

Neumünster, den 14.08.2012
Sachbearbeiter: Herr Heilmann
Telefon: 26 23
Telefax: 26 48

Az.: 61-26-274 he-sta

**TOP 13. der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am
15. August 2012**

Vorlage 0076/2013/DS

**41. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Nah-
versorgungszentrum Gadeland“**

Bebauungsplan Nr. 274 „Nahversorgung Gadeland“

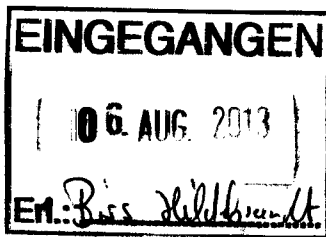
- Sachstandsbericht

Es wird gebeten, die Vorlage um die Stellungnahmen

- der IHK Kiel vom 02.08.2013
- der Polizeidirektion Neumünster
- des NABU, Gruppe Neumünster vom 30.07.2013
- der Rechtsanwälte Wegner, Stähr & Partner vom 05.06.2013 sowie
- der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster vom 05.08.2013

zu ergänzen.

IHK zu Kiel | Postfach 1780 | 24507 Neumünster



Stadt Neumünster
Korn Heilmann

Büro für integrierte
Stadtplanung Scharlibbe
Hauptstr. 2 b
24613 Aukrug

vorab per Mail

Zweigstelle Neumünster
Leitung

Ihr Ansprechpartner
Rainer Bock

E-Mail
bock@kiel.ihk.de

Telefon
(04321) 4079-42

Fax
(04321) 4079-46

02..08.2013

41. Änderung FNP / B-Plan Nr. 274 „Nahversorgungszentrum Gadeland“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Ergebnis begrüßen wir die Planung.

Der Ansatz der Verwaltung und auch des Rates der Stadt Neumünster, das Nahversorgungszentrum Gadeland besser und breiter aufzustellen und die Angebotstiefe und -vielfalt dort in der Attraktivität für Kunden zu ermöglichen und zu sichern, ist angesichts der beschlossenen Maßgaben des EHZK konsequent. Offenbar deshalb hat es in der Vergangenheit bereits verschiedene Ansprachen von Investoren seitens der Politik gegeben; der Bauausschuss hatte ebenfalls sehr positiv und einhellig votiert.

Die verschiedentlich diskutierte Frage einer kleineren Dimensionierung kann aus unserer Sicht deshalb nur negativ beantwortet werden. Wenn der Stadtteil Gadeland ein solches neues Kernelement des Nahversorgungszentrums bekommen soll, bedarf das entsprechender moderner Größenordnungen. Die liegen für einen Vollsortimenter mit geplanten 1.500 m² (alternativ: 1.800 m²) Verkaufsfläche im Mittelfeld, für einen Discounter mit 800 m² (alternativ: 1.000 m²) eher am unteren Rand, wenn man die ursprünglichen Flächenzuordnungen betrachtet. Verbraucherinnen und Verbraucher erwarten inzwischen solche Großzügigkeiten im Flächenangebot, dem kann sich kein Investor und kein Betreiber solcher Unternehmen ernsthaft entziehen. Wegen dieses Flächenbedarfs bietet sich aus unserer Sicht im Nahversorgungszentrum Gadeland auch kein anderer Standort an.

Kleinere Flächenangebote sind auch schon deswegen betriebswirtschaftlich (und letztlich auch städtebaulich wegen eines massiven Risikos des Misserfolgs bei zu kleiner Dimensionierung) aus unserer Sicht nicht möglich, weil der Vorhabenstandort rund 1.000 m vom Störpark entfernt liegt und damit in erheblichen Wettbewerb eintreten wird. Das EHZK bevorzugt nach seiner Zentrenhierarchie die Nahversorgungszentren. Klar hat deshalb vor diesem Hintergrund Junker und Kruse in seinen „Empfehlungen zur Neuauflistung des B-Plan Nr. 128 Köstersche Fabrik“ (Störpark) sinngemäß formuliert, eine durchaus wünschenswerte Neuansiedlung an geeigneter Stelle im Stadtteil Gadeland zur Verbesserung der Nahver-

