

BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 66 „BLÖCKENKAMP/ GEWERBEGEBIET BAEYERSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET
DER BAEYERSTRASSE, SÜDLICH DES REGENRÜCKHALTEBECKENS UND NÖRDLICH DER
NOBELSTRASSE IM BEREICH MEYNWISCHSEEGEN IM STADTTTEIL GARTENSTADT



Übersichtsplan o. M.

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

Endgültige Planfassung

Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB
Bearbeitungsstand: 16.05.2023

Bearbeitung durch:

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

Baum Schwormstede Stellmacher PartGmbB
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
Tel. 040 441419, Fax 040 443105
www.archi-stadt.de

INHALT DER BEGRÜNDUNG

Teil I

Teil I:	5
A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
2. Plangebiet, Bestand, Planungsanlass und -ziel	5
3. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	8
3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	8
3.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan	10
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. IRIS.....	10
3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster	11
B. INHALT DER PLANUNG	12
1. Planungskonzept	12
2. Bisher geltende Festsetzungen	13
3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote und öffentliche Grünflächen	18
3.4 Örtliche Bauvorschriften	20
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
4.1 Verkehrliche Erschließung	21
4.2 Ver- und Entsorgung	23
5. Umweltbelange	24
5.1 Klimaschutz	24
5.2 Artenschutz	26
5.3 Immissionsschutz	27
5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
C. PLANDURCHFÜHRUNG	31
1. Kampfmittel	31
2. Brandschutz	32

3. Archäologischer Denkmalschutz	32
4. Zeitvorstellungen	32
5. Bodenordnung, Entschädigung	32
6. Städtebauliche Gebote	32
7. Rechtsfolgen	33
8. Monitoring	33
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG	34
1. Flächenangaben, Daten	34
2. Kosten und Finanzierung	34
Teil II Umweltbericht	34

Teil I:

A. GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIEL 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 Ortsatzungen 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.

Die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte sind durchzuführen. Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der in 2018 etablierte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt.

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

Im vorliegenden Planungsfall liegen keine wichtigen Gründe vor, die eine über die Monatsfrist hinausgehende angemessene Verlängerung der Auslegungsfrist erfordern würden (siehe § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)).

2. Plangebiet, Bestand, Planungsanlass und -ziel

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Neumünster innerhalb des Gewerbegebietes Blöckenkamp, das sich nördlich der Straßen *Stoverweg (Kreisstraße K1)* und östlich der *Landesstraße L 328* im Stadtteil Gartenstadt befindet.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“, 1. Änderung und beinhaltet die bereits bebauten Gewerbeflächen östlich des nördlichen Endes der *Baeyerstraße* sowie den daran angrenzenden Abschnitt des *Tungendorfer Grabens* einschließlich dessen begleitenden Grünstreifen und den südlichen Abschnitt des in einem Grünzug verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweges *Meynwichseegen*, der eine straßenunabhängige Verbindung zwischen dem nordöstlich gelegenen Wohngebiet *Am*

Blöckenkamp und der *Baeyerstraße* mit dem südlich des Geltungsbereiches vorhandenen insbesondere auch für die Nahversorgung relevanten großflächigen Einzelhandelsstandort herstellt. Der an das Gewerbegebiet und den Graben angrenzende Abschnitt der *Baeyerstraße* ist bis zur Straßenmitte und etwa der Hälfte der Wendanlage in den Geltungsbereich einbezogen.

Im nördlichen Teil der Gewerbefläche (*Baeyerstraße* 20 bis 22) befindet sich ein hofartiges Gebäude, das vormals als Druckereibetrieb genutzt wurde und inzwischen zum östlich benachbarten Großhandelsbetrieb gehört. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück (*Baeyerstraße* 18) ist ein kleinerer Gewerbebau mit einem Gewerbebetrieb der Kfz-Branche vorhanden. Im Westen ist ein ca. 5 m breiter Randstreifen des Grundstücks *Baeyerstraße* 11 in den Geltungsbereich einbezogen, da die bisherige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch den neuen Grünzug unterbrochen wird und die Baugrenze daher neu zu definieren ist.

Der zunächst von Nord nach Süd und dann nach Westen führende *Tungendorfer Graben* hat einen unverbauten Grabenlauf mit teils flach geneigten Böschungen und einem dichten Strauch- und Baumbestand. Er ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und dient unter anderem als Ablauf für das nördlich angrenzende Regenrückhaltebecken. Von den Böschungen zum Graben abgesehen, ist das Gelände im Geltungsbereich weitgehend eben. Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes besteht eine leichte Abböschung bzw. ein Übergang zu einer Mulde und einem dort vorhandenen Trampelpfad, der entlang des Regenrückhaltebeckens verläuft und sich auf öffentlichem Grund außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Der gesamte Randbereich ist durch einen dichten Gehölzbestand geprägt.

Das nördlich angrenzende Regenrückhaltebecken ist auch im Übrigen von Gehölzstrukturen umgeben und hat einen naturnahen Charakter. Nördlich davon befinden sich landwirtschaftliche Flächen und ein Wald, während zu den übrigen Seiten weitere gewerbliche Flächen bzw. Einzelhandelsflächen und die Straßenfläche der *Baeyerstraße* liegen.

Seit etwa 30 Jahren ist auf dem Gewerbegrundstück östlich des Geltungsbereiches ein zentrales Auslieferungslager eines Lebensmittelgroßhandelsbetriebes ansässig, von dem aus verschiedene Einzelhandelsbetriebe in Norddeutschland beliefert werden. Im Laufe der Jahre erfolgten bereits diverse Erweiterungen und eine Einbeziehung von Gewerbeflächen im nahen Umfeld. Zuletzt wurde die Gewerbeimmobilie *Baeyerstraße* 20 bis 22 (vormals Druckereibetrieb) hinzuerworben, um die betrieblichen Kapazitäten zu erweitern. Diese Gewerbeimmobilie ist durch den *Tungendorfer Graben* und dessen begleitenden Grünzug sowie den teilweise darin verlaufenden öffentlich Fuß- und Radweg vom Hauptbetriebsgrundstück getrennt, so dass die neu erworbenen Gebäude lediglich von Westen über die öffentliche Straße (*Baeyerstraße*) erreichbar sind. Um die daraus resultierenden zusätzlichen Fahrbewegungen zu vermeiden und die Betriebsabläufe zu verbessern, soll das neu erworbene Grundstück für die Abwicklung innerbetrieblicher Lkw-Verkehre über den *Tungendorfer Graben* direkt an das Hauptbetriebsgrundstück angebunden werden.

Zur Erweiterung der Kapazität des Zentrallagers und damit Sicherung des angestammten Standortes plant der Großhandelsbetrieb zudem eine Erweiterung des Hauptlagergebäudes nach Westen, die auf Grundlage des dort bestehenden Planrechtes erfolgen kann. Um eine ausreichende Tiefe der logistisch erforderlichen Vorflächen auch mit

dem geplanten Anbau herstellen zu können, soll das Betriebsgrundstück des Zentral-lagers Richtung Westen erweitert werden. Für die Umsetzung dieser baulichen Maß-nahmen werden Teile der öffentlichen Grünflächen, die zwischen dem Betriebsgrund-stück des Zentrallagers (*Baeyerstraße 10*) und dem westlich gelegenen Gewerbe-grundstück liegen und den Fuß- und Radweg *Meynwichseegen* beinhalten, benötigt.

Die Stadt Neumünster begrüßt die Bestrebungen des Betriebes, den vorhandenen Lo-gistikstandort durch Anpassungen an die aktuellen Erfordernisse zu sichern. Die Er-weiterungsmaßnahmen erfolgen dabei innerhalb bereits gewerblich genutzter Bereiche und stellen damit eine Fortentwicklung des Gewerbegebietes im Sinne einer Innenent-wicklung dar, das dazu beiträgt einer Verlagerung an den Stadtrand oder an einen gänzlich anderen Standort mit einer damit voraussichtlich verbundenen Beanspru-chung bisher unversiegelten Flächen vorzubeugen.

Mit der 6. Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Um-setzung der Erweiterungs- und Optimierungsmaßnahmen geschaffen werden. Der Be-reich des bisherigen öffentlichen Weges soll für diesen Zweck zukünftig in die Festset-zung eines Gewerbegebietes einbezogen und im Bereich der geplanten Lkw-Ando-ckung an das ehemalige Druckereigebäude eine Verknüpfung der Grundstücke mit Querung des *Tungendorfer Grabens* ermöglicht werden. Vorhandene Grünstrukturen sollen, soweit dies mit den Hauptzielen der Bebauungsplanänderung vereinbar ist, er-halten bleiben.

Um die straßenunabhängige Rad- und Fußwegeverbindung zum nordöstlichen Stadt-gebiet zu erhalten, soll der fortfallende Weg durch eine neue Wegeverbindung ersetzt werden, die zukünftig nördlich und westlich des Gewerbegrundstücks *Baeyerstraße 20/22* (ehemalige Druckerei) verläuft und an das nördliche Ende der *Baeyerstraße* anknüpft. Die bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sollen dafür im Verlauf des neuen Weges in öffentliche Grünflächen umgewidmet werden, so dass die Ufer-zone entlang des Regenrückhaltebeckens als öffentliche Fläche erweitert wird und in Verlängerung der *Bayerstraße* eine neue Grünverbindung entsteht.

Die durch die Planänderung entstehenden Eingriffe in Natur- und Landschaft sollen im Zuge des Planverfahrens ermittelt, bilanziert und ausgeglichen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung, auch wenn es sich grundsätzlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Planungsziele der Bebauungsplanänderung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung des Gewerbegebietes, um einen Anbau des Hauptlagers mit Sicherung ausreichender vorgelagerter Hofflächen zu ermöglichen und die Grundstücke des vor-handenen Betriebes zu verknüpfen.
- Verlegung des vorhandenen Fuß- und Radweges innerhalb eines öffentlichen Grünzu-ges.
- Sicherung der Entwässerungsfunktion des *Tungendorfer Grabens*
- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Schalltechnische Beurteilung der Planung und Sicherung gewerblicher Emissionen unter Beachtung verträglicher Wohn- und Arbeitsbedingungen.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord; <https://danord.gdi-sh.de>. 03/2022 (GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

3. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan 1990 stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung mit Stand der 52. Änderung für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche und entlang des *Tungendorfer Grabens* eine naturbelassene öffentliche Grünfläche dar. Der Grünzug bleibt auch mit seiner im nördlichen Abschnitt geplanten Verschmälerung im Rahmen 6. Änderung erhalten und wird durch einen neuen Grünzug bzw. entlang des Regenrückhaltebeckens verbreiterten Grünstreifen ergänzt. Diese kleinräumigen Veränderungen stellen eine Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dar, ohne dass die Grundzüge des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes berührt sind, so dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

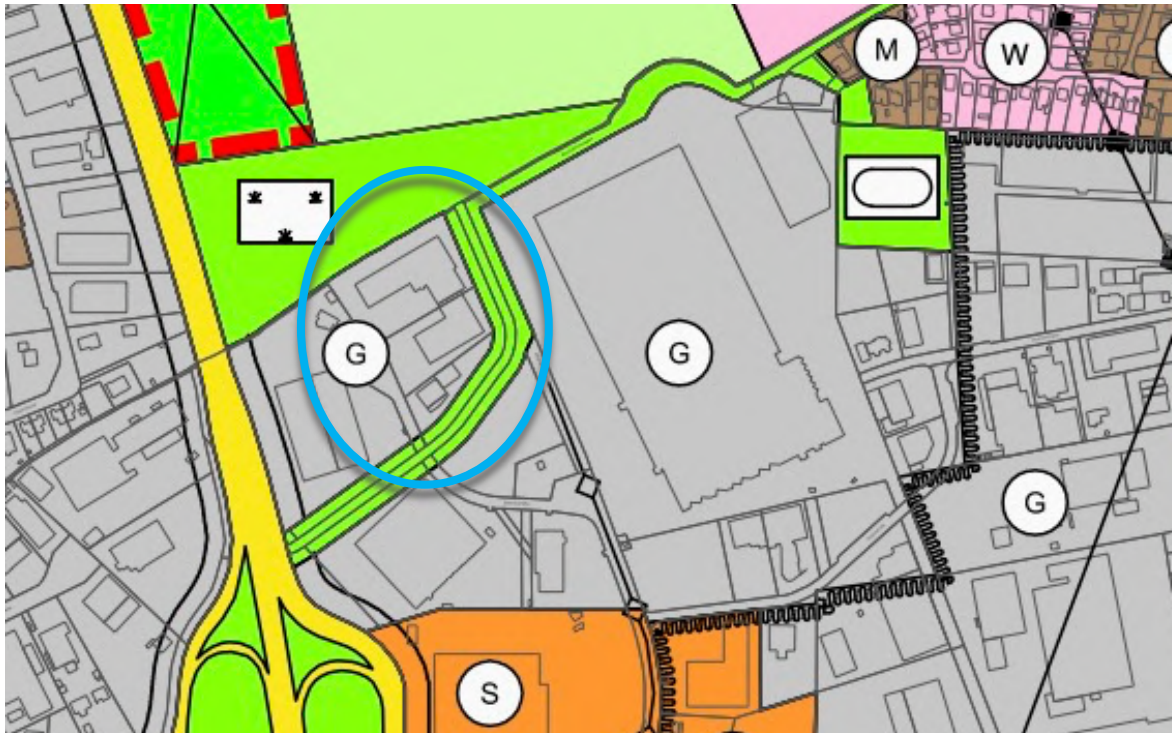


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990 inkl. Anpassung bis 52. Änderung

Der Landschaftsplan 2000 stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung mit Stand der Anpassungen 2016 für den Geltungsbereich mit Ausnahme des *Tungendorfer Grabs* und seiner Uferbereiche ebenfalls gewerbliche Bauflächen dar.

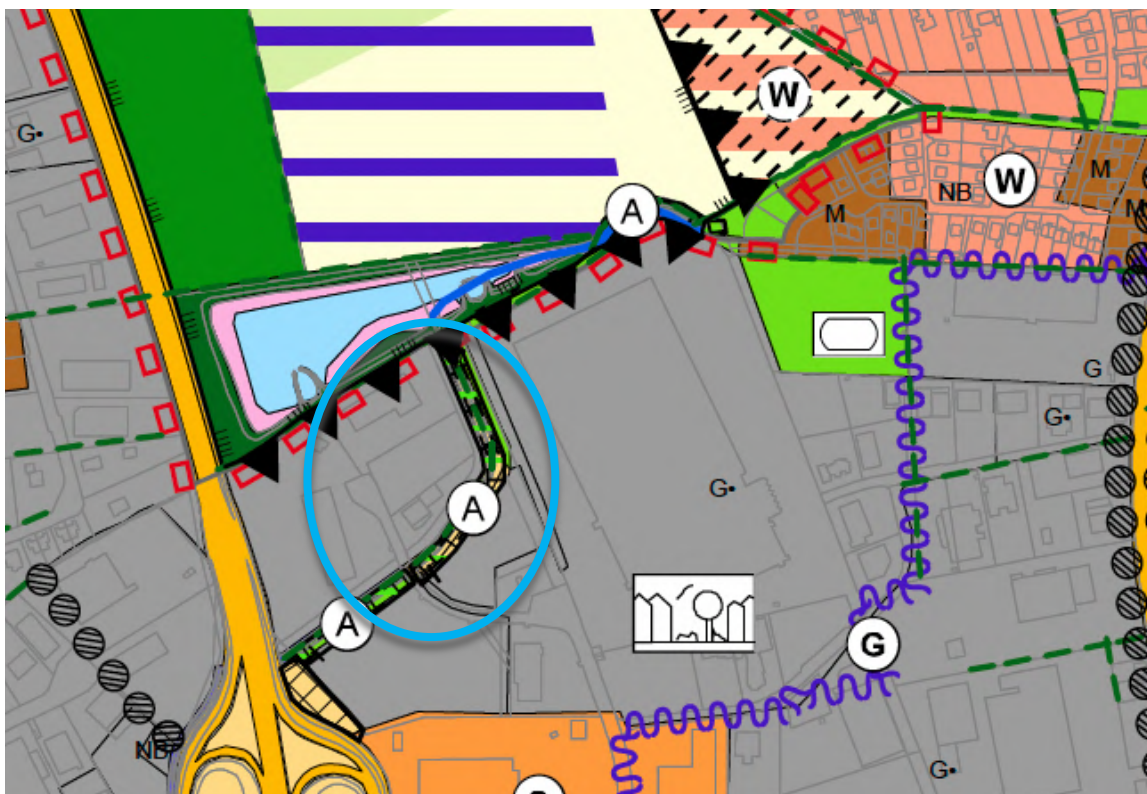


Abbildung 3: Auszug aus dem Zielplan „Entwicklung“ des Landschaftsplans 2000 inkl. Teilfortschreibung/Anpassungen 2016

3.2 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) sowie im Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön) - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches Neumünsters sowie gemäß Regionalplan im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster.

Als zentraler Ort ist Neumünster ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies ist mit der landesplanerisch zugewiesenen Zielsetzung verbunden, diesem Ziel durch angepasste Ausweisung von Bauflächen gerecht zu werden. Zudem sollen Flächen für Gewerbe und Industrie vorrangig in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden (Kapitel 3.7 Ziffer 2 LEP-VO 2021). Dabei hat die Innenentwicklung bei allen Flächenausweisungen Vorrang vor der Außenentwicklung (Kapitel 3.9 Ziffer 4 LEP-VO 2021.) Diesen Zielen wird die Stadt Neumünster durch die Bebauungsplanänderung für die Verdichtung und Innentwicklung zur Betriebserweiterung und Optimierung gerecht.

Der LEP-VO 2021 enthält zur Sicherung und Entwicklung ausgewogener Handels- und Dienstleistungsstrukturen einschließlich ausreichender Nahversorgungsstrukturen Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Demnach soll in Gebieten, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel) gemäß LEP 2021 nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, im Rahmen von Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, dass keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen entsprechender Vorhaben ausgehen können (Kapitel 3.10 Ziffer 7 LEP-VO 202). Der Geltungsbereich liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Neumünsters und ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster auch nicht als Standort für die Nahversorgung vorgesehen, so dass die 6. Änderung eine Festsetzung enthält, mit der Einzelhandelsnutzungen weitgehend eingeschränkt werden und die landesplanerischen Vorgaben berücksichtigt werden.

Die vorliegende Planung fügt sich somit insgesamt in die raumordnerischen Leitlinien ein.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bzw. IRIS

Bis April 2023 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neumünster als ein fachdienstübergreifendes dynamisches Steuerungsinstrument verstanden, welches die Selbstverwaltung und Verwaltung in ihren Entscheidungen zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt. Im Zuge der Weiterentwicklung dieses Steuerungsinstrumentes erfolgte durch Beschluss der Ratsversammlung vom 04.04.2023 eine Umbenennung in „Integriertes Reporting / Integrierte Steuerung“, abgekürzt IRIS.

Inhaltlich wurde zuletzt mit Beschluss der Ratsversammlung vom 29.03.2022 im Zusammenhang mit dem damaligen ISEK ein aktualisiertes Zielsystem mit verschiedenen gesamtstädtischen Zielen sowie mit sechs verschiedenen Produktbereichen beschlossen.

Die vorliegende Planung leistet einen Beitrag zur Standortsicherung und Weiterentwicklung eines für die Stadt wichtigen Wirtschaftsunternehmens und Arbeitgebers und entspricht damit den gesamtstädtischen Zielen *„Neumünster als Oberzentrum stärken“* und *„Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Besonderheiten und Bedarfe entwickeln“*. Auch mit den teilweise durch die Planung verbundenen naturräumlichen Eingriffen wird den grünordnerischen Belange ein hoher Stellenwert eingeräumt und eine öffentliche Rad- und Fußwegverbindung erhalten, womit das gesamtstädtische Ziel *„Umwelt- und Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern“* berücksichtigt wird.

Unter dem Produktbereich 5 *„Gestaltung der Umwelt“* ist als ISEK-Ziel formuliert: *„Wirtschaftsstandort strukturell stärken“*. Die Bebauungsplanänderung ist keiner der aktuell im ISEK genannten Schlüsselmaßnahmen zuzuordnen. Die Bebauungsplanänderung schafft jedoch die planungsrechtliche Voraussetzung für verbesserte betriebliche Abläufe und leistet damit einen Beitrag zur Standortsicherung und Weiterentwicklung eines größeren Wirtschaftsbetriebes, womit zu dem genannten Ziel beigetragen wird.

Die Bebauungsplanänderung betrifft zudem das ISEK-Ziel: *„Radverkehr und ÖPNV stärken“* im Produktbereich 5 *„Gestaltung der Umwelt“*. Da durch die Bebauungsplanänderung die Verlegung eines vorhandenen Rad- und Fußweges vorbereitet wird, wird kein neuer Beitrag zur Stärkung des Radverkehrs geleistet. Durch die Verlegung wird dabei sichergestellt, dass die Wegverbindung mit kleinräumigen Veränderungen erhalten bleibt, so dass keine Beeinträchtigungen für das Produktziel insgesamt entstehen.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster

Die Stadt Neumünster verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK), das Ende 2008 vom Rat der Stadt Neumünster beschlossen und mit Ratsbeschluss vom 11. November 2016 fortgeschrieben wurde. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept ein wichtiges Instrument zur Steuerung des Einzelhandels dar und ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen.

Die Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden darauf ausgerichtet, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Neumünsteraner Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzend Standorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln (vgl. EZK S. 98).

Im Geltungsbereich sind keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Rund 300 m südlich befindet sich rund um das a+b Center eine Einzelhandelsagglomeration mit einem großflächigen Einzelhandelsangebot. Gemäß Einzelhandelskonzept handelt es sich dabei um einen Kfz-orientierten Sonderstandort mit einem Angebotsschwerpunkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie weiteren Angeboten, der als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen erhalten bleiben soll.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden zum Schutz der Einzelhandels- und Zentrenstruktur Neumünsters sowie zur Sicherung der Gewerbegebietsflächen für „klassische“ Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Davon abweichend können jedoch ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden,

sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb steht, sie diesem deutlich untergeordnet sind und sie kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment hat. (s. auch Kap. B 3.1)

B. INHALT DER PLANUNG

1. Planungskonzept

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die innerbetriebliche Verbindung der Betriebsgrundstücke östlich und westlich des *Tungendorfer Grabens* sowie die Erweiterung der Hofflächen als Voraussetzung für die West-Erweiterung des Hauptlagers zu ermöglichen. Die hierdurch betroffene öffentliche Rad- und Fußwegverbindung bleibt mit einer veränderten Führung weiterhin bestehen und Teile der bisherigen Wege-Grünfläche werden als begrünte Fläche innerhalb des Gewerbegrundstückes erhalten.

Zur Veranschaulichung der Grundprinzipien der geplanten Änderungen ist ein Lageplan der Vorhabenplanung aufgenommen (vgl. Abbildung 4). Teilaspekte der Vorhabenplanung wurden mittlerweile weiter konkretisiert und sind in den Entwurf der Bebauungsplanänderung eingeflossen. Die Vorhabenplanung selbst ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beabsichtigt ist ein Erhalt der Gebäude der ehemaligen Druckerei und eine inzwischen bereits erfolgte Umnutzung zu Lagerzwecken. Die Anlieferung soll wie bisher von Westen über die *Baeyerstraße* erfolgen, während der Warenausgang über die neu geplante Anbindung auf der Ostseite der Gebäude und damit im Zuge der auf dem Hauptgelände stattfindenden Umfahrt zur Zusammenstellung der an unterschiedlichen Orten gelagerten Waren erfolgen soll.

Mit der Herstellung des neuen Rad- und Fußweges wird sich der Zuschnitt des Grundstücks *Baeyerstraße 20/22* im Norden und Westen etwas reduzieren und die Grundstückszufahrt zur *Baeyerstraße* neu zu gestalten sein.

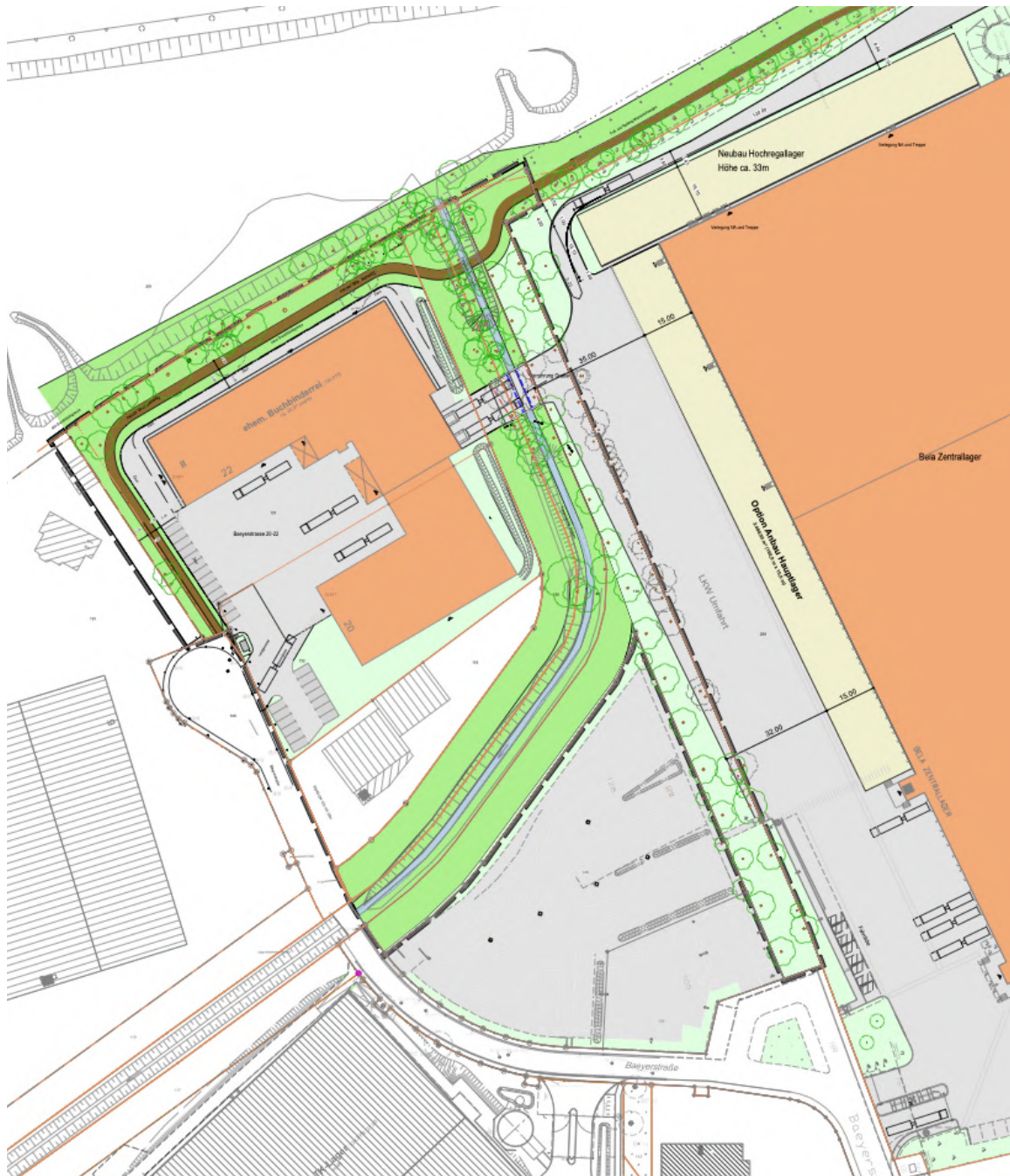


Abbildung 4: Lageplan Vorhabenplanung, AX 5 architekten 06.07.2022

2. Bisher geltende Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“ hat am 05.06.1988 Rechtskraft erlangt. Er erstreckt sich über eine Fläche von rd. 38 ha in den Stadtteilen Gartenstadt, Tungen-
dorf und Einfeld. Als Nutzungsarten sind vorwiegend Gewerbe- und Sondergebiete
(Einzelhandel, Sport) festgesetzt; im Norden befindet sich darüber hinaus ein kleinerer
als Allgemeines Wohngebiet festgesetzter Teilbereich an der Straße *Am Blöckenkamp*.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung gelten derzeit
im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66, 1. Änderung
(1989). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungs-
planes wurden durch die 1. Änderung vollständig ersetzt. Mit der 1. Änderung wur-
den unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des

heutigen Lebensmittel-Großhandelsbetriebes auf den Gewerbeflächen östlich des *Tungendorfer Grabens* geschaffen.

Durch die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes (1994) wurden lediglich die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ergänzt.

Mit der 4. Änderung (2008), die ebenfalls nur textliche Festsetzungen umfasst, wurden darüber hinaus die in den Gewerbegebiets-Teilen des Bebauungsplanes geltenden Regelungen zu Werbeanlagen und Grundstückseinfriedigungen angepasst sowie Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der festgesetzten Geschossigkeit getroffen.

Mit der 3. Änderung (2010) wurde für den Lebensmittel-Großhandelsbetriebes die Erweiterung des Betriebsgrundstückes Baeyerstraße Nr. 10 mit Bau eines weiteren Lagergebäudes ermöglicht. Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung, östlich an diesen angrenzend.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für den Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung derzeit die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, ergänzt durch die Regelungen der 2. (textlichen) Ergänzung und der 4. (textlichen) Änderung, gelten.

Als Art der baulichen Nutzung ist demnach ein Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen werden hier bisher stark emittierende gewerbliche Nutzungen (Abstandsklassen I - VI) ausgeschlossen; Betriebe der Abstandsklassen VII - VIII können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsnutzungen sind nur in Verbindung mit und in untergeordnetem Verhältnis zu Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist auf 12 m begrenzt; eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann jedoch als Ausnahme sowohl für Werbeanlagen als auch für betrieblich erforderliche Anlagen mit untergeordneter Grundfläche zugelassen werden.

Es ist des Weiteren eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit über 50 m Länge zulässt. Baugrenzen legen eine große zusammenhängende überbaubare Fläche mit 6 m zu den Grünflächen entlang des *Tungendorfer Grabens*, 10 m zur öffentlichen Straße und ca. 10 m zum nördlichen Geltungsbereichsrand mit dem dort anschließenden heutigen Regenrückhaltebecken fest.

Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Bäumen so zu gliedern, dass auf 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt wird. Zudem sind die Vorgartenzonen auf einer Tiefe von 3 m zur öffentlichen Straße gärtnerisch anzulegen; Nutzungen als Arbeits- oder Lagerflächen sind hier ausgeschlossen. Geschlossene Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf maximal 1,0 m begrenzt. Entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes ist innerhalb des Gewerbegebietes eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zusätzlich ein Einzelbaum festgesetzt.

Neben dem Gewerbegebiet liegt der angrenzende Abschnitt des Grünzugs entlang des Tungendorfer Grabens im Geltungsbereich. Der Graben selbst ist als Wasserfläche, die übrigen Bereiche als naturbelassene öffentliche Grünfläche mit einer Breite von insgesamt ca. 28 m festgesetzt. Östlich des nördlichen Grabenabschnittes ist innerhalb der Grünfläche ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Er verläuft nach Süden innerhalb einer weiteren von Grabenverlauf abgesetzten ca. 12 m breiten Grünfläche geradlinig bis zur Baeyerstraße. Im Norden zweigt er nach Osten innerhalb des Grünstreifens entlang des Regenrückhaltebeckens ab.

3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird unverändert ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen werden die bestehenden **Gewerbegebiete** östlich des *Tungendorfer Grabens* um die bisher als Grünfläche festgesetzte Wegeparzelle erweitert, um die bei einem Anbau an das Hauptlager *Baeyerstraße* 10 erforderliche Hoferweiterung zu ermöglichen.

Im Westen wird ein schmaler Streifen des Grundstücks *Baeyerstraße* 11 in den Geltungsbereich einbezogen (Gewerbegebiet GE2), da die bisherige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch den neuen Grünzug für den Weg unterbrochen wird und die neue Baugrenze auf dem westlich angrenzenden Grundstück zur Klarstellung mit festgesetzt werden soll. Die übrigen Festsetzungen im GE 2 bleiben unverändert entsprechend der 1. sowie der 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Die **Grabenquerung** für die innerbetriebliche Grundstücksverbindung wird auf einer Breite von 12,60 m ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Teilfläche davon ist für die Begründung eines Leitungsrechtes vorgesehen, mit dem der Durchlass des *Tungendorfer Grabens* gesichert wird und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadt oder beauftragter Unternehmen ermöglicht werden. Für weitere Ausführungen zu der innerbetrieblichen Grabenquerung siehe Kapitel B 4.2 „Ver- und Entsorgung“.

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen im Nachtzeitraum zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr ein **Emissionskontingent** von LEK_i = 45 dB(A) (bezogen auf 1 m²) in Richtung der nordöstlich vorhandenen Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Für den Tagzeitraum werden keine Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung eines Emissionskontingents wird in Zusammenhang mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, die für die östlich angrenzende Gewerbefläche gilt, eine Gliederung innerhalb des Gewerbegebietes Blöckenkamp nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften vorgenommen. Des Weiteren erfolgt eine Gliederung im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten in Neumünster (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Uneingeschränkte Gewerbegebiete, in denen Gewerbebetriebe mit für Gewerbegebiete üblichen Lärmemissionen auch im Nachtzeitraum zulässig sind, stehen in den teils weitläufigen Gewerbegebieten im Süden der Stadt, die sich zumeist in größerer Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungsstrukturen befinden, zur

Verfügung. Ihnen kommt die Funktion als Ergänzungsgebiete zu den Gewerbegebieten im vorliegenden Plangebiet zu. Die gebietsübergreifende Gliederung stellt darauf ab, dass in diesen Ergänzungsgebieten keine Einschränkung der möglichen Gewerbeansiedlungen durch Emissionskontingentierung vorgenommen wird (siehe z.B. Bebauungspläne Nr. 107, Nr. 108 und Nr. 117). Mit der über das Stadtgebiet vorgenommenen funktionalen Gliederung soll die Gewerbeentwicklung städtebaulich dahin gesteuert werden, dass mit den Flächen im Süden der Stadt auch längerfristig Standorte für Gewerbebetriebe mit höheren gewerbegebietstypischen Emissionen im Nachtzeitraum gesichert werden und gleichzeitig auch Gewerbeflächenpotenzialen für Betriebe mit geringeren Emissionsanforderungen in Bereichen mit näher gelegenen schutzwürdigen Nutzungen genutzt werden können.

Die für die 6. Änderung festgesetzten Emissionskontingente wurden in einer zu dem Änderungsverfahren erstellten schalltechnischen Untersuchung¹ ermittelt. Mit ihnen wird eine Verträglichkeit mit der an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbebauung und eine (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet gesichert. Für weitere Erläuterungen zum Immissionsschutz siehe Kapitel B 5.3.

Der gemäß der 1. Änderung unter Nutzung der Abstandsliste (Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen) bisher bestehende Ausschluss von bestimmten emittierenden Gewerbebetrieben wird im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht übernommen. Der Geltungsbereich ist von weiteren Gewerbegebietsflächen sowie einer Regenrückhaltebecken mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen umgeben, so dass hierfür kein besonderer Regelungsbedarf besteht. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass bei Nutzungsänderungen, neben der Einhaltung der festgesetzten Kontingente, die immissionsschutzrechtlichen Regelungen auf der Zulassungsebene eingehalten werden und auch über der Geräuschemissionen hinaus keine Immissionskonflikte entstehen.

Eine weitere Nutzungsdifferenzierung der zulässigen Art der Nutzung erfolgt in Bezug auf **Einzelhandelsbetriebe**. Diese werden zum Schutz der Einzelhandels- und Zentrenstruktur Neumünsters sowie zur Sicherung der Gewerbegebietsflächen für „klassische“ nicht auf Endkunden ausgerichtete Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Davon abweichend können jedoch ausnahmsweise Verkaufsstätten in Verbindung mit einem ansässigen Gewerbebetrieb zugelassen werden. Voraussetzungen hierfür sind:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungsbetrieb stehen, und
- die Verkaufsstätte muss den o. g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet sein.

Mit der Ausnahmeregelung für diese sogenannten „Fabrik-Verkäufe“ oder „Annex-Handel“, soll den ansässigen produzierenden bzw. sonstigen „klassischen“ Gewerbebetrieben eine untergeordnete Einzelhandelsnutzung ermöglicht werden, die auch betriebswirtschaftlich wichtig sein können und die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster nicht beeinträchtigen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ab der

¹ Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster, 15. Mai 2023

regelmäßig die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist, in keinem Fall überschritten werden darf.

3.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine **Grundflächenzahl** (GRZ), sowie die zulässige maximale **Gebäudehöhen** (GH) bestimmt.

Um eine gute Ausnutzung der Flächen im Baugebiet zu ermöglichen, die dem im Baugesetzbuch verankertem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, wird die GRZ von bisher 0,6 auf 0,8 und die maximale Gebäudehöhe von 12 m auf 15 m erhöht. Für die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse besteht kein Erfordernis, da die Bebauungsstruktur durch die GRZ und die maximale Gebäudehöhe hinreichend bestimmt ist.

Die **überbaubaren Flächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden für die die Grundstücke *Baeyerstraße 18 bis 22* wie bisher grundstücksübergreifend festgesetzt, um für eine ggf. zukünftige Grundstückszusammenlegungen Flexibilität für die mögliche Bebauung zu haben.

Zum westlichen Nachbargrundstück *Baeyerstraße 11* wird die bisher zusammenhängende überbaubare Fläche durch den neuen Grünzug unterbrochen und die Baugrenze daher neu festgesetzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze und dem dort geplanten neuen Grünzug beträgt 3 Meter. Dieser Abstand entsprechend der Mindesttiefe der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (§ 6 Abs. 5 LBO), die bereits bisher einzuhalten war, so dass sich die Bebaubarkeit des Grundstücks *Baeyerstraße 11* nicht verändert. Die sonstigen für das Grundstück maßgeblichen Festsetzungen gemäß der 1., 2. und 4. Änderung gelten unverändert fort.

Wie bisher sind zu der Grünfläche entlang des *Tungendorfer Grabens* ein Abstand von mindestens 6 m und zur *Baeyerstraße* von 10 m berücksichtigt. Lediglich für den mittleren Teil des Bestandsgebäudes, in dem die neuen Lkw-Andockstationen entstehen sollen, wird der Abstand auf 3 m reduziert, um dort eine geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes, z.B. für die Einhausung der Andockstationen zu ermöglichen.

Innerhalb der Gewerbeflächenerweiterung östlich des *Tungendorfer Grabens* bzw. des bisherigen Weges werden keine Baugrenzen festgesetzt, da die Flächen ausschließlich der Hofflächenerweiterung des bestehenden Gewerbegrundstückes mit den dort unverändert fortbestehenden überbaubaren Flächen dienen.

Die Baugrenzen lassen entsprechend der für Gewerbebauten vielfach bestehenden Anforderungen Gebäudelängen von mehr als 50 m zu. Dies wird wie bisher auch durch Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** geregelt, gemäß der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

3.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote und öffentliche Grünflächen

Die bisher entlang des Weges festgesetzten Grünflächen sollen zukünftig Teil des Gewerbegrundstückes werden. Um die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, soweit sie nicht für die logistischen Abläufe und die dafür erforderliche Hofflächenenerweiterung benötigt werden, wird für diese Teilflächen ein **Erhaltungsgebot** festgesetzt. Prägende Bäume werden zusätzlich als Einzelbäume festgesetzt. Auf den verbleibenden begrünter Flächen sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und durch Anpflanzung von Sträuchern, Bodendeckern, Stauden oder Gräsern zu einer geschlossenen Vegetationsdecke zu entwickeln. Bodenbefestigungen, Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen sind somit innerhalb dieser Fläche nicht zulässig und der bisherige öffentliche Rad- und Fußweg *Meynwichseegen* ist zurückzubauen. Das Rückbauerfordernis gilt jedoch nicht für den *Meynwichseegen* in der Teilfläche nördlich der zukünftigen Grabenquerung. Dort ist ein befahrbarer Weg in wassergebundenem Aufbau zulässig, der für Pflegemaßnahmen der benachbarten Wasser- und Grünflächen nutzbar sein soll. Zudem sind bis zu zwei Fußwegquerungen zulässig. Damit wird eine bereits vorhandene Verbindung zwischen dem Hauptgelände und der westlich angrenzenden Stellplatzanlage berücksichtigt und eine weitere Querung für zukünftige Anpassungsbedarfe ermöglicht. Für die Ausführungsplanung der Bepflanzungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass standortgerechte, heimische Pflanzenarten verwendet werden sollen und auf eine wasserversorgte, strukturreiche Gestaltung geachtet wird, um eine hohe ökologische Wertigkeit zu erreichen, das Umgebungsklima positiv zu beeinflussen und Schäden durch klimabedingte Trockenperioden möglichst zu vermeiden.

Ein Mindestanteil zu begrünender und von Versiegelung frei zu haltender Flächen von 20% der jeweiligen Grundstücksfläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl, die mit 0,8 auch der regelmäßig für Versiegelungen vorgesehenen Obergrenze gemäß § 19 BauNVO entspricht. Für **Stellplatzanlagen** ab 10 Stellplätze wird zudem festgesetzt, dass je 6 angefangene Stellplätze mindestens einem Baum anzupflanzen sind. Die dafür geltenden Mindestanforderungen an die Pflanzbedingungen sind zu beachten. Die Begrünung beeinflusst das Ortsbild positiv und verbessert das Kleinklima. Dies gilt auch für die weiteren als örtliche Bauvorschriften aufgenommenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung von mindestens 50% der Vorgartenbereiche zwischen Straße und vorderer Baugrenze. Um den gewerblichen Anforderungen Rechnung zu tragen wird dabei festgesetzt, dass die Vorgartenbegrünung nur für Bereiche gilt, die nicht für Stellplätze oder Ausstellungszwecke benötigt werden.

Am westlichen Rand der bisherigen Wege-Grünfläche ist ein durch die untere Naturschutzbehörde als Knick beurteilter Gehölzstreifen vorhanden, der als **Knick** zu den nach § 30 BNatSchG i.V. § 21 LNatSchG geschützten Biotopen zählt. Mit der Hofflächenenerweiterung können nur die innerhalb des Erhaltungsgebots liegenden Teilabschnitte im Norden und Süden erhalten werden. Für die Beseitigung des entfallenden mittleren Knickabschnitts auf einer Länge von rund 150 m bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde sowie eines Ausgleichs. Darüber hinaus sollen auch die innerhalb der Erhaltungsfläche bestehenbleibenden Knickabschnitte (ca. 80 m) entwidmet und ausgleichend werden, um Wertminderungen aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegrundstückes zu berücksichtigen.

Die übrigen begrünter Flächen **entlang des Grabens** werden wie bisher als **öffentliche Grünfläche** und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sollen wie bisher einer natürlichen Entwicklung durch Sukzession überlassen werden, wobei Maßnahmen zur Unterhaltung des Tungendorfer Grabens und zur Wahrung der Verkehrssicherung zulässig sind. Ebenfalls zulässig sind die Herstellung und Unterhaltungsmaßnahmen des geplanten Fuß- und Radweges mit einer Brücke zur Querung des Tungendorfer Grabens, die erforderlich wird, um an den fortbestehenden Weg im Osten anzuknüpfen. Die im Bebauungsplan berücksichtigte Lage für die Grabenquerung liegt in einen schmalen Grabenabschnitt und minimiert den Eingriff in die vorhandenen Gehölze.

Entlang der geplanten Wegeverlegung werden **neue Grünflächen** ergänzt, die bisher als Gewerbegebiet festgesetzt waren. Das bisher am nördlichen Rand des Gewerbegebietes überlagernd festgesetzte Erhaltungsgebot für die Gehölze ist damit nicht mehr erforderlich, da durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ein ausreichender Schutz besteht. Lediglich zwei Bäume, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit besonders landschaftsprägend sind, wurden zusätzlich als Einzelbaum festgesetzt.

Um die Eingriffe in den **Gehölzbestand**, der sich auf die Uferzone und den nördlichen Rand des Gewerbegebietes konzentriert, zu minimieren und einen Abstand zum Uferbereich zu gewährleisten, wurde von der Überlegung, den in Ufernähe verlaufenden Trampelpfad als Trasse für den **neuen Weg** vorzusehen, Abstand genommen. Vielmehr reicht die neue hier ca. 12 m breite öffentliche Grünfläche bis auf ca. 4 m an das bestehende Gewerbegebäude heran, so dass der Weg im Wesentlichen südlich des erhaltenswerten Gehölzbestandes verlaufen kann und nur wenige Bäume entfallen müssen (vgl. Abbildung 5, Kapitel B 4.1). Eine weitere Reduzierung des Gewerbegebietes soll nicht erfolgen, um nördlich des Gebäudes innerhalb des Baugebietes einen freien Randstreifen zu sichern. Damit die durch den Wegebau bedingten Eingriffe in den Gehölzbestand einschließlich der Kronentaufbereiche minimiert werden, soll der Abschnitt parallel zum Regenrückhaltebecken nahe am südlichen Rand der Grünfläche verlaufen. Die Querung des Tungendorf Grabens soll als Brücke hergestellt werden. Die in der Planzeichnung berücksichtigte Lage der Grabenquerung wurde nach landschaftsplanerischen Kriterien ausgewählt, so dass zum Schutz umliegender Gehölze keine groben Abweichungen davon vorgenommen werden sollen.

Die zwischen den Gewerbegrundstücken verlaufende westliche neue Grün-/Wegetrasse hat eine Breite von 9 m, mit der ebenfalls eine komfortable Wegebreite mit seitlicher Eingrünung gewährleistet wird.

Der genaue Verlauf des Fuß- und Radweges, Bepflanzungsmaßnahmen und Gestaltung der neuen Fuß- und Radwegquerung sind in der Ausführungsplanung zu konkretisieren; die Lage des in der Planzeichnung festgesetzten Fuß- und Radweges kann somit im Rahmen der Umsetzung noch innerhalb des Grünzuges verschoben werden. Der Bebauungsplan setzt daher zur Klarstellung fest, dass der Weg in seinem Verlauf und seiner Breite von der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung abweichen darf. Für die Ausführungsplanung der Bepflanzungsmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche wird darauf hingewiesen, dass gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag die Pflanzung von drei Einzelbäumen im westlichen Abschnitt vorgesehen ist. Generell sollten standortgerechte, heimische Pflanzenarten verwendet und auf eine wasserversorgte, strukturreiche Gestaltung geachtet wird, um eine höhere ökologische Wertigkeit zu erreichen, das Umgebungsklima positiv zu beeinflussen und Schäden durch klimabedingte Trockenperioden möglichst zu vermeiden.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, die sich auf die Gestaltung von Werbeanlagen, die Freiflächengestaltung sowie die Begrünung baulicher Anlagen beziehen.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie nach oben gerichtetem oder beweglichem Licht sind nicht zulässig. Von ihnen wären störende Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, die durch den Ausschluss vermieden werden sollen.

Die **Oberflächenbefestigungen** von Zufahrten, Wege und Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dies kann z.B. durch wasserdurchlässige Materialien oder Pflasterungen mit einem Fugenanteil von mindestens 10% erfolgen. Da in Gewerbebetrieben, z.B. zum Schutz des Bodens und Grundwassers oder aufgrund der erforderlichen Traglasten kein wasserdurchlässiger Aufbau möglich ist, gilt diese Regelung nur, sofern die nutzungsbezogenen Anforderungen des Gewerbebetriebes nach den anerkannten Regelungen nicht gegen den wasserdurchlässigen Aufbau sprechen. Mit der Bauvorschrift soll die Vollversiegelung mit nichtwasserdurchlässigen Befestigungen auf den erforderlichen Umfang begrenzt werden. Sie berücksichtigt damit das Bestreben der Stadt Neumünster, Maßnahmen im Sinne einer ökologischen Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes unter anderem verstärkt in der Bauleitplanung zu verankern.

Dies trifft auch auf das Gebot zu, mindestens 50 % der **Vorgartenbereiche** zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze als offene Vegetationsfläche anzulegen, sofern sie nicht für Stellplätze oder Ausstellungszwecke benötigt werden.

Entsprechend des Nachhaltigkeits- und Klimaschutzprinzips werden zudem örtliche Bauvorschriften zur **Begrünung von baulichen Anlagen** getroffen. Sie beziehen sich auf die Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern sowie die Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten ab 50m² bei Hauptgebäuden sowie die Begrünung der Außenwände von Nebenanlagen einschließlich Garagen und überdachter Stellplätze. Für die Dachbegrünung bestehen Ausnahmeregelungen, wenn hierdurch nachweislich ein unangemessener technischer oder wirtschaftliche Mehraufwand entsteht. Details zu den Anforderungen der Dach- und Fassadenbegrünung und Ausnahmeregelungen sind den im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauschriften zu entnehmen. Zur Dachbegrünung wird darauf hingewiesen, dass diese auch in Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung möglich ist und empfohlen wird. Abkühlungseffekte der Dachbegrünung können dabei zu einer Leistungssteigerung von Photovoltaikanlagen beitragen.

Alle Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die örtlichen Bauvorschriften greifen bei neuen Bauvorhaben und größeren Umbaumaßnahmen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und wird über die *Baeyerstraße* erschlossen, die als Stichstraße mit einer Wendeanlage endet und im Süden in den *Stoverweg (K1)* mündet, über den rund 250 m weiter westlich die Landesstraße 328 mit Zubringerfunktion zur Bundesautobahn BAB 7 zu erreichen ist. Die *Baeyerstraße* ist anteilig in den Geltungsbereich der 6. Änderung einbezogen.

Entlang des östlichen Geltungsbereichsrandes verläuft bisher der ***Meynwichseegen***, der im Süden an die *Baeyerstraße* und im weiteren Verlauf an das nordwestlich gelegene Wohngebiet entlang der Straße *Am Blöckenkamp* anbindet und der im Zuge der Planung an den nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt werden soll (zu grünordnerischen Aspekten der Verlegung siehe auch Kapitel B 3.3).

Gemäß einer Verkehrserhebung aus September 2021² hat der *Meynwichseegen* derzeit nur ein geringes Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen und entspricht der Ausbaugrad dem eines Spazierweges. Da über den Weg eine Verbindung zwischen den Wohngebieten im Nordosten und den Nahversorgungseinrichtungen südlich des Geltungsbereiches besteht und er als Bestandteil des straßenunabhängigen Wegenetzes auch für die Förderung des nicht-motorisierten Verkehr relevant ist, wird dem Erhalt der Wegeverbindung auch verkehrlich eine grundsätzliche Bedeutung zugesprochen. Dies wird mit der Verlegung berücksichtigt.

Der konkrete Ausbau des neuen Weges wird im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung abgestimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Weg für Unterhaltungsmaßnahmen der Grünanlagen sowie der angrenzenden Wasserflächen befahrbar sein soll. Gemäß erfolgter Vorabstimmungen und einer darauf basierenden Vorplanung (vgl. Abbildung 5). soll der Weg mit einer Breite von 3 m hergestellt und die Grabenquerung als Brücke ausgeführt werden.

² vgl. Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (WVK): B-Plan Nr. 66, 6. Änderung Blöckenkamp/Gewerbegebiet Baeyerstraße – Verkehrliche Stellungnahme, November 2022

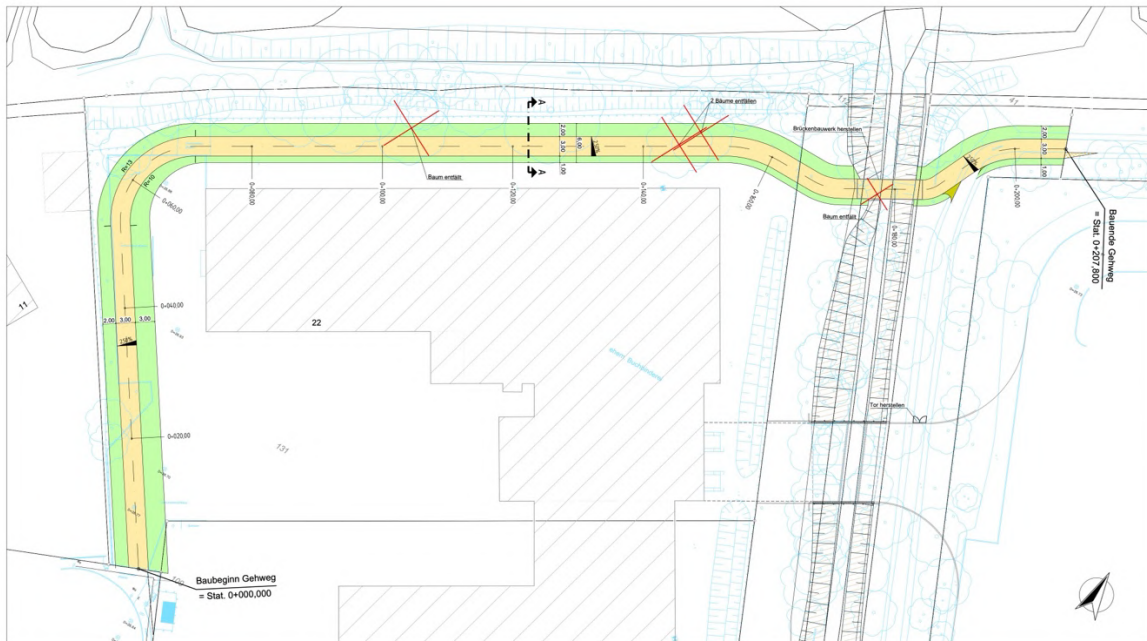


Abbildung 5: Wegeplanung (Wasser – und Verkehrskontor, Vorabzug Vorentwurf, Stand 14.12.2022)

Um die Eingriffe in das natürliche Umfeld zu minimieren soll der Weg einschließlich der Brücke nur durch kleinere Pflegefahrzeuge befahrbar sein. Damit der östliche Abschnitt des *Meynischseegen* mit Fortfall des bisherigen Weges östlich des *Tungendorfer Grabens*, über den bisher eine Durchfahrtmöglichkeit von der *Bayerstraße* bis zur Straße *Am Blöckenkamp* gegeben war, weiterhin auch durch größere Fahrzeuge angefahren werden kann, soll zukünftig eine Anfahrtmöglichkeit über das Gewerbegrundstück *Bayerstraße 10* gesichert werden. Dies soll über den nördlichen Abschnitt des bisherigen *Meynischseegen* sowie Nutzung sonstiger für den betrieblichen Lkw-Verkehr genutzte Betriebsflächen erfolgen.

Die hierfür erforderlichen vertraglichen und ggf. grundbuchrechtlichen Regelungen werden gesonderten vom Bebauungsplan abgestimmt. Da der überwiegende Teil der Pflegemaßnahmen mit Hilfe kleinerer Fahrzeuge durchgeführt werden kann, ist davon auszugehen, dass das Anfahren über das Gewerbegrundstück nur selten erforderlich wird und in jeweiliger Absprache mit dem Gewerbebetrieb erfolgen kann. Für die Fahrstrecke innerhalb der nördlichen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll der hier vorhandene bisherigen Wegeabschnitte des *Meynischseegen* genutzt werden. Um den Fahrweg über die Fläche mit Erhaltungsgebot zu sichern, wird dort ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Neumünster und beauftragter Unternehmen festgesetzt.

In der verkehrlichen Stellungnahme² wurden zudem die Auswirkungen der geplanten innerbetrieblichen Verknüpfung auf das **angrenzende Straßennetz** näher betrachtet. Demnach ist von einer Reduzierung des betriebsbedingten Verkehrs im öffentlichen Straßenraums auszugehen. Derzeit werden die Lagerflächen in der ehemaligen Druckerei an 5 Werktagen mit jeweils 15 Lkw über die *Baeyerstraße* angefahren. Davon entfallen 13 Lkw-Fahrten auf die betriebsinterne Kommissionierung, bei der die ausgehenden Waren aus den verschiedenen Lagerbereichen in die Lkw geladen werden. Bei Verbindung der beiden Betriebsgrundstücke über den *Tungendorfer Graben*, können die Lagerbereiche *Baeyerstraße 20/22* direkt vom Grundstücksbereich des Zentrallagers aus angefahren werden, so dass die Fahrten im nördlichen Abschnitt der

Baeyerstraße entfallen. Die übrigen 3 Fahrten dienen der Warenanlieferung in den Lagerbereich *Baeyerstraße 20/22*.

Das bestehende Straßennetz verfügt zudem noch über Kapazitätsreserven. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung aus 2016 wurde für den für den Großhandelsbetrieb zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz relevanten Knotenpunkt *Stoverweg (K1) / Baeyerstraße* für das Prognosejahr 2030 eine Qualitätsstufe von „QSV C“ festgestellt. Diese Einstufung wurde auf Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung überprüft. Demnach hat sich das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde reduziert, so dass der Knotenpunkt aktuell eine gute Qualitätsstufe „QSV B“ hat und noch deutliche Kapazitätsreserven bestehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind bereits bebaut und vollständig erschlossen. Aus der Bebauungsplanänderung resultieren somit keine veränderten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird für künftige Neubauten darauf hingewiesen, dass nach der **Abwassersatzung** der Stadt Neumünster das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder zu nutzen ist. Gemäß der im Geltungsbereich erfolgten Bodenbohrungen dominieren im Geltungsbereich versickerungsfähige Böden.³ Aufgrund des geringen Abstandes zwischen Grundwasserstand und Geländeoberfläche ist davon auszugehen, dass ausschließlich oberflächennahe Versickerungssysteme (Mulden, Rigolen) möglich sind. Eine nähere Planung und Abstimmung zur Oberflächenentwässerung ist Gegenstand der konkreten Baugenehmigungsverfahren.

Eine Notwendigkeit für eine wasserwirtschaftliche Bilanzierung gemäß A-RW1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1), besteht zu der Bebauungsplanänderung nicht, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt.

Der **Tungendorfer Graben** ist gemäß Auskunft der unteren Wasserbehörde als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und dient unter anderem als Ablauf für das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken. Die geplante **innerbetriebliche Querung** stellt eine Anlage am Gewässer gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, für das ein eigenständiges rechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Ein entsprechender Antrag ist mindestens zwei Monate vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde Neumünster zu stellen.

Eine Vorabstimmung über ein genehmigungsfähiges Querungsbauwerk, das den Anforderungen des Natur- und Gewässerschutzes und den betrieblichen Erfordernissen genügt, ist bereits erfolgt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Vorabstimmung wurde einer Verrohrung gegenüber einer Brücke der Vorzug gegeben werden soll. Es wurde deutlich, dass die gewünschte Eingriffsreduzierung durch ein zunächst in Erwägung gezogenes Brückenbauwerk gering ausfällt, da dieses auf Grund der Zwangsanschlusshöhen auf beiden Seiten des *Tungendorfer Grabens* nicht in offener Bauweise realisierbar ist. Der Querschnitt des Grabens würde bei einem

³ Egbert Mücke, Ingenieurbüro für Geotechnik: Geotechnische Kurzstellungnahme, 22.03.2022

Brückenbauwerk im Vergleich zu einer Verrohrung nicht wesentlich günstiger ausfallen. Zudem sind die Eingriffe in den Untergrund bei einer Verrohrung des *Tungendorfer Grabens* geringer als bei einem Brückenbauwerk, für dessen Gründung ausreichend groß dimensionierte Fundamente ins Erdreich einzubringen wären, während die Erdbewegungen für eine Verrohrung wesentlich weniger umfangreich sind. Die baulich einfachere Ausführung einer Verrohrung im Vergleich zu einer Brücke ist zudem bei der Herstellung und der laufenden Wartung- und Instandhaltung auch aus Kostengründen vorteilhafter. In der Abwägung wird daher eine Verrohrung als geeigneter angesehen und für die 6. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Gemäß der Vorabstimmung für ein genehmigungsfähiges Querungsbauwerk ist neben der Verrohrung die Ausführung einer maximalen Fahrbahnbreite von 12 m plus senkrechte Flügelwände an den Seiten, ein eiförmiges Durchlassprofil mit größtmöglichem Durchmesser, eine Steinschüttung und nach Möglichkeit die Herstellung von Rohrböschungen, die eine Passierbarkeit für Otter ermöglichen, vorgesehen.

Da die Grundstücksverbindung zukünftig dem Gewerbegrundstück zugeordnet werden soll, setzt die Bebauungsplanänderung überlagernd zum Gewerbegebiet eine Fläche für die Begründung eines **Leitungsrechtes** zu Gunsten der Stadt oder beauftragter Unternehmen fest, um die Verrohrung des Grabens zu sichern sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermöglichen.

5. Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt, auch wenn aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich und der begrenzten maximal zulässigen Grundfläche grundsätzlich auch eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauBG möglich wäre. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Eingriffe der ermöglichten Grabenquerung und Hofflächenerweiterung in den Grabenverlauf und die Vegetationsbestände nicht nur reduziert, sondern die nicht vermeidbaren Eingriffe im Zuge des Planverfahrens näher ermittelt, bilanziert und ausgeglichen werden sollen.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Franke`s Landschaften und Objekte erarbeitet und ist als Teil II in die Begründung aufgenommen.

5.1 Klimaschutz

Zentrale Zielsetzung jeder Bauleitplanung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt. Der Bundesgesetzgeber hat dabei die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung insbesondere mit der Klimaschutznovelle 2011 explizit in die Planungsleitsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a Abs. 5 BauGB). Diese Betonung spiegelt sich u. a. im Vorrang der Innenentwicklung oder in dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Verpflichtung der Versiegelungsminimierung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) wider.

Anhand der ‚Leitlinien zur Bewertung der Klimarelevanz von Beschlussvorlagen‘ von Neumünster wurde überprüft, in wie weit der Beschluss zur Änderung des bestehenden

Bebauungsplanes klimarelevant ist. Da die Bebauungsplanänderung kein konkretes Vorhaben darstellt, sondern die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben bildet, handelt es sich dabei um indirekte Auswirkungen. Im Einzelnen lassen sich folgende Wirkungen benennen:

Negative Auswirkungen durch die Verursachung von zusätzlichen CO₂eq Emissionen, sind nicht zu erwarten, da - aufgrund der bisher schon vorhandenen und zulässigen Nutzungen - keine zusätzlichen Verbrennungsprozesse, z. B. durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Heizungsanlagen zu erwarten sind.

Aus den gleichen Gründen ist nicht mit zusätzlichen Emissionen durch den Energieverbrauch (Strom, Wärme) für die o. g. Nutzungen zu rechnen. Bei Neubauten als Ersatz für den aktuellen Gebäudebestand, kann aufgrund der heute geltenden strengeren Umweltstandards z.B. für die Dämmung, Heiztechnik und Verwendung von regenerativen Energien von einer Reduzierung der CO₂eq Emissionen ausgegangen werden. Bei einer gegenüber dem Bestand verdichteten Bebauung würde dies voraussichtlich auch für die Gebäude insgesamt gelten, zumindest jedoch in Relation zu dem umbauten Raum. Ein nicht auszuschließender Umbau der Bestandsimmobilien könnte ebenfalls mit einem zeitgemäßen energetischen Standard und aktueller Haustechnik z.B. für Beheizung, Belüftung und Licht einhergehen, so dass auch hierüber eine Einsparung von CO₂eq Emissionen erreicht werden könnte. Da jedoch kein (Um-) Baugebot besteht, sind diese Maßnahmen nicht verpflichtend und etwaige CO₂eq-Einsparungen schon gar nicht konkret berechenbar.

Aus der vorgelagerten Wertschöpfungskette (Rohmaterialien, Baustoffe, Einrichtungsgegenstände etc.) könnten bei Planumsetzung zusätzliche Emissionen entstehen. Soweit auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes ein innerer Umbau oder Ersatzbau für die Bestandsimmobilien möglich war, können diese evtl. Emissionen nicht auf die Bebauungsplanänderung zurückgeführt werden. Eine zusätzlicher Rohstoffbedarf bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsteht durch die Herstellung der betrieblichen und im Verlauf des neuen Weges vorgesehenen Grabenquerungen, die Hofflächenenerweiterung und den Bau des neuen Fuß- und Radweges.

Grundprinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung berücksichtigt die Bebauungsplanänderung indem sie die Weiterentwicklung eines Gewerbebetriebes am vorhandenen Standort und innerhalb der bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen unterstützt, womit einer, auch unter klimapolitischen Aspekten nachteiligen, potentiellen Verlagerung auf eine neue Gewerbefläche am Stadtrand oder im Umland entgegenwirkt wird. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und maximalen Gebäudehöhe wird zudem eine höhere Ausnutzung der bereits gewerblich genutzten Fläche ermöglicht und der Spielraum für künftige Betriebsentwicklungen etwas erweitert. Insgesamt dient die Planung der Innenentwicklung bzw. gewerblichen Nachverdichtung.

Bei Ausnutzung der erhöhten GRZ sowie bei Umsetzung der geplanten Grabenquerung und Erweiterung der Hofflächen erfolgen Neuversiegelungen und Eingriffe in vorhandene Vegetationsstrukturen, mit denen nachteilige Auswirkungen auf das Klima einhergehen. Die neuen Flächenversiegelungen für die Hofflächenenerweiterung und Grabenquerung werden dabei auf das erforderliche Maß begrenzt und die Vegetationsbestände auf den für die Hoferweiterung nicht benötigten Flächen entlang des bisherigen Fuß- und Radweges zum Erhalt festgesetzt. Mit der neuen Weg-Verbindung entstehen

neue Grünflächen, die auch im Hinblick auf die Klimaauswirkungen ausgleichend wirken.

Für die nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe soll ein Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen erfolgen, für die von positiven Wirkungen auch für das Klima auszugehen ist. Zusammengefasst werden durch die Planung kleinräumige Eingriffe ermöglicht, mit denen sich die lokalen kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort etwas verändern. Erhebliche lokale Klimaveränderungen oder nachteilige Auswirkungen auf das Gesamtklima sind nicht ersichtlich. Die (relative geringen) nachteiligen klimatischen Auswirkungen werden in Abwägung mit dem Ziel, einen großen Logistikbetrieb Entwicklungsmöglichkeiten an seinem vorhandenen Standort zu geben, als vertretbar angesehen.

Als eine Grundlage zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung hat die Stadt Neumünster „Standards zur Berücksichtigung von ökologischer Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Bauleitplanung“⁴ beschlossen. Die darin enthaltenen Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge wurden geprüft und mit anderen Belangen der Stadtplanung abgewogen.

Mit den als örtliche Bauvorschriften aufgenommenen Festsetzungen zur anteiligen Begrünung der zur Straße orientierten Grundstücksflächen, zur Dach- und Fassadenbegrünung und dem im Grundsatz wasserdurchlässigen Aufbau der Oberflächenbefestigungen (vgl. Kapitel B 3.4) sowie Gebot zur Anpflanzung von Bäumen auf größeren Stellplatzanlagen vgl. Kapitel B 3.3) finden diese Eingang in die Bebauungsplanänderung, wobei zum Teil Einschränkungen vorgenommen wurden, um den Nutzungsanforderungen eines Gewerbegebietes gerecht zu werden. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und aktuell kein Abriss, sondern eine Weiternutzung der im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude vorgesehen ist und die Festsetzungen erst bei Neubaumaßnahmen zu beachten sind, sind allerdings in nähere Zukunft kaum direkte Wirkungen dieser Festsetzungen zu erwarten.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen müssen für die vorliegende Planung außerhalb Neumünsters erfolgen, da im Stadtgebiet derzeit keine geeigneten Flächen hierfür zur Verfügung stehen.

5.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt.⁵ Die Ermittlung der relevanten Tierarten erfolgte durch Auswertung vorhandener Daten und einer Potenzialanalyse auf Grundlage einer Ortsbegehung. Zu den Artengruppen Amphibien und der Fledermäuse wurden zudem Erfassungen mit mehreren Geländebegehungen durchgeführt.

Zusammengefasst wurde festgestellt, dass der Grünzug *Meynwichseegeen* und Tungendorfer Graben von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt wird. Die Bedeutung als Jagdgebiet wird für diesen als gering bewertet; eine Funktion als Flugroute besteht

⁴ Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster, Teil I, 2020

⁵ GFN Gesellschaft für Freiraumökologie und Naturschutzplanung mbH: Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG. Dezember 2022

nicht. Ein wichtiges Jagdgebiet liegt dagegen im Bereich des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens.

Amphibien ungefährdeter Arten wurden an dem an den Geltungsbereich angrenzenden Regenrückhaltebecken erfasst. Am *Tungendorfer Graben* im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurden jedoch keine Amphibien nachgewiesen.

Von der Gruppe der Brutvögel hat das Plangebiet eine Bedeutung als Bruthabitat für Gehölzbrüter inklusive gehölzbezogener Bodenbrüter.

Durch die geplante innerbetriebliche Querung des *Tungendorfer Grabens* und der damit einhergehenden Beleuchtung geht die Bedeutung als Jagdrevier im Plangebiet verloren. Ein artenschutzrechtliches Verbot entsteht hierdurch jedoch nicht, da im räumlichen Zusammenhang Ausweichhabitate bestehen. Der Verlust als Jagdrevier ist tolerierbar, sofern die Funktion des Regenrückhaltebeckens uneingeschränkt erhalten bleibt. Dafür sollte im Bereich des geplanten Rad- und Fußweges auf eine Beleuchtung verzichtet werden. Im Falle einer Beleuchtung müssen zur Sicherung der Wertigkeit des Jagdhabitates Vermeidungsmaßnahmen in Form eines Beleuchtungsregimes ergriffen werden, um eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes auszuschließen.

Für Brutvögel bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten ebenfalls im räumlichen Zusammenhang erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung wird durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden.

Bei Verzicht auf eine Beleuchtung oder Berücksichtigung eines Beleuchtungsregimes für den Rad- und Fußweg und Einhaltung der Bauzeitenregelungen treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Die Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweis in den Text Teil B der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Nähere Ausführungen zu den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung können dem Umweltbericht entnommen werden.

5.3 Immissionsschutz

Zu der Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt, mit der die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegrundstücks des Zentral-lagers des Lebensmittelgroßhandelsbetriebs *Baeyerstraße 10* um das im Geltungsbereich der 6. Änderung liegende Gewerbegebiet GE 1 (Hofflächenenerweiterung sowie Gewerbefläche *Baeyerstraße 20/22*) untersucht wird. Es wurden folgende für das Plangebiet relevanten Fragestellungen bearbeitet:

- Der Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

⁶ Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster, 15. Mai 2023

Gewerbelärm

Die geplante Erweiterung befindet sich im Westen des Betriebsgrundstücks des Zentrallagers *Baeyerstraße 10*, für das die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 gelten. Im Nordosten grenzt innerhalb des Ursprungsbebauungsplans Nr. 66 ein Wohngebiet an, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die dortige Wohnbebauung an der Straße *Am Blöckenkamp* wird als maßgebliche schutzbedürftige Bebauung berücksichtigt. Als weitere schutzbedürftige Nutzungen werden die westlich des Geltungsbereichs der 6. Änderung vorhanden Wohnnutzung (*Baeyerstraße 11*) und eine südlich des Erweiterungsgrundstück (*Baeyerstraße 20/22*) innerhalb der 6. Änderung liegende Büronutzung (*Baeyerstraße 18*) berücksichtigt. Die beiden relevanten Immissionsorte an der *Baeyerstraße* liegen innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall (derzeitiger Zustand) und im Prognose-Planfall (mit der 6. Änderung) wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen ermittelt.

Als Vorbelastungen aus Gewerbelärm wurden die vorhandenen Gewerbeflächen im Umfeld der 6. Änderung und des vorhandene Bestandsgrundstücks des Zentrallagers berücksichtigt. Sie befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 66 sowie östlich und südlich angrenzend. Dabei wurden pauschale flächenbezogene Emissionen angesetzt, die die immissionsrechtliche Verträglichkeit der bisherigen Situation berücksichtigen. Für das Bestandsgrundstück *Bayerstraße 10* wurden die festgesetzten Emissionskontingente der 3. Änderung berücksichtigt.

Im Prognose-Nullfall bzw. im derzeitigen Zustand werden an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete tags eingehalten. In den Nachtstunden wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB(A) überschritten. Diese verbleibenden Überschreitungen aufgrund der Vorbelastungen in der Nacht liegen im gemäß TA Lärm zulässigen Bereich von 1 dB(A).

Um eine Verträglichkeit mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu erreichen, wurde für den Prognose-Planfall zum Einen für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 eine richtungsabhängige außenwirksame Emissionskontingentierung in Anlehnung an die DIN 45691 durchgeführt und zum Anderen die Verträglichkeit gemäß TA Lärm mit der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets geprüft.

Für den Tagesabschnitt sind keine Emissionsbeschränkungen erforderlich. Vielmehr kann ein Ansatz LEK von 60 dB(A) je m², der gemäß DIN 18005, Teil 1 für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete heranzuziehen ist, ausgeschöpft werden.

Für die Gewerbegebietsflächen GE 1 im Geltungsbereich der 6. Änderung werden für den Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen LEK von 45 dB(A) festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten, erfolgt eine richtungsabhängige Festsetzung. Das richtungsabhängige Emissionskontingent wird in Richtung der allgemeinen Wohnbebauung nordöstlich des Geltungsbereichs ausgerichtet. Die

Emissionskontingente LEK_i für die Flächen im Plangebiet wurden derart gewählt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird bzw. Überschreitungen aufgrund der Vorbelastungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränkt werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden die Emissionen des Zentrallagers einschließlich der geplanten Erweiterung im Gewerbegebiet GE1 nach oben beschränkt und neue städtebauliche Missstände vermieden. Mit den Festsetzungen wird langfristig die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sichergestellt.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung des Zentrallagers zu prüfen, wurde exemplarisch eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt. Für den Nachtabschnitt (22:00 bis 06:00 Uhr) ist festzustellen, dass der geplante Betrieb mit den Emissionsbeschränkungen grundsätzlich verträglich ist. Für Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets ergab die exemplarische Verträglichkeitsprüfung für den Prognose-Planfall die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und nachts. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebiets und der Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets verträglich ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus der Landesstraße L328 berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung wurde aus der Lärmkartierung 2017 übernommen. Die Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2035/40 hochgerechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts zu erwarten.

Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) überall eingehalten.

Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird ebenfalls überall eingehalten. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten. Lediglich im Nordwesten ergeben sich Überschreitungen. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb eines Gewerbegebietes nicht erforderlich.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Zum Schutz der Büronutzungen wird festgesetzt, dass der Schallschutz vor Außenlärm nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 02/2018) in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Die aktuellen maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume wurden in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 6: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume⁷

⁷ Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster, 15. Mai 2023, S. 27, Abbildung 1

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Die Planänderung berücksichtigt in Abwägung mit dem Ziel, die o.g. angestrebten betrieblichen Entwicklungen zu ermöglichen, mit seinen planerischen Festsetzungen und Hinweisen für die nachgelagerte Ausführungsplanungen zahlreiche Minimierungsmaßnahmen und gleicht die Inanspruchnahme von Grünflächen zu einem Großteil durch die Neuanlage von Grünflächen im Plangebiet aus.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen durch Versiegelung sowie Wege- und Brückenbau erfolgt durch externe Kompensationsmaßnahmen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsumfanges wurde berücksichtigt, dass es sich im Umfeld des Tungendorfer Grabens um Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt.

Das externe Ausgleichserfordernis umfasst insgesamt 1.990 m² und Knickersatz im Umfang von 380 lfm. Der extern erforderliche Ausgleich wird durch vertragliche Vereinbarungen in Form des Erwerbs von Ökopunkten erbracht. Die vertragliche Sicherung erfolgt durch den Investor und wurde der Stadt vor dem Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Der flächenhafte Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 2.000 Ökopunkten = 2.000 m² des Ökokontos ‚Eisendorf-1‘ (Aktenzeichen 67.20.35-Eisendorf-1 beim Kreis Rendsburg- Eckernförde) erbracht werden. Die Fläche liegt wie auch das Bebauungsplangebiet im Naturraum Geest in der Gemeinde Eisendorf, ca. 20 Kilometer nordwestlich von Neumünster.

Für den extern erforderlichen Knickersatz wird auf drei Knick-Ökokonten im Nordwesten von Schleswig-Holsteine zurückgegriffen. Sie liegen ebenfalls im Naturraum Geest:

Gemeinde Bordelum (Aktenzeichen 67.30.3-33/22) 334 Ökokonto-Knickmeter

Gemeinde Ladelund (Aktenzeichen 67.30.3-10/21) 37 Ökokonto-Knickmeter

Schardebüll (Aktenzeichen 67.30.3-11/21) 9 Ökokonto-Knickmeter

Schradebüll ist ein Ortsteil der Gemeinde Enge-Sande. Nähere Angaben zur der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie den externen Ausgleichsflächen können dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) entnommen werden.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.⁸ Vor Beginn von Bauarbeiten ist die betroffene Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die

⁸ Aufgrund einer durch den Grundstückseigentümer veranlassten Überprüfung für einen Großteil des Geltungsbereiches hat der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 30.08.2021 mitgeteilt, dass für die untersuchten Teilflächen kein Kampfmittelverdacht besteht. Diese Auskunft des Kampfmittelräumdiensts ist zeitlich befristet, so dass nach Fristablauf eine erneute Auskunft einzuholen ist.

Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauphase einbezogen werden können. In den Text (Teil B) wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

2. Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen müssen.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG SH der Grundstückseigentümer/-Besitzer und der Leiter der Arbeiten.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Zeitvorstellungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannten baulichen Maßnahmen geschaffen und mit der Erhöhung der GRZ ein etwas erweiterter Spielraum für ggf. zukünftige Baumaßnahmen geschaffen. Zeitliche Regelungen zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen bestehen nicht, sondern liegen im Ermessen der Grundeigentümer.

5. Bodenordnung, Entschädigung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich zum Teil im privaten Eigentum und zum Teil im Eigentum der Stadt Neumünster. Zur Umsetzung der Planungen ist für Teilbereiche ein Flächentausch zwischen Stadt Neumünster und dem privaten Grundeigentümer erforderlich, der vertraglich geregelt werden soll. Ein Verfahren zur Bodenordnung ist somit nicht erforderlich.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die vorliegende Bauleitplanung Entschädigungstatbestände nach §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst werden.

6. Städtebauliche Gebote

Zur Realisierung von Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann die Stadt Neumünster als planende Gemeinde die Eigentümer zu gegebener Zeit durch besonderen Bescheid verpflichten (§ 178 BauGB). Diese Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). In der Praxis

hat es sich als zweckmäßig erwiesen, die Umsetzung der Pflanzgebote mit den Baugenehmigungsverfahren zu verknüpfen.

7. Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp/Gewerbegebiet Baeyerstraße“ werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungsplanänderungen überdeckt und gleichsam ersetzt. Dies gilt nicht für den innerhalb der 6. Änderung des B-Planes Nr. 66 bezeichneten Bereich, in dem auf die bisherigen Festsetzungen verwiesen wird

8. Monitoring

Nach den Vorgaben des § 4 c BauGB sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dieses Monitoring dient insbesondere dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden für die vorliegende Planung nicht für erforderlich gehalten. Sollten den Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten.

Einzelne Verpflichtungen zur Umsetzung der Inhalte der Bebauungsplanänderung sowie der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sollen in den städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) mit der Vorhabenträgerin aufgenommen werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über den Erwerb von Ökopunkten erbracht und durch Vorlage des Gestattungsvertrages nachgewiesen.

Abgesehen hiervon werden in verschiedenen gesamtstädtischen bzw. raumbezogenen Planungsprozessen Bestand, Konflikte und Handlungsbedarfe wiederkehrend ermittelt. Zu diesen Planungsinstrumenten, die gleichzeitig eine Art Monitoring ermöglichen, gehören sowohl die Flächennutzungs- als auch die Landschaftsplanung mit den dazugehörigen Biotopkartierungen in ihren jeweiligen Fortschreibungen. Auch die laufende Lärmaktionsplanung trägt zum städtebaulichen Umwelt-Monitoring bei. Gleiches gilt für das stadtweit beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seinen Fortschreibungen. Im gesamtstädtischen Kontext bietet zudem der fortwährende ISEK- bzw. IRIS-Prozess (vgl. Kapitel A 3.3) bzw. der darin wiederkehrend zu erstellende Stadtentwicklungsbericht eine Möglichkeit zum Monitoring der Stadtentwicklung.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes hat folgende Flächen:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,428 ha	ca. 63,9 %
Öffentliche Grünfläche (inkl. Rad-/Fußweg und Wasserfläche)	ca. 0,728 ha	ca. 32,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,078 ha	ca. 3,5 %

Gesamtfläche	ca. <u>2,234 ha</u>	<u>100 %</u>
---------------------	----------------------------	---------------------

2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden externen Planungskosten werden von dem begünstigten privaten Grundeigentümer getragen. Zudem entstehen Kosten durch die Herstellung des neuen Weges und der damit verbundenen öffentlichen Grünfläche sowie für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Der Herstellung dieser Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträgerin wird über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag (früher Erschließungsvertrag) geregelt. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Ökokonto-Anbieter in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde. Die Durchführung und dauerhafte Sicherung der Maßnahmen wird ge-währleistet.

Teil II: Umweltbericht

Mit dem Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch sie sollen die voraussichtlichen Um-weltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrie-ben. Der Umweltbericht dient gleichzeitig als Grundlage für die Beteiligung der Öffent-lichkeit und bei der Abwägung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 (a) BauGB im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung.

Der Umweltbericht, bearbeitet durch das Büro Franke´s Landschaften und Objekte, ist als gesonderter Teil II Bestandteil der Begründung, auf den hiermit verwiesen wird.

Neumünster, den
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)

Teil II

der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66
der Stadt Neumünster



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand:

Bearbeitung: Dez. 2022, redakt. Änderung nach Beteiligungsverfahren: Mai. 2023

Satzungsbeschluss:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Fachplanungen	7
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	11
2.1.1	Schutzgut Mensch	11
2.1.2	Schutzgut Tiere	16
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	19
2.1.4	Schutzgut Fläche	25
2.1.5	Schutzgut Boden	25
2.1.6	Schutzgut Wasser	28
2.1.7	Schutzgut Klima	30
2.1.8	Schutzgut Luft	32
2.1.9	Schutzgut Landschaft	33
2.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
3.	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN	36
3.1	Schutzmaßnahmen	36
3.2	Minimierungsmaßnahmen	37
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	39
4.	PLANUNGSAalternativen	42
4.1	Standortalternativen	42
4.2	Planungsalternativen	42
5.	STÖRFALLRELEVANZ	43
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	44
6.1	Verwendete Verfahren bei d. Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten	44
6.2	Massnahmen zur Überwachung	44
7.	ZUSAMMENFASSUNG	45
8.	VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN	46

1. EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Juli 2022 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a und 2b der Anlage (Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 2).

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 liegt im nordwestlichen Stadtgebiet Neumünsters, nordöstlich der Anschlussstelle Stoverweg an die Landesstraße L 328, am bestehenden Siedlungsrand des Stadtteiles Gartenstadt. Es umfasst einen Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes ‚Blöckenkamp‘ an der Baeyerstraße sowie

öffentliche Grünflächen (Grünzug) im Umfeld des Tungendorfer Grabens und des Meynischseegens, eines öffentlichen Fuß- und Radweges. Der Tungendorfer Graben hat im Norden eine Anbindung an das dort angrenzende Regenrückhaltebecken.

Der Geltungsbereich wird im Südwesten von der Baeyerstraße begrenzt und mit Ausnahme der nördlichen Richtung allseits von Gewerbeflächen eingefasst. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze bildet den Siedlungsrand. Hier schließen sich jenseits des benachbarten Regenrückhaltebeckens land- und forstwirtschaftliche Flächen an.

Die verkehrliche Erschließung der umfassten Gewerbegrundstücke erfolgt über die Baeyerstraße. Der Meynischseegen stellt eine fußläufige Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem nordöstlich gelegenen Wohngebiet ‚Roschdohl‘ her und verläuft am östlichen Rand des Plangebietes.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke 129, 130, 131, 132, 133, 109, 112 und 115, sowie Teile der Flurstücke 120, 151, 154, 41 und 125 der Flur 4737, Gemarkung Neumünster -6397.

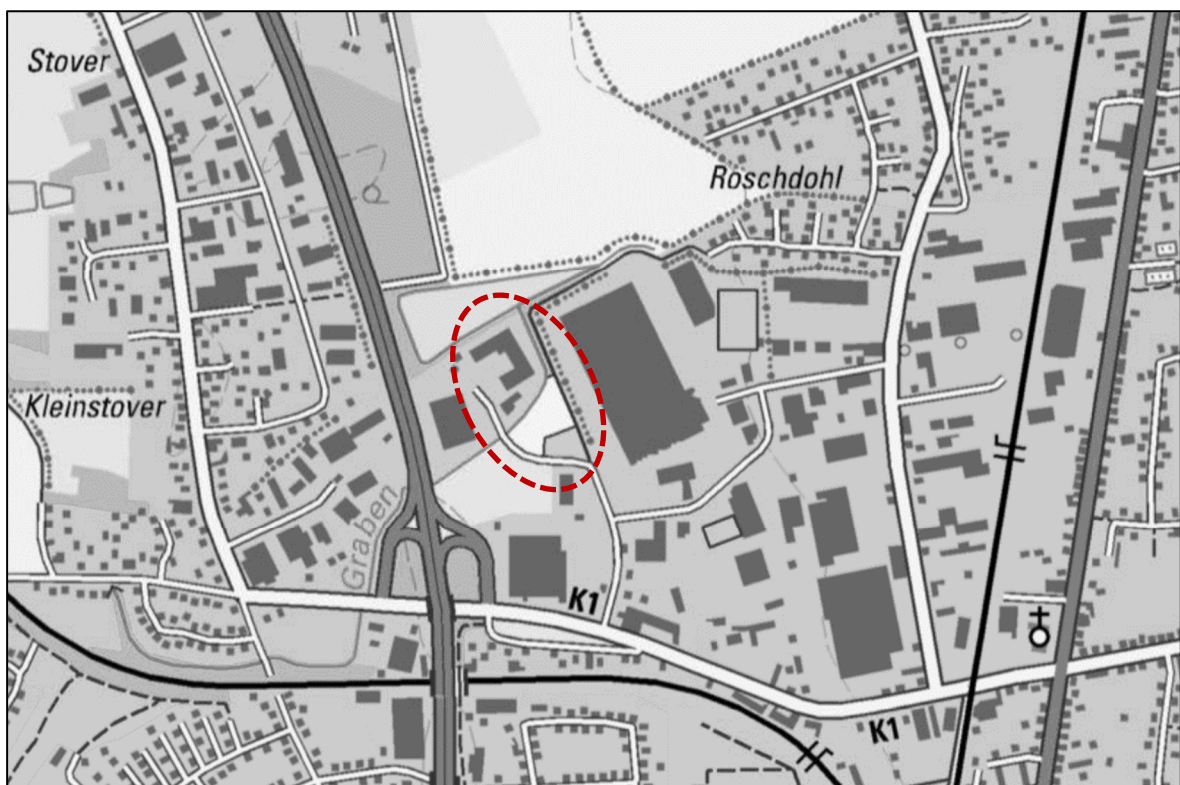


Abb. 1: Übersicht

Quelle: TK DANord 2022

Ziel der Bauleitplanung ist es, innerhalb des Plangebietes die zusammenhängende Nutzung der umfassten Gewerbeflächen mit dem östlich gelegenen Zentrallager des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes und die dafür notwendige Herstellung von verbindenden Erschließungsflächen zu ermöglichen. Es ist vorgesehen, den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitt des Meynischseegens einschließlich der Grünflächen aufzugeben und die bisher als öffentlicher Grünzug gewidmete Fläche über die Ausweisung als Gewerbefläche in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen. Teile der Fläche werden für die vorgesehene Verbindung der Gewerbeflächen sowie die Herstellung von Betriebsflächen im Rahmen einer geplanten Erweiterung des angrenzenden Zentrallagers benötigt. In Teilbereichen kann vorhandener Vegetationsbestand als privates Grün erhalten werden. Hier wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Der Wegeverlauf vom Meynischseegen wird an den nordwestlichen Rand des Plangebietes verlegt und an die Wendeanlage der Baeyerstraße angebunden. Für die

Wegetrasse mit schmalen Randgrün wird hier ein Teil der bisherigen Gewerbefläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Tungendorfer Graben bleibt einschließlich seiner begleitenden Grünstreifen so weit wie möglich erhalten. Es erfolgt eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im nördlichen Abschnitt ist die Maßnahmenfläche unterbrochen. Hier ist ein Teilbereich als Gewerbefläche ausgewiesen, um die innerbetriebliche Erschließungsfläche zwischen dem Zentrallager und der geplanten Erweiterungsfläche des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes zu ermöglichen. Die äußere Erschließung des Plangebietes über die Baeyerstraße bleibt im Grundsatz unverändert. Für die Anbindung des geplanten öffentlichen Weges an die Wendeanlage sowie die veränderte Nutzung der Grundstücke 20 und 22 müssen jedoch die Lage und Dimension der bestehenden Grundstückszufahrt verändert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die umfassten Gewerbeflächen von einer GRZ 0,6 auf eine GRZ 0,8 erhöht. D.h. auf 80 % der Grundstücksfläche dürfen hochbauliche Anlagen errichtet werden. Zulässig sind bisher Gebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge >50 m. Anstelle einer Geschossigkeit wie im geltenden B-Plan wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht keine Neubebauung, sondern die Nutzung der Bestandsgebäude vor.

Für die vom Geltungsbereich umfasste Teilfläche des Flurstücks 151 gelten weiterhin die Festsetzungen des bestehenden B-Planes.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baulandmobilisierungsgesetz in der Fassung vom 14.06.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert 27.09.2017
Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung v. 17.05.2013, zuletzt geändert 08.04.2019

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 18.08.2021

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherplichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in der Fassung vom 27.06.2017, zuletzt geändert 25.02.2021

Teil 4, Kapitel 2 – Schutz vor Radon

- § 121 Festlegung von Gebieten
- § 123 Maßnahmen an Gebäuden

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.1 Schutzgut Mensch

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert 04.12.2018

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
- § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Land

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014, zuletzt geändert 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 16 Erhaltung des Denkmals

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.10 Schutzgut Kultur

Landesnatuschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert 02.02.2022

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.12.2018:

- § 9 Umwandlung von Wald
- § 24 Waldabstand

Nicht berührt

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) in der Fassung vom 20.01.2017.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Einführungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln 2.1.6 Schutzgut Wasser und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

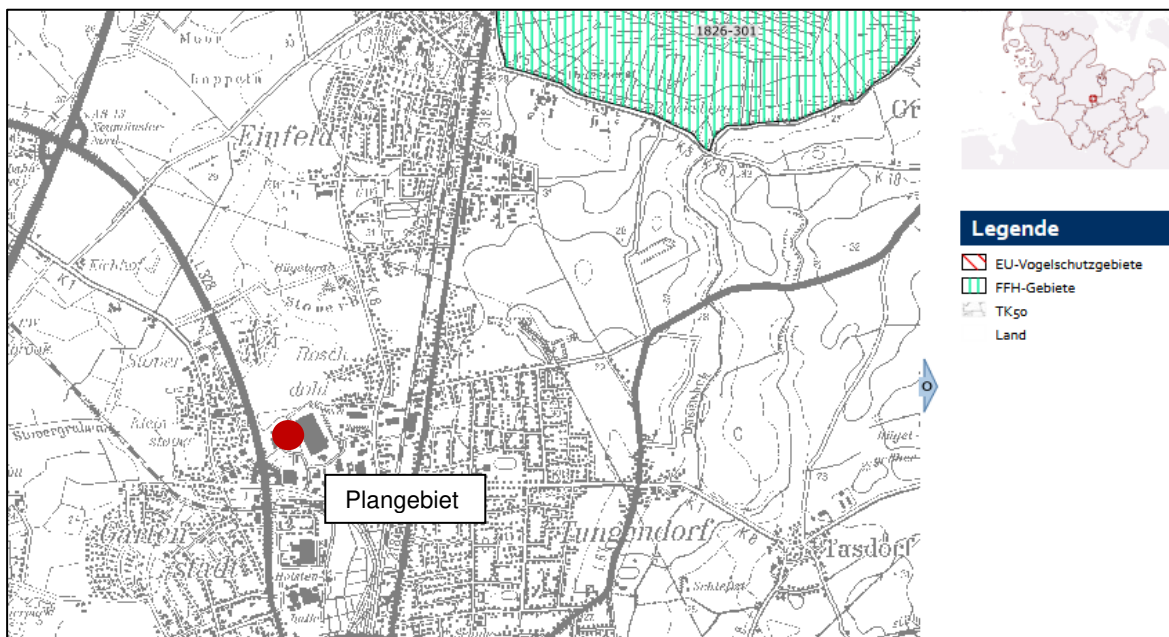
Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete

Im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

**Abb. 2:** Natura 2000-Gebiete

Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas SH

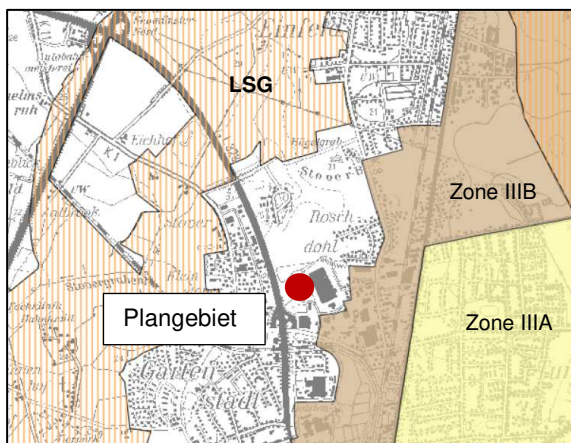
Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „NSG Dosenmoor“ (DE 1826-321). Der Abstand zwischen dem Dosenmoor und dem Plangebiet beträgt knapp 3 km. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Vorhaben wird ausgeschlossen.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II

Kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Plön u. Rendsburg-Eckernförde - 2020

Der Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine Aussagen.

Im weiteren Umfeld liegen das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Neumünster sowie Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadtrand Neumünster“.

**Abb. 3:** Abgrenzung LSG und Trinkwasserschutzgebiet (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas)

Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Landschaftsplan der Stadt Neumünster (2000, Teilfortschreibung 2016)

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet mit Ausnahme des Tungendorfer Grabens und seiner Uferbereiche als gewerbliche Baufläche dar. Für das Flurstück, in dem der

Tungendorfer Graben verläuft, besteht gemäß Landschaftsplan eine rechtliche Bindung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Bestandssituation ist als Brache/ Ruderalflur und teilweise als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus verläuft innerhalb des Flurstücks ein Knick/ Redder.

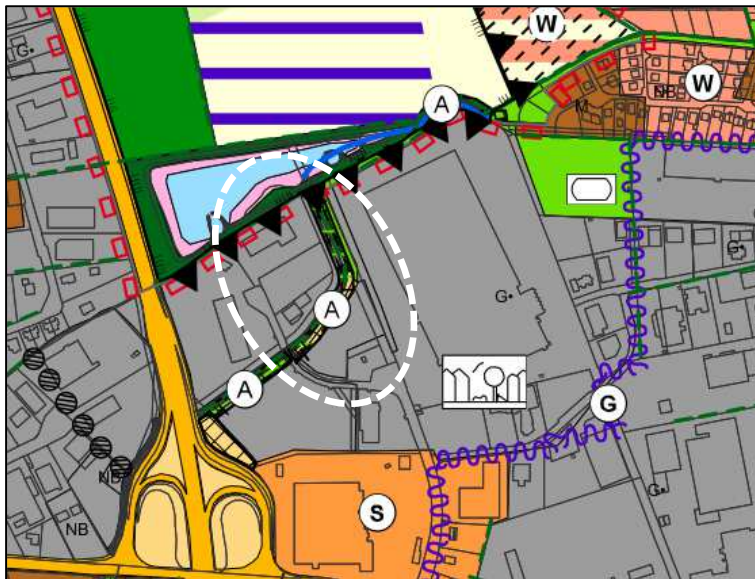


Abb. 4: Auszug Landschaftsplan

Im Westen, Süden und Osten grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an. Als Entwicklungsziel für das gesamte Gewerbegebiet, einschließlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung, ist die Durchgrünung dicht bebauter Bereiche formuliert.

Im Umfeld des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebeckens sind Röhrichtbestände sowie Feldgehölze als Bestand erfasst. Die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Suchraum zur Anlage und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume (Eignungsraum Biotopverbund) eingestuft und haben Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet. Entsprechend wird der nördliche Rand des bestehenden Gewerbegebietes und des Geltungsbereiches im Landschaftsplan als Grenze der baulichen Entwicklung markiert.

Die geplante Querung des Tungendorfer Grabens stellt eine Abweichung von dem Ziel des Landschaftsplanes dar. Der Eingriff wird auf das für das Vorhaben unvermeidbare Maß minimiert. Der größte Teil des Tungendorfer Grabens mit den innerhalb des dargestellten Flurstücks gelegenen Saumbereichen bleibt unverändert erhalten.

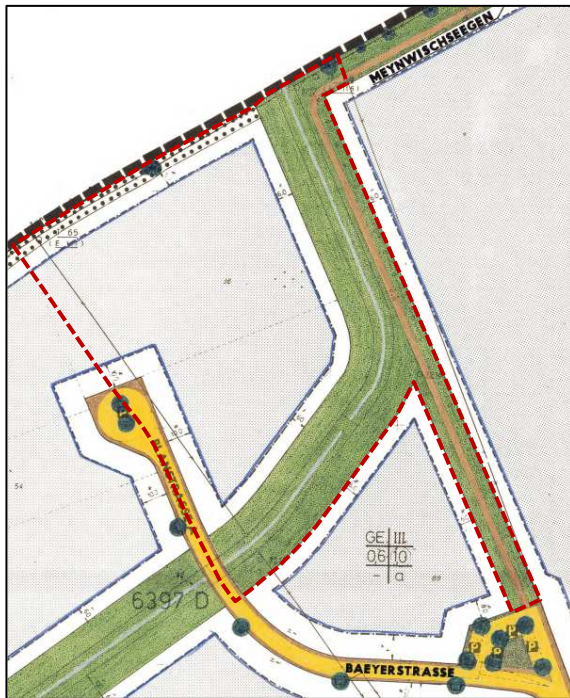
Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster

Der geltende Flächennutzungsplan (Stand 07/21) stellt das Plangebiet mit Ausnahme des Tungendorfer Grabens und seiner Uferbereiche als gewerbliche Baufläche dar. Das Flurstück, in dem der Tungendorfer Graben verläuft, sowie die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche für das Regenrückhaltebecken sind als naturbelassene Grünflächen gekennzeichnet.

Das Vorhaben entspricht im Grundsatz den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die geplante Querung des Tungendorfer Grabens stellt eine geringfügige Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 66 (1989)

Die für das Plangebiet aktuell geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 weist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aus. D.h. auf 60 % der Grundstücksfläche dürfen hochbauliche Anlagen errichtet werden. Zulässig sind 3-geschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge >50 m. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Gewerbefläche in einem 5,00 m bis 6,00 m breiten Geländestreifen eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.



Im Verlauf des Tungendorfer Grabens, welcher als Wasserfläche dargestellt ist, weist der B-Plan in einer Breite von rd. 28,00 m eine öffentliche, naturbelassene Grünfläche aus. Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, welcher in eine rd. 12,00 m breite öffentliche, naturbelassene Grünfläche eingebunden ist. Im nördlichen Abschnitt überschneiden sich die Grünflächen von Graben und Weg. Textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen existieren nicht. Im Norden des Plangebietes sind Erhaltungsgebote für einzelne Bäume festgesetzt.

Abb. 5: Auszug 1. Änderung B-Plan Nr. 66

Für die Gewerbeflächen regeln die textlichen Festsetzungen, dass Stellplatzanlagen mit 1 standortgerechten Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen und auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Straßen 3,00 m breite private Grünflächen anzulegen sind.

VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDIGUNGEN

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorgärten in mindestens 3 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Innerhalb der Vorgärten sind eingegrünte Einzäunungen bis zu einer Höhe von 2 m und in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie aus kunststoffummanteltem Maschendraht zwischen Stahlstützen zulässig (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

Abb. 6:

Auszug Textliche Festsetzungen

Graphisch verortete Pflanzgebote für einzelne Bäume gibt es außerhalb des Plangebietes im Verlauf der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Baeyerstraße und im Bereich der südöstlich gelegenen öffentlichen Parkplatzfläche.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden eine Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird aktuell als Gewerbegebiet genutzt. Auf den Grundstücken Baeyerstraße 20 und 22 wurde ehemals eine Buchbinderei betrieben. Diese Gewerbeimmobilie wurde von dem ortsansässigen Lebensmittelgroