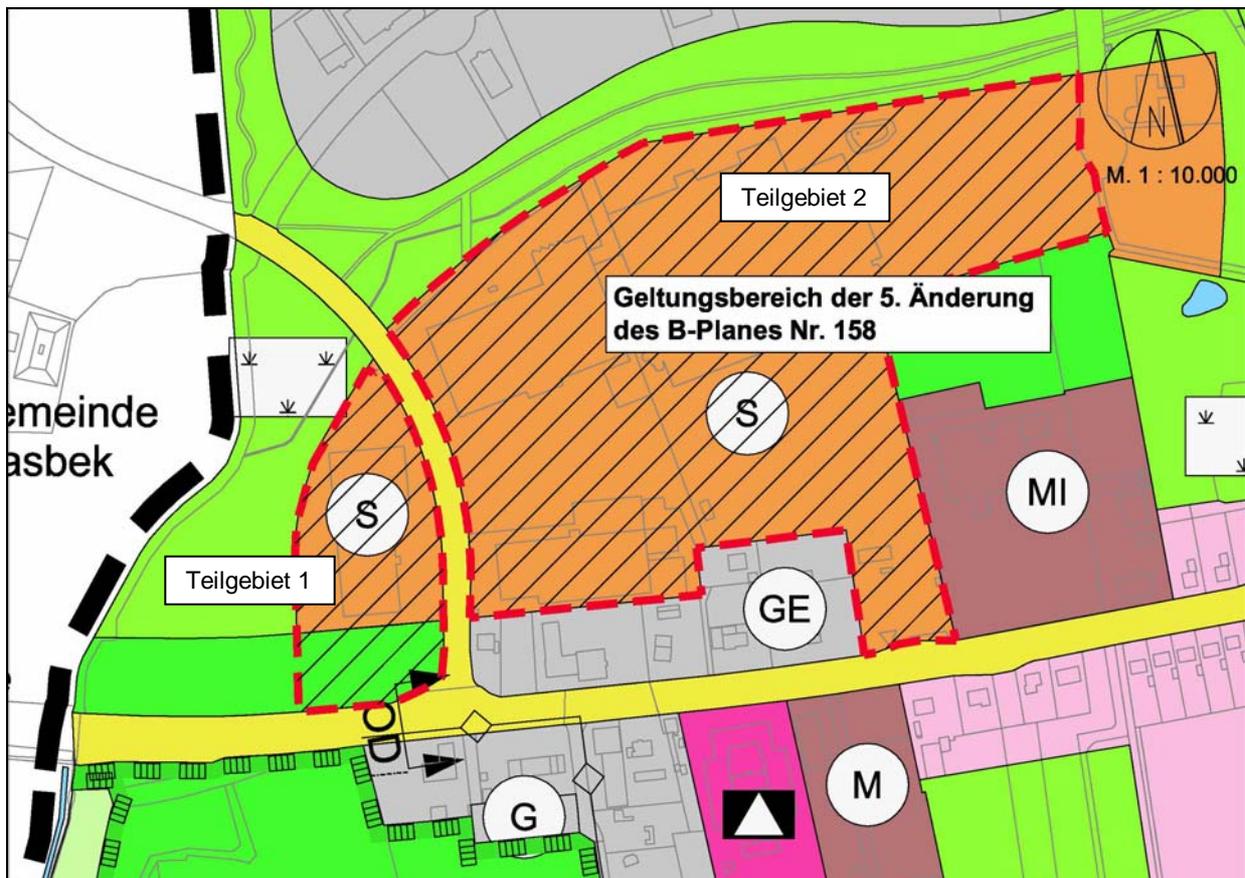


Abbildung 1: Stand der Flächennutzungsplanung, Stand 10/2011, M. 1 : 10.000

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** (siehe Abbildung 2) weisen das Gebiet ebenfalls überwiegend 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.

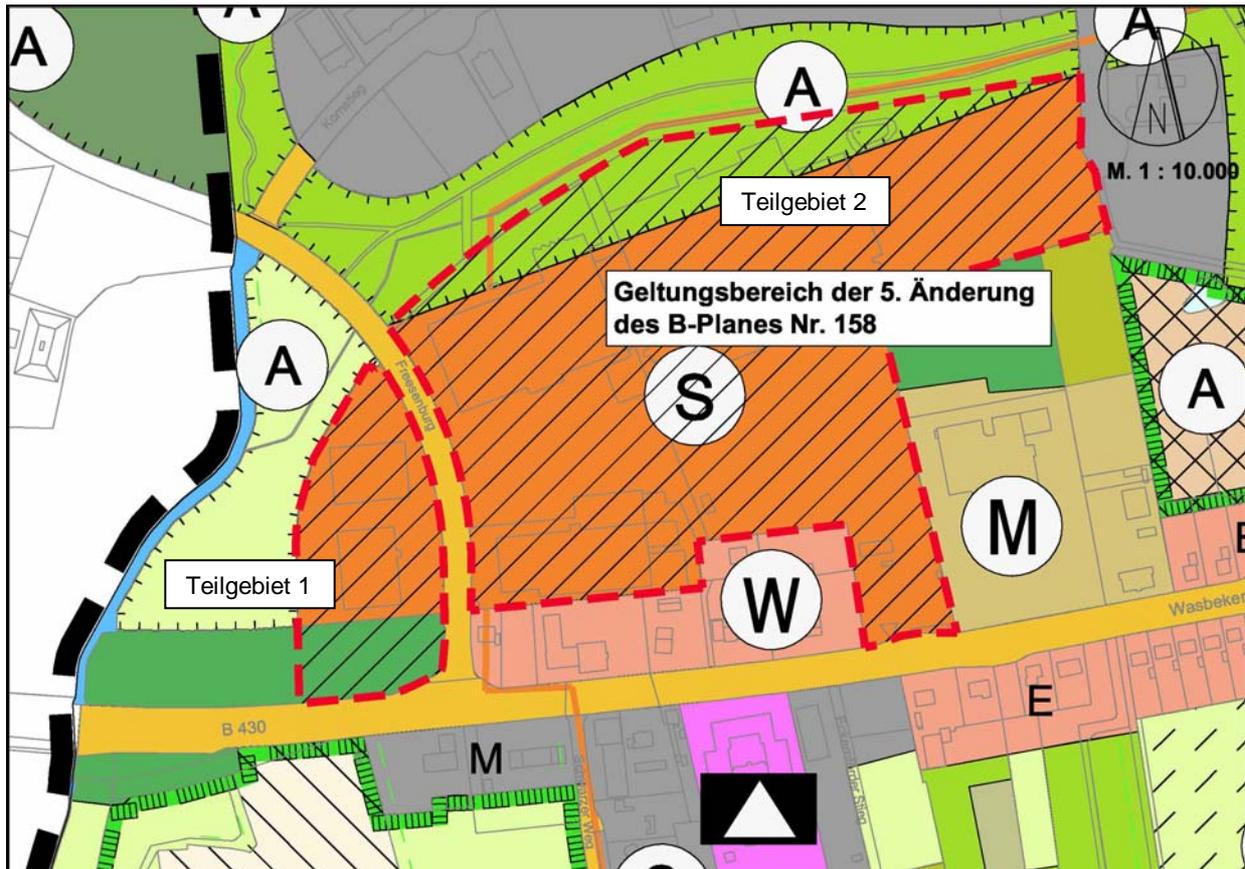


Abbildung 2: Stand der Landschaftsplanung, Stand 10/2011, M. 1 : 10.000

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. Geltende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 auf dem Stand seiner 4. Änderung.

Die südlich des Holzmarktes gelegene Waldfläche ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 158 als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt; diese Festsetzung wurde von den nachfolgend aufgestellten Planänderungen nicht berührt.

Die Regelungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (1994) wurden jedoch in anderen Teilen durch die 1. Änderung (1998) in Teilbereichen vollständig ersetzt. Im Bereich des Einkaufszentrums „Freesenburg“ wurde mit der Änderung statt eines Gewerbegebietes ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Für den durch die vorliegende 5. Änderung betroffenen, in der Planzeichnung der 1. Änderung mit „A“ bezeichneten Bereich wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einer Bauhöhe von 12

m, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 sowie einer maximalen Verkaufsfläche von 5.000 m² geregelt. Per textlicher Festsetzung wird die zulässige Einzelhandelsausrichtung auf einen Holzfachmarkt begrenzt. Der Verkauf innenstadtrelevanter Nebensortimente ist nur im Einzelfall mit einem Flächenanteil von max. 20 % zugelassen.

Für alle Sondergebiets-Teilbereiche (A bis B3) ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 158 darüber hinaus eine Begrenzung der Summe aller Verkaufsflächen auf maximal 45.000 m² festgesetzt. Diese Summenfestsetzung ist nach der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung jedoch nicht rechtssicher; sie ist auch entbehrlich, da für die einzelnen Teilbereiche jeweils separate Obergrenzen festgesetzt sind, die in ihrer Summe ebenfalls 45.000 m² ergeben.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (2005) wurden lediglich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes modifiziert. Die Festsetzungen zum Sondergebiets-Teilbereich „A“ wurden hiervon jedoch nicht betroffen.

Mit der 3. Änderung (2008) wurden lediglich die in den Gewerbegebiets-Teilen des Bebauungsplanes geltenden Regelungen zu Werbeanlagen und Grundstückseinfriedigungen angepasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung, mithin auch das vorliegende Änderungsgebiet - mit Ausnahme der Waldfläche - ist von dieser Änderung explizit ausgenommen.

Die 4. Änderung umfasste lediglich eine Teilfläche des Sondergebiets östlich der Straße Freesenburg und beschränkte sich auf eine Neuordnung der zu überbauenden Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen.

Die im Planänderungsbereich geltenden zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie seiner 1. Änderung werden in den nachstehenden Abbildungen 3 und 4 wiedergegeben:

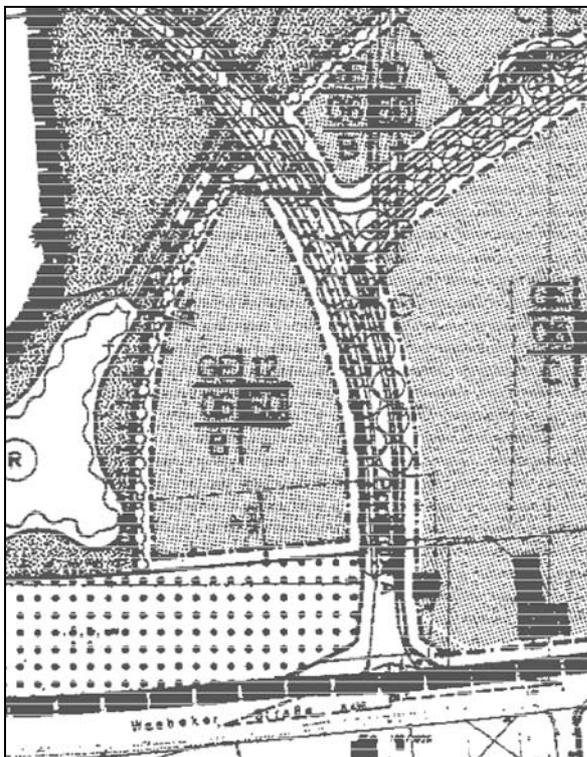


Abbildung 3: Ausschnitt B-Plan Nr. 158

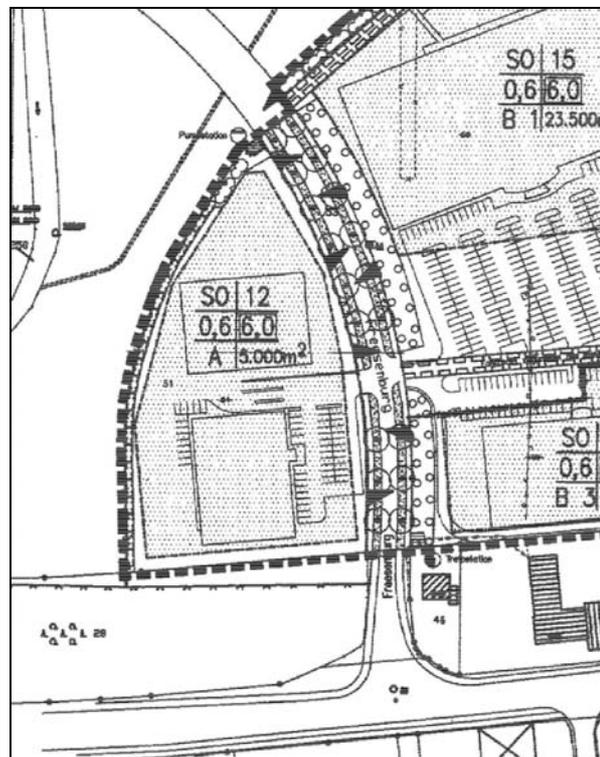


Abbildung 4: Ausschnitt B-Plan Nr. 158, 1. Änderung

2. Festsetzungen der Planänderung

Wie in Teil A dieser Begründung bereits erläutert, erfolgt die Planänderung mit dem Ziel, die bauliche Erweiterung des Holzhandelsbetriebes über die in der bisher geltenden Planung als Sondergebiet festgesetzte Fläche hinaus zu ermöglichen. Die südwestlich an das Grundstück angrenzende Festsetzung einer Fläche für die Forstwirtschaft wird zu diesem Zweck um rd. 4.500 m² reduziert und hier durch eine räumlich erweiterte Sondergebiets-Festsetzung ersetzt. Parallel zur Wasbeker Straße wird hierbei ein fünf Meter breiter Grundstücksstreifen als straßenbegleitende Grünfläche festgesetzt, in der ein Reitweg zur Ergänzung und Verknüpfung des bestehenden Reitwegenetzes angelegt werden soll. Für die Grundstücksgrenze entlang der Wasbeker Straße sowie den Bereich des Knotenpunktes Wasbeker Straße / Freesenburg wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan-Teilgebiet 1 werden auf das erweiterte Sondergebietsgrundstück ausgedehnt, wobei sie einen Abstand von 15 m zu der künftigen westlichen Grundstücksgrenze einhalten. Der Waldbestand soll bis auf eine 15 m westlich dieser Grenze verlaufende Linie zurückgenommen werden, so dass insgesamt ein 30 m breiter Waldabstand gewahrt wird. Zur Wasbeker Straße wird mit den überbaubaren Flächen ein Abstand von 10 m eingehalten, um die Blickbeziehungen im Knotenpunktbereich nicht zu stark einzuengen und die optische Dominanz hochbaulicher Nutzungen gegenüber der benachbarten Waldfläche zurückzunehmen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen zu überwiegen den Teilen der geltenden Planung; es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Die Regelungen zu den zulässigen Verkaufssortimenten und Verkaufsflächengrößen im Teilgebiet 1 entsprechen inhaltlich ebenfalls den für diesen Bereich geltenden Bestimmungen. Abweichend vom Ursprungsplan erfolgt die Beschränkung zulässiger Verkaufssortimente erfolgt nunmehr jedoch auf der Grundlage der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 enthaltenen „Neumünsteraner Sortimentsliste“¹: Anstatt der Vorgabe eines Betriebstypus („Holzfachmarkt“), wie sie der geltende Bebauungsplan Nr. 158 vorsieht, werden die zulässigen Verkaufssortimente entsprechend der Definition der o.g. Sortimentsliste benannt. Zulässig sind demnach die folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Ziffer 3.2 der Neumünsteraner Sortimentsliste: Bauelemente / Baustoffe, Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Tapeten, Gartenbedarf / Gartengeräte und Holz. Diese Änderung ermöglicht eine größere Flexibilität des Betriebes bei der Sortimentsgestaltung, geht jedoch nicht mit Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Neumünster einher, da alle zulässigen Sortimente keine Zentrenrelevanz besitzen.

Auch die übrigen für das Plan-Teilgebiet 1 vorgesehenen Regelungen, namentlich die Vorschriften zur Gestaltung von Stellplätzen sowie Werbeanlagen sowie zur Erhaltung des bestehenden Knicks an der westlichen Grundstücksgrenze, leiten sich aus der geltenden Planung ab. Zusätzlich zur Erhaltung des Knicks wird auch ein Erhaltungsgebot für einen an der westlichen Grundstücksgrenze befindlichen Gehölzbereich festgesetzt, der aufgrund seines Lebensraumpotentials für Haselmäuse aus ökologischer Sicht besonders wertvoll ist. Die Erhaltung des Gebüsches ist mit der Grundstücksnutzung vereinbar und stellt somit keinen unververtretbaren Eingriff in bestehende Nutzungsrechte dar; dies wurde mit dem Grundstückseigentümer erörtert.

Über die örtlichen Festsetzungen für das Teilgebiet 1 hinaus ist für einen weiteren Plan-Teilbereich eine Anpassung der textlichen Festsetzungen erforderlich. Der Bebauungsplan

Nr. 158 enthält in der Fassung seiner 1. Änderung eine Festsetzung, nach der die Summe aller Verkaufsflächen in den Sondergebieten auf insgesamt 45.000 m² begrenzt

¹ Junker + Kruse, S. 82 ff

wird. Wie bereits unter B.1 erläutert, ist eine solche Summen-Festsetzung aus heutiger Sicht als nicht rechtssicher anzusehen. Da für die einzelnen Teilgebiete ohnehin jeweils separate Verkaufsflächen-Obergrenzen festgesetzt sind, ist diese Regelung ohnehin nicht erforderlich. Sie soll daher ersatzlos aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 einschließlich seiner 1., 2., 3. und 4. Änderung bleiben für das Teilgebiet 2 jedoch unberührt.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Baugrundstücks im Teilgebiet 1 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 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 „Freeseenburg“ 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.

4. 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 vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

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 Störeffektivität 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

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

Die für eine Erweiterung des Sondergebietes vorgesehene Grundstücksfläche 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.

3. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans teilweise ergänzt bzw. ersetzt. Die ansonsten bestehenden Regelungen haben weiterhin Bestand. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 einschließlich seiner Änderungen. Insoweit erfüllen die Festsetzungen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Teilgebiet 1

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und

sonstiges Gewerbe

1,64 ha 14,3 %

öffentliche Grünflächen (Wegebegleitgrün)

0,03 ha 0,2 %

1,67 ha 14,5 %

Teilgebiet 2

Änderungsbereich bestehendes Sondergebiet

9,76 ha 85,5 %

Gesamtfläche

11,43 ha 100,0 %

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden im Laufe des weiteren Aufstellungsverfahrens ermittelt.

E. UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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 Ertaufstellung 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 5: 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 m²)
- B. Intensiv gepflegte (gemähte) Grasfläche, artenarm. (ca. 1.700 m²)
- C. Dichtes Gebüsch aus Hasel, Hartriegel, Birke, Weide, Ahorn u.a. (ca. 2.600 m²)
- D. Als Rasen gepflegte Zufahrt zum Rückhaltebecken (ca. 2.000 m²)
- 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 m²).
- 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 m²).
- 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 m²). 1999 wurde bereits ein Teil der ehemals hier vorhandenen Waldfläche gerodet (Verkehrssicherheit der Kreuzung). Für 1.000 m² 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 1/2 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 fruchtbare Gebüschlandschaften.

Das Gehölz C mit haselreichen Heckensäumen und Brombeersträuchern stellte einen geeigneten Lebensraum für diese Art dar. Ein Vorkommen ist somit möglich.

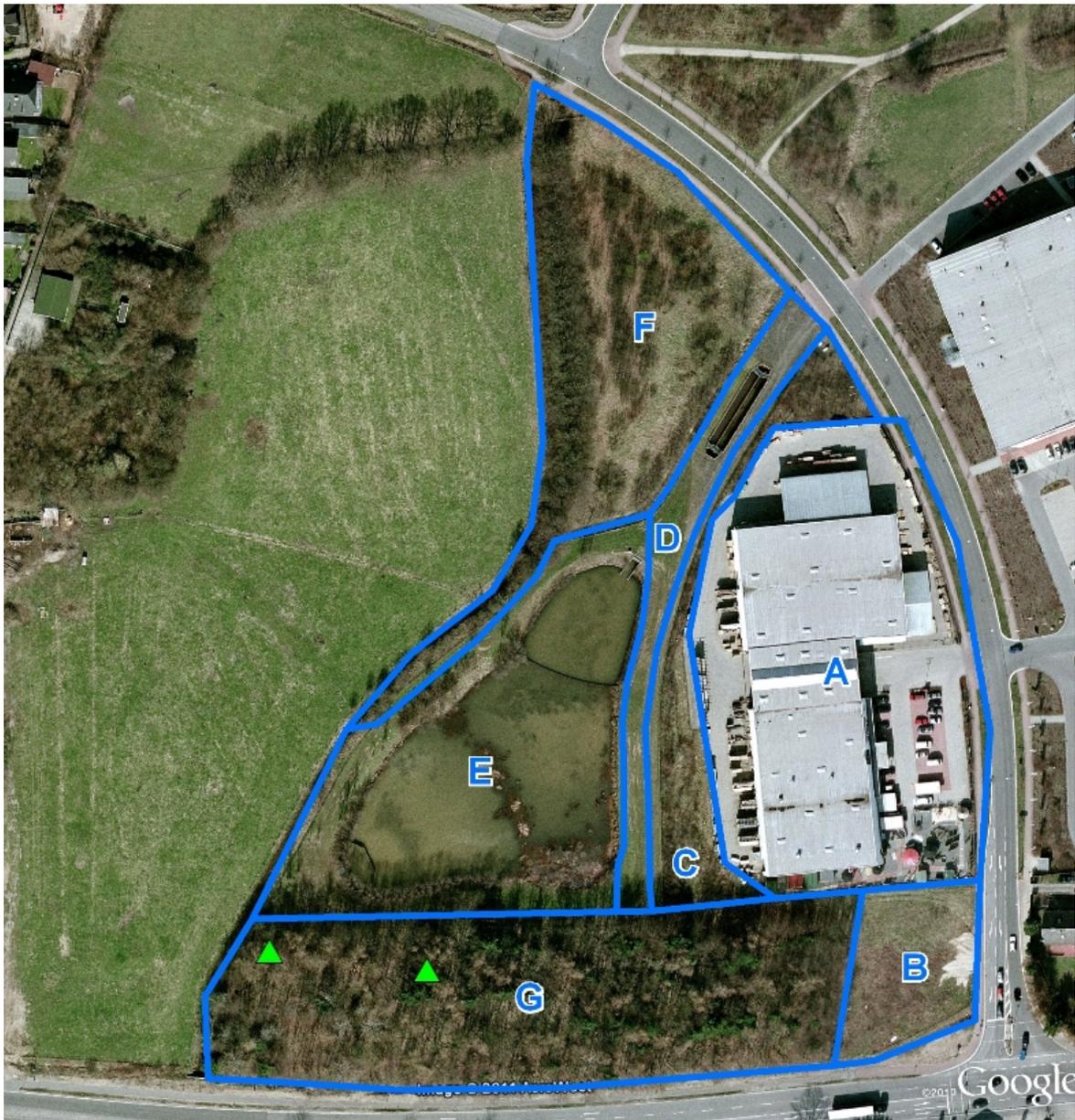


Abbildung 6: Unterscheidbare Lebensbereiche des Betrachtungsraumes

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.

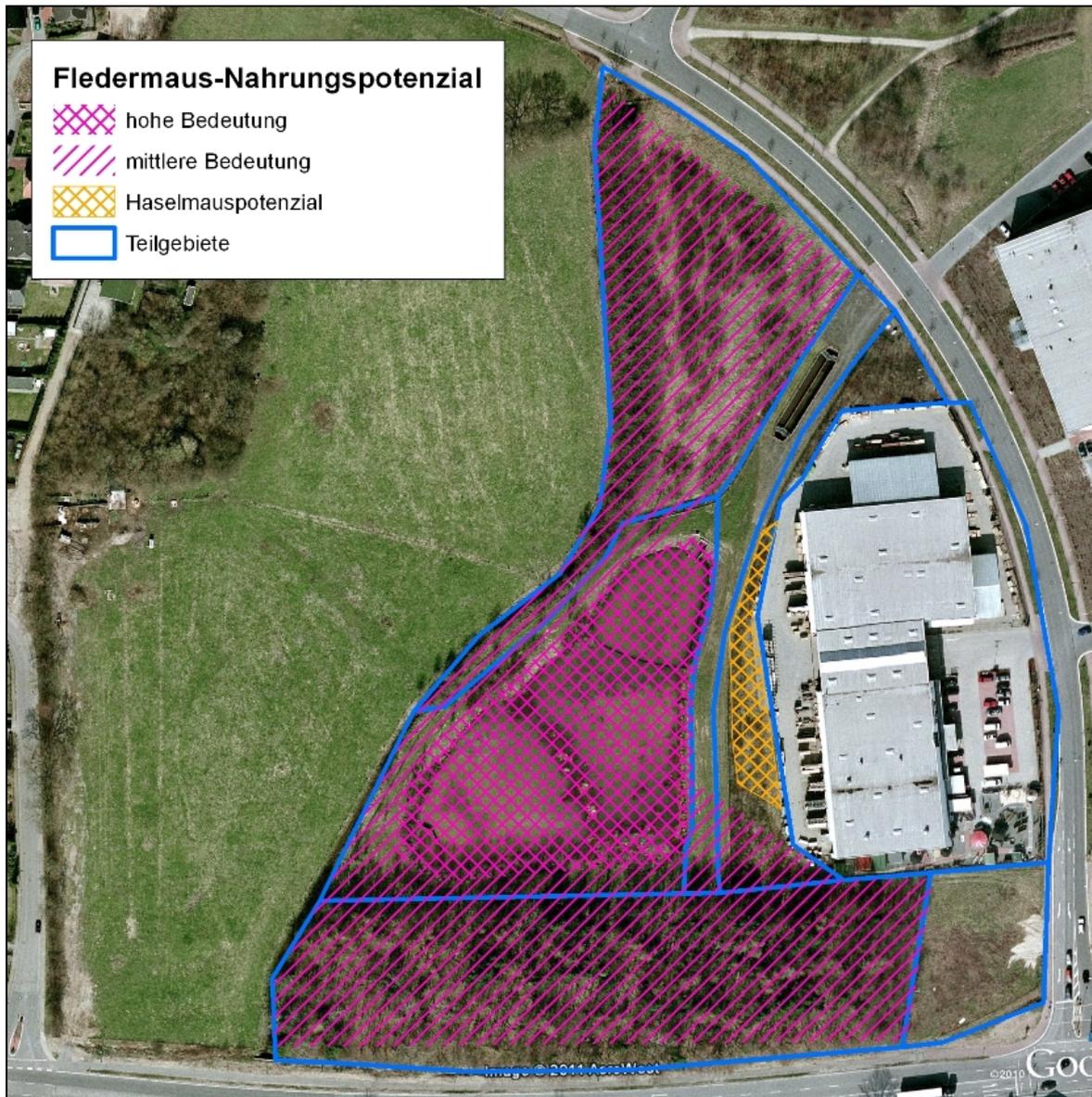


Abbildung 7: Lage der potenziellen Haselmaus-Lebensräume (orange schraffiert) und der potenziellen Fledermaus-Nahrungsgebiete mittlerer und hoher Bedeutung



Abbildung 8: Straße Freesenburg



Abbildung 9: Einlauf Rückhaltung



Abbildung 10: Regenrückhalteteich



Abbildung 11: Wald

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt – Bewertung der Umweltauswirkungen

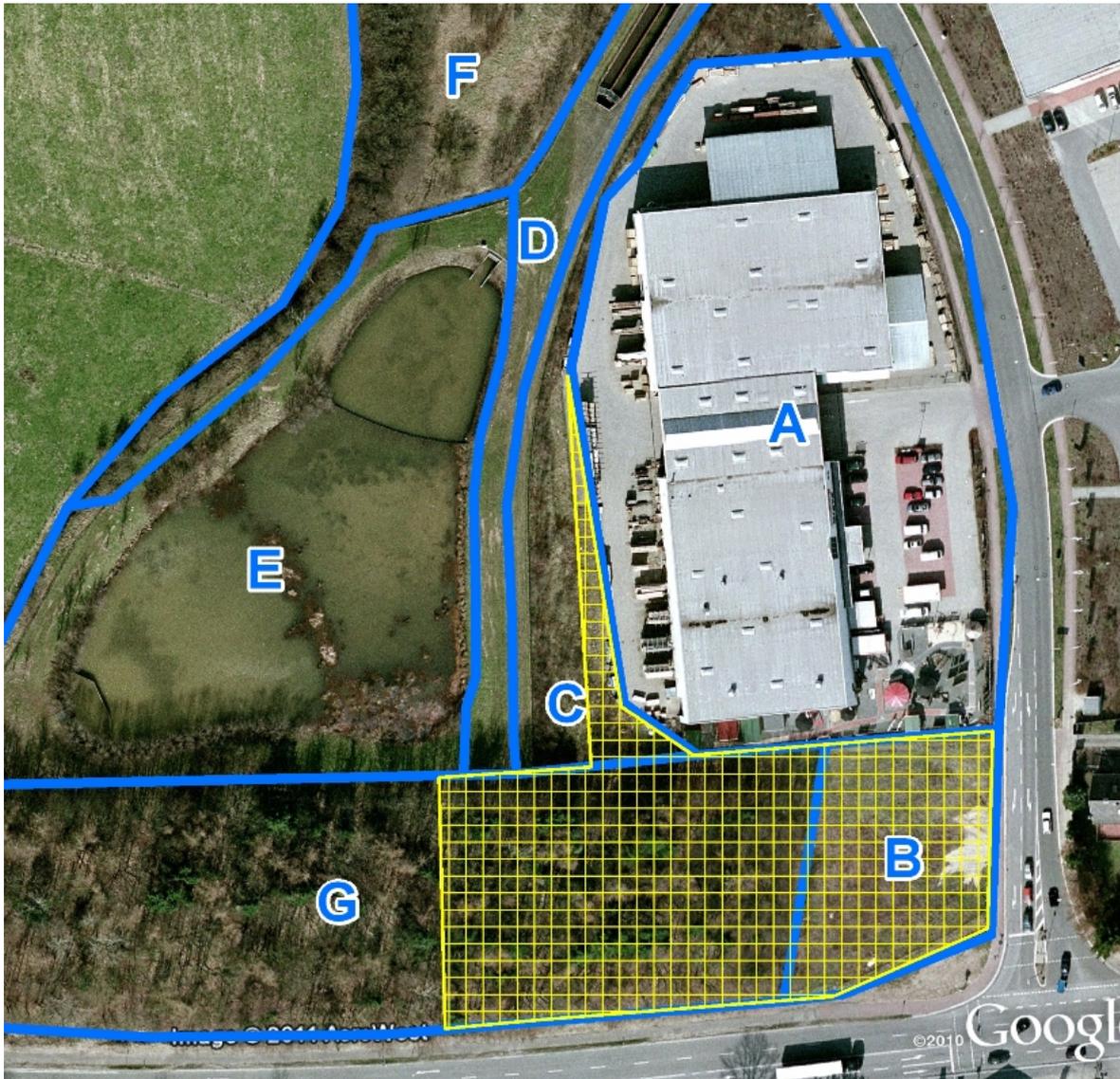


Abbildung 12: Eingriffsflächen gelb schraffiert.

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 m², 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 Regenrückhalte-teiche, 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 Landschafts-eindruck 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 er-warten.

Kultur- und sonstige Sachgüter - Bestand und Bewertung/ Bewertung der Umweltaus-wirkungen

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Be-stehende 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 Lebensgrundla-ge des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwas-serflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderun-gen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetati-on/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung, Barriere)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaus-haltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retenti-ionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nut-zungsbezogenen Faktoren - 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 - Grundlage für die Erholung des Menschen - 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.

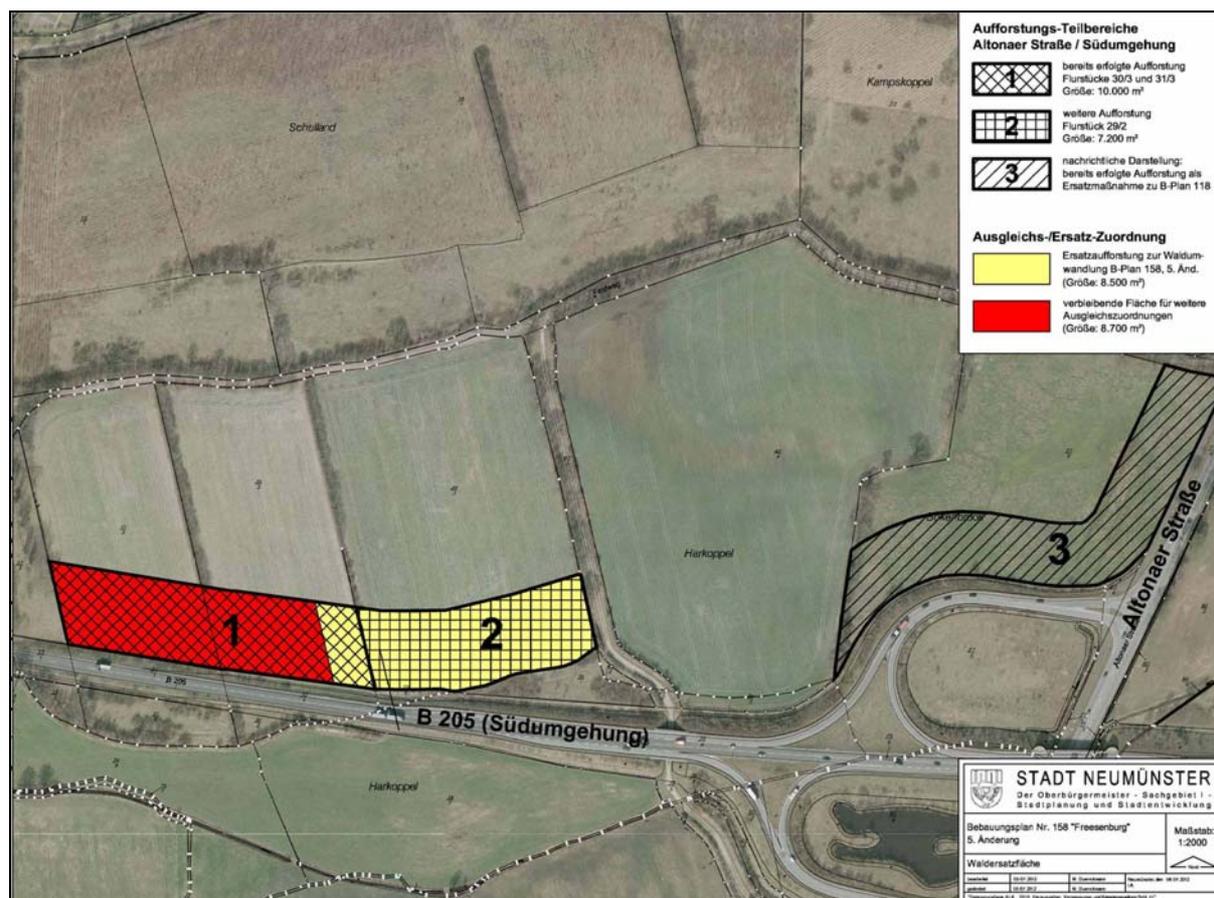


Abbildung 13: Waldersatzfläche (o.M.)

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: Artenschutztable (europäisch geschützte Arten)

Art / Arten- gruppe	Schutzstatus	Verbotstatbestand BNatSchG	Vermeidungs- / Ausgleichs- maßnahme	Rechtsfolge
Fledermäuse	Anhang IV, streng ge- schützt	Keine Beschädigung ei- ner Fortpflanzungs- und Ruhestätte	-	Verbotstatbe- stand nicht ver- letzt
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 Fort- pflanzungsstätten		
Gewässervogel	europäische Vogelarten, z.T. Vorwarn- liste	Kein Verlust von Fort- pflanzungsstätten		
Dorngrasmücke, Stieglitz	europäische Vogelarten	Kein Verlust von Fort- pflanzungsstätten		
Haselmaus	Anhang IV, streng ge- schützt	Kein Verlust von Fort- pflanzungsstätten		

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 Gebüsch 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. 17.000 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)