Postanschrift: IHK zu Kiel, Zweigstelle Neumünster | Postfach 1780 | 24507 Neumünster | Büroanschrift: Am Teich 1 - 3 | 24534 Neumünster
Telefon: (04321) 4079-0 | Fax: (04321) 4079-46 | E-Mail: neumuenster@kiel.ihk.de | Internet: www.ihk-schleswig-holstein.de

HSH Nordbank AG	Konto 52001915	BLZ 21050000	IBAN DE34 2105 0000 0052 0019 15	BIC HSHNDEHH
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Kiel	Konto 044018000	BLZ 21070024	IBAN DE35 2107 0024 0044 0180 00	BIC DEUTDE33
HypoVereinsbank	Konto 90350009	BLZ 20030000	IBAN DE37 2003 0000 0090 3500 09	BIC HYVEDE33
Kieler Volksbank eG	Konto 90760000	BLZ 21090007	IBAN DE90 2109 0007 0090 7600 00	BIC GENODEF1KIL
Commerzbank AG	Konto 742889900	BLZ 21040010	IBAN DE93 2104 0010 0742 8899 00	BIC COBADE33XXX
Förde Sparkasse	Konto 1001847357	BLZ 21050170	IBAN DE29 2105 0170 1001 8473 57	BIC NOLADE21KIE
Postbank AG, Hamburg	Konto 11517200	BLZ 20010020	IBAN DE12 2001 0020 0011 5172 00	BIC PBNKDEFF

sorgungssituation würde durch einen entsprechenden Ausbau des Standorts Köstersche Fabrik in ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit reduziert werden (Seite 9 dort – Oktober 2011). Dieses B-Plan-Verfahren Nr. 128 ist im Mai in die Anhörungsphase der TöB gegangen und dient der Arrondierung und Erweiterung des Störparks mit einem beabsichtigten und auch erforderlichen Attraktivitätsschub. Das darf bei einer Entscheidung über eine Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Gadeland nicht außer Acht gelassen werden.

Um seine Funktion im Rahmen des Nahversorgungszentrums gut erfüllen zu können, begrüßen wir ausdrücklich die Zugänglichkeit des Vorhabenstandortes für Fußgänger und Radfahrer über den Krogedder.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Kiel


Rainer Bock



PD Neumunster | Alemannenstraße 14-18 | 24539 Neumunster

Sachgebiet 1.3

e-mail
Büro für integrierte Stadtplanung
Scharlibbe
Hauptstr. 2b

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: SB 1.3 / 82.60
Meine Nachricht vom: /

24613 Aukrug

Dieter Teetzen
sg13.neumuenster.pd@polizei.landsh.de
Telefon: 04321 945-2131
Telefax: 04321 945-2139

Bezug: Stadt Neumünster
41. Änderung des Flächennutzungsplanes
„SO-Gebiet Nahversorgungszentrum Gadeland“
und
Bebauungsplan Nr. 274 „Nahversorgungszentrum Gadeland“

⇒ || Stadt Neumünster
Herrn Heilmann

hier: Stellungnahme der Polizeidirektion Neumünster

Sehr geehrter Herr Scharlibbe,
nach hiesiger Einschätzung ist bei der Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums mit einem nicht unerheblich höherem Verkehrsaufkommen im Bereich und auf der Segeberger Straße zu rechnen.
Schon jetzt wird die Segeberger Str. vor der geplanten Zufahrt von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert.
Mit Rücksicht auf alle Verkehrsteilnehmer wäre aus polizeilicher Sicht die sicherste Verkehrsführung mit der Variante 4, also eine Vollsignalisierung, zu erzielen.

Sollte im Krogredder eine fußläufige Verbindung zum Nahversorgungszentrum hergestellt werden, könnten Insider auf die Idee kommen, mit ihren Fahrzeugen im Krogredder zu parken, um die Ampeln zu umfahren.
Im Krogredder befinden sich in Höhe des geplanten Nahversorgungszentrums ein Kindergarten und ein öffentlicher Parkplatz. Diese Parkflächen werden von Eltern genutzt, die ihre Kinder bringen oder abholen.
Wenn der Parkplatz jedoch von Kunden oder Mitarbeitern angefahren werden sollte, würde das wiederum zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen im Krogredder führen, wobei zusätzliche Gefahren für die Kinder zu befürchten sind. Die Parkflächen würden dann sicherlich nicht mehr den Eltern zur Verfügung stehen.
Daher wird angeregt, bei der Planung keinen Verbindungsweg zwischen dem Krogredder und geplanten Zentrum herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Teetzen



NABU Neumünster • Heinrich-Wittorf-Straße 31 • 24539 Neumünster

Büro für Integrierte Stadtplanung
Dipl.-Ing. P. Scharlibbe
Hauptstraße 2b
24613 Aukrug

⇒ *Stadt Neumünster
dem Heimann*

- per Email -

Neumünster 30.7.2013

Stellungnahme der NABU-Gruppe Neumünster e.V. zur 41. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 274 „Nahversorgungszentrum Gadeland“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Verfahren gibt die NABU-Gruppe Neumünster e.V. im Rahmen der
Verbandbeteiligung als Träger öffentlicher Belange die folgende Stellungnahme ab:

Generell:

Bei der zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums betroffenen Fläche handelt es sich neben einem Wohnhaus mit Garten hauptsächlich um einen 60-80 Jahre alten Laubmischwald mit einer Größe von rund 1,0 ha. Der Bestand wird vor allem von Winterlinden aufgebaut. In den ansonsten stark forstwirtschaftlich überprägten Wäldern Schleswig-Holsteins stellt ein derartiger Anteil dieser Baumart am Bestand eines Waldes eine große Ausnahme dar. Allein durch diese Besonderheit ergibt sich ein überdurchschnittlicher Wert dieses Baumbestandes.

Zum weiteren Wert dieses Waldes seien noch auf die meist ‚unbemerkt‘ bleibenden kostenlosen Dienstleistungen dieses Waldbestandes für die Anwohner hingewiesen: Beispielsweise der lokale Kühlungseffekt durch das von den Bäumen im Sommer verdunstete Wasser und das Ausfiltern von Feinstaub durch die Blätter. Nicht unerwähnt bleiben sollte auch, dass auch Wälder das klimawirksame Gas Kohlendioxid aus der Atmosphäre entziehen und vor allem in der Humusschicht des Waldbodens langfristig speichern. Diese positiven Wirkungen des Waldes gehen bei einer Rodung ebenso verloren wie der Lebens- und Nahrungsraum zahlreicher Tierarten. Die Konsequenz einer Abholzung des Waldes wäre der vollständige Verlust eines zwar kleinen, aber funktionierenden kompletten Ökosystems mit allen seinen o. g. positiven Effekten für Natur und Mensch.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass das bei der Präsentation der Planungen von Seiten der Vertreter der Stadt mehrfach als Argument zur Rechtfertigung der Planung eines Nahversorgungszentrums an gerade dieser Stelle herangezogene „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neumünster“¹⁾ die betroffene Fläche ausdrücklich nicht mit einschließt (vgl. Karte 12)!

¹⁾ siehe www.neumuenster.de/cms/files/einzelhandelskonzept-endbericht.pdf

Zum „Fachbeitrag zum Artenschutz“:

Auf S. 25 des „Fachbeitrages zum Artenschutz“, erstellt durch das Büro GGV, wird eher nebenbei darauf hingewiesen, dass der Verlust von Nahrungshabitaten für die betroffenen Fledermauspopulationen nicht durch Fledermauskästen ausgeglichen werden kann. Nach dieser fachlich nicht überraschenden Feststellung wird jedoch auf die sich daraus zwangsläufig ergebenden artenschutzrechtlichen Fragen bzw. hieraus resultierenden potentiellen Konflikte nicht weiter eingegangen: Im Gutachten wird dem Plangebiet zwar eine „eine für Fledermäuse lokal herausragende Bedeutung“ bescheinigt (vgl. Seite 22 des „Fachbeitrages“), es fehlt jedoch eine Abschätzung der Bedeutung des Lindenwaldes als Nahrungshabitat für das Überleben der lokalen Populationen der dort jagenden Fledermausarten. Vor allem aber fehlen Aussagen zur Kompensierbarkeit eines Verlustes dieses Jagdhabitates. Die durch das Biologenbüro GGV festgestellte hohe Flug- und damit Jagdaktivität (vgl. Seite 21 des „Fachbeitrages“) konnte durch eigene Detektorbegehungen des NABU bestätigt werden. Sowohl der Strukturreichtum des Waldes (z. B. kleine Lichtung innerhalb des Bestandes) als auch die Tatsache, dass Linden ihrerseits Lebensraum für überdurchschnittlich viele Insektenarten und –individuen darstellen, lassen vermuten, dass diesem Jagdhabitat eine essentielle Bedeutung für das Überleben der Fledermauspopulationen zukommt.

Der Verlust dieses Nahrungshabitats könnte durch eine in mehr als 2 km erfolgende Ersatzaufforstung weder zeitlich noch räumlich kompensiert werden. Zeitlich, da es Jahrzehnte dauern wird bis dieser dann erst neu gegründete Waldbestand ein auch nur ein qualitativ und quantitativ annähernd ähnliches Nahrungshabitat bieten könnte; räumlich, da die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Aktionsradius der betroffenen Populationen erfolgen würden. Somit kann die drohende Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes (vgl. S 22 des „Fachbeitrages“) nicht wie artenschutzrechtlich zu fordern kompensiert werden.

Sollten die Planungen zur Errichtung des Nahversorgungszentrums an Stelle des Waldes weiter voran getrieben werden, ist aus Sicht des Artenschutzes eine fachlich wesentlich fundiertere Einschätzung zur Bedeutung des Waldes als Jagdhabitat für die betroffenen Fledermauspopulationen zu fordern sowie die entsprechende Berücksichtigung der sich daraus ergebenden neuen artenschutzrechtlichen Belange. Diese müssen letztendlich zu Entwicklung adäquater CEF-Maßnahmen führen, die deutlich über das aktuell vorgelegte Konzept hinausgehen. Das bloße aufhängen einiger Fledermauskästen ist als CEF-Maßnahme zur Kompensation des geplanten Eingriffes in keiner Weise ausreichend – zumal im Artenschutzbeitrag von den Gutachtern selbst darauf hingewiesen wird, dass die beobachteten Tiere augenscheinlich von außerhalb in das Gebiet zur Nahrungssuche einflogen. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen gehen somit an den Ansprüchen der betroffenen Arten und der Art der drohenden artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigung weitgehend vorbei. Auch das ebenfalls von Seiten der Gutachter vorgeschlagene Anbringen von Fledermauskästen in der Waldausgleichsfläche als CEF-Maßnahme dürfte bei einer Neuaufforstung schon technisch einige Probleme bereiten.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Björn-Henning Rickert
1. Vorsitzender NABU-Gruppe Neumünster

→ G/Co → G/Co

Handwritten signature
7a 17α



109

wegner stähr & partner

Fd Bauverwaltung
Eing. 10. Juni 2013

Handwritten signature
16/06
13
(60)

wegner stähr & partner · Sophienblatt 100 · 24114 Kiel · Postfach 2767 · 24026 Kiel

Vorab per Telefax 04321/942 234
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Bauverwaltung
Postfach 2640
24534 Neumünster

**Stadtverwaltung
Neumünster**
07.06.2013 10:47

Rechtsanwälte
Notare

Aktenzeichen
111/13FÄ31
Göhler/Stadt Neumünster

Sachbearbeiter
Dr. Färber
(Frau Christiansen)

Durchwahl
Tel. 0431/66409-52
Fax 0431/66409-60
dr.farber@wsp-recht.de

05.06.2013 / Hlt.

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 274 „Nahversorgungszentrum Gadeland“ der Stadt Neumünster

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit hat uns die Bürgerinitiative Gadeland, u. a. bestehend aus Herrn Axel Göhler, Peter Braker, Andreas Lohse, Achim Altes, Karsten Wendt, Matthias Walter, Claudia Dobtott, Jan van Egmond, Wolfgang Nissen, Günter Muskat, Ewald Steenblock, Ingrid Steenblock, Norbert Börnecke, Jana Kruse, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.

Auf uns lautende Vollmachten liegen vor und werden anwaltlich versichert.

Grund unserer Mandatierung ist der Umstand, dass die Stadt Neumünster im Stadtteil Gadeland für die Segeberger Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgungszentrums, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA (1.500 m² VK), einem Lebensmittel-Discounter (1.000 m² VK) sowie einem Drogeriemarkt (400 m² VK) plant. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bauausschus-

- DR. WOLF STÄHR
Notar a. D.
- DR. GEORG WEGNER
Notar a. D.
- KARL W. LANGEN
Notar
- ULRICH STREKER
† 2004
- DR. STEFAN THOLUND
Notar
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Familienrecht
- ARNO WITT
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator
- ROLF HANSEN
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- GABY KRÄMMER
Fachwältin für Arbeitsrecht
- DR. MISCHA FÄRBER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- DR. STEPHAN GEISLER
Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- DR. ALEXANDER WILCKEN
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
- DR. JAN PETERS
Fachanwalt für Arbeitsrecht
- DR. CHRISTIAN WILLERS
- TOMKE BECKER

Sophienblatt 100
24114 Kiel
Postfach 2767
24026 Kiel
Telefon
(0431) 66 40 90
Telefax
(0431) 66 40 950
Email
info@wsp-recht.de
Internet
www.wsp-recht.de
PartR 16 – AG Kiel

ses der Stadt Neumünster am 06.12.2012 gefasst, und zwar auf Antrag der Gerd Grümmer Immobilienverwaltung, welcher uns vorliegt.

Unsere Mandantschaft ist mit der von Investorensseite angestrebten Bauleitplanung sowie der entsprechend flankierend betriebenen 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster ebenso wenig einverstanden wie der Großteil der übrigen Bürger im Stadtteil Gadeland, welche ausweislich uns vorliegender Berichte aus der örtlichen Presse ihren Unmut über das planungsgegenständliche Bauprojekt zuletzt in der jüngsten Sitzung des Stadtteilbeirates nachdrücklich zum Ausdruck gebracht haben. Es erscheint angezeigt, die substantiellen Einwände unserer Mandantschaft gegen die rubrizierte Bauleitplanung bereits in einem derart frühen Verfahrensstadium, in welchem sich das Aufstellungsverfahren gegenwärtig (noch) befindet, zu artikulieren und in das städtische Abwägungsmaterial einzustellen. Gegen den Inhalt der Bauleitplanung und die Etablierung eines Nahversorgungszentrums an dem in Aussicht genommenen Standort erheben sich durchgreifende rechtliche Bedenken mit der Folge, dass auf eine Fortsetzung des Planaufstellungsverfahrens zu verzichten ist.

Einstweilen ist von hier aus Folgendes festzustellen:

1.

Die rubrizierte Bauleitplanung und die hierdurch planerisch vorbereitete Ansiedlung einer Einzelhandelsagglomeration unter Einschluss eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters von 1.500 m² VK widerspricht den Maßgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster in der uns vorliegenden und im Internet abrufbaren Fassung aus Oktober 2008. Wie sich aus der Karte 12 auf Seite 73 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergibt, liegt das Vorhabensgrundstück (Flurstück 22) ebenso wie der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 274 gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 15.01.2013 außerhalb des als solches bezeichneter Nahversorgungszentrums „Gadeland“. Außerhalb des dergestalt definierten zentralen Versorgungsbereichs sind nach dem Grundsatz 2 unter der Nr. 9.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten – wie hier der geplante EDEKA-Verbrauchermarkt – grundsätzlich unzulässig. Auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche scheidet entsprechend der Ausführungen auf Seite 91 f. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bereits deshalb aus, da es zu einer mehr als unwesentlichen Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs, nämlich dem-

jenigen des Nahversorgungszentrums „Gadeland“ gemäß Karte 12 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, kommt.

2.

Die rubrizierte Bauleitplanung kann nicht Gegenstand einer ordnungsgemäßen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sein, da das planungsgegenständliche Bauvorhaben unvereinbar ist mit den Belangen des Denkmalschutzes sowie des Umweltschutzes, welche nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 6 BauGB Abwägungsrelevanz besitzen. In erstgenannter Hinsicht ist festzustellen, dass das Einzelhandelsvorhaben in dem denkmalrechtlich geschützten Umgebungsbereich des eingetragenen Kulturdenkmals der „Gadelander Mühle“ verwirklicht werden soll und denselben offensichtlich beeinträchtigt. Zum anderen beinhaltet das Bauvorhaben einen massiven Eingriff in die auf dem bewaldeten Vorhabensgrundstück vorhandene Fauna und Flora, dessen Umfang und Intensität in dem bislang vorliegenden und im Auftrag des Investors erstellten Fachbeitrag zum Artenschutz unzutreffend gewürdigt wird. Zu beiden Gesichtspunkten werden wir zu gegebener Zeit noch ergänzend Stellung nehmen.

3.

Die rubrizierte Bauleitplanung besitzt nicht die erforderliche Planrechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Nach besagter Vorschrift hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend widerspricht der rubrizierte Bebauungsplan mit der Folge eines nichtigkeitsbegründenden Verstoßes gegen die Vorschrift des § 1 Abs. 3 BauGB dem in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Gebot der Realisierungsfähigkeit einer Bauleitplanung (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.08.1999, DVBl. 2000, Seite 550; BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, BVerwGE, Band 116, Seite 144; BVerwG, Urteil vom 30.01.2003, DVBl. 2003, Seite 733; ebenso OVG Schleswig, Urteil vom 13.03.2008, - 1 KN 12/07 -; OVG Schleswig, Beschluss vom 25.10.2010, - 1 LA 70/10 -). Das Gebot der Realisierungsfähigkeit einer Bauleitplanung beschreibt exemplarisch der VGH München in einer Entscheidung aus dem Jahre 2006 wie folgt:

„Denn ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht verwirklicht werden kann.“

(VGH München, Urteil vom 04.05.2006, - 26 N 03.17.37 -)

Letzteres ist hier der Fall. Das Vorhabensgrundstück beheimatet Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 des Landwaldgesetzes, der zur Verwirklichung des planungsgegenständlichen Vorhabens abgeholzt werden müßte. Forstrechtlich ist für eine derartige Waldrodung eine sog. Waldumwandlungsgenehmigung nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Landeswaldgesetz erforderlich. Wie unserer Mandantschaft im Ergebnis eines Gesprächs mit der zuständigen unteren Forstbehörde bereits bestätigt wurde, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer derartigen Waldumwandlungsgenehmigung hier nicht vor, dieselbe wäre vielmehr gemäß § 9 Abs. 3 Landeswaldgesetz zu versagen.

Scheitert allerdings die Verwirklichung des rubrizierten Bebauungsplanes an einem forstrechtlichen Hindernis, so ist derselbe infolge eines Nichtigkeitsbegründenden Verstoßes gegen das genannte Gebot der Realisierungsfähigkeit einer Bauleitplanung rechtswidrig. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1997, in welcher es in einer vergleichbaren Fallkonstellation wie folgt lautet:

„§ 9 Abs. 1 Satz 1 BWaldG statuiert insbesondere kein Genehmigungserfordernis für die Festsetzungen eines Bebauungsplans, deren Verwirklichung die Rodung und Umwandlung einer Waldfläche voraussetzen würde. Die Vorschrift stellt die Wandumwandlung als solche unter einen Genehmigungsvorbehalt. Die planerische Festsetzung einer anderen Nutzungsart für eine Waldfläche bildet nur eine Vorstufe der vorgesehenen Waldumwandlung; sie ist nicht mit dieser gleichzusetzen. Der Schutzzweck der Walderhaltung (vgl. § 1 BWaldG) gebietet auch nicht, § 9 Abs. 1 Satz 1 BWaldG dahin auszulegen, dass eine für den Vollzug eines Bebauungsplans erforderliche Rodungs- und Umwandlungsgenehmigung bereits im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen müßte. Wie oben (...) ausgeführt, kann sich ein Bebauungsplan allerdings ganz oder teilweise als rechtswidrig erweisen, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauernde Hindernisse rechtlicher Art entgegenstehen. Ein Vollzugshindernis dieser Art kann auch darin liegen, dass die in § 9 BWaldG rahmenrechtlich vorgegebenen Voraussetzungen für die forstrechtliche Rodungs- und Umwandlungsgenehmigung bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes dauerhaft nicht erfüllt sind.“

(BVerwG, Beschluss vom 25.08.1997, - 4 NB 12/97 -)

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Dem ist nichts hinzuzufügen.

Dem rubrizierten Bebauungsplan fehlt es infolge eines dauerhaften forstrechtlichen Vollzugshindernisses an einer Planrechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
(Dr. Färber)



Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht
Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster

- untere Naturschutzbehörde -

24516 Stadt Neumünster Postfach 2640 63.2

E-Mail fachdienst.umwelt@neumuenster.de
Telefon 04321 942-0 Fax 04321 942 2503

Büro für integrierte Stadtplanung
Scharlibbe
Hauptstr. 2 b
24613 Aukrug

Aktenzeichen: 63.2.2.3.541

Sachbearbeiter/in Matthias Trauzold
E-Mail matthias.trauzold@neumuenster.de
Telefon 04321 942 2776
Zimmer E.27 Neues Rathaus Erdgeschoss

Öffnungszeiten
Mo. -Do. 8:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 16:00 Uhr
Fr. 8:00 - 12:00 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung

Neumünster, den 05.08.2013

41. Änderung des Flächennutzungsplanes/B-Plan 274 „Nahversorgungszentrum Gadeland“

- Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt, nimmt zu der vorgelegten Planung im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:

untere Naturschutzbehörde

Im Plangebiet befindet sich eine ca. 1 ha große Waldfläche. Der Wald ist durch eine große Artenvielfalt bei den Gehölzen gekennzeichnet. Es handelt sich weitgehend um einen Laubwaldbestand, vereinzelt treten auch Nadelgehölze auf. Auffällig ist der hohe Anteil an Linden, der eine Besonderheit darstellt.

Der Wald hat an diesem Standort eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, da der Stadtteil Gadeland einen geringen Waldanteil aufweist. Die Stadt Neumünster bemüht sich, den Waldanteil im Stadtgebiet zu erhöhen. Dies geschieht über Neuwaldbildung, wobei die neu geschaffenen Flächen ihre ökologischen Funktionen erst in den kommenden Jahrzehnten entwickeln. Der hier betroffene Waldbestand hat sich bereits über mehrere Jahrzehnte entwickelt und hat daher eine große Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Funktionen und Werte einer solchen Waldfläche sind nur langfristig wiederherstellbar.

Hinsichtlich des Biotopverbundes erfüllt der Wald eine Funktion als Trittsteinbiotop. Er verbindet u. a. die Ruderalflächen der ehemaligen Kösterschen Fabrik und die Gehölzbestände an der Stör. Darüber hinaus besitzt die Waldfläche eine Bedeutung für das Ortsklima und für die Naherholung.

Im Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG werden u. a. Aussagen zur Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse getroffen. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Wald

von Zwergfledermäusen und von Breitflügelfledermäusen intensiv als Nahrungshabitat genutzt wird. Für die Zwergfledermaus hat das Gebiet auch eine Funktion als Balzplatz. Vermutlich gibt es in dem Waldgebiet Tagesquartiere dieser Arten, auch kleine Wochenstuben sind nicht ausgeschlossen. Als CEF-Maßnahme wird die Anbringung von mindestens 15 Fledermauskästen vorgeschlagen. Dabei werden Flachkästen als besonders geeignete Bauvariante genannt. Es ist bekannt, dass Zwergfledermäuse diese Flachkästen gut annehmen. Breitflügelfledermäuse dagegen nehmen Kästen als Ersatzquartiere kaum an.

Grundsätzlich ist der Vorschlag der Anbringung von Fledermauskästen in diesem Fall nicht zielführend. Der Wald wird von den Fledermäusen hauptsächlich als Jagdrevier genutzt. Man kann ein entfallendes Nahrungshabitat nicht durch die Montage von Kästen ersetzen.

Darüber hinaus sind die Aussagen im Fachbeitrag zum Artenschutz bezüglich der Fledermäuse nicht vollständig. Da nicht über eine ganze Periode untersucht wurde, wurden nicht alle Nutzungen des Gebietes durch Fledermäuse erfasst. Eine Höhlenbaumkartierung wäre erforderlich, um alle Baumhöhlen zu erfassen. Ein Quartier in dem Wohngebäude im Plangebiet kann nur ausgeschlossen werden, wenn hier Beobachtungen während der Schwärmphase durchgeführt werden.

Die untere Naturschutzbehörde spricht sich aus den oben genannten Gründen gegen eine Umwandlung des Waldes aus.

untere Wasserbehörde

Eine geeignete Vorflut oder ein leistungsfähiges öffentliches Kanalsystem für Oberflächenwasser ist in dem Gebiet nicht vorhanden. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster überträgt die Abwasserbeseitigungspflicht für Oberflächenwasser auf die Grundstückseigentümer.

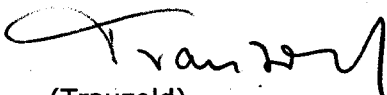
Aus den genannten Gründen ist das Oberflächenwasser, welches von den versiegelten Flächen abfließt, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Oberflächenwasser von Stellplätzen und sonstigen Hofflächen von Supermärkten hat als „normal verschmutztes“ Oberflächenwasser über den bewachsenen Oberboden als Reinigungsstufe zu erfolgen. Die dafür benötigten Flächen sind in der Planung des Vorhabens frühzeitig zu berücksichtigen.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist bei der Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Hinweise:

Die Grundwasserstände können in den Randbereichen Neumünsters im Jahresverlauf um mehr als einen Meter schwanken. Insofern ist der gemessene Flurabstand von etwa 3,40 Meter unter Flur nur im Zusammenhang mit einem ganzjährig gemessenen Grundwasserpegel, dessen Jahresgang und Grundwasserstand zu dem Zeitpunkt der Messung im Plangebiet bekannt ist, sinnvoll. Dadurch kann der gemessene Wert in Relation zu einem Jahresgang gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



(Trauzold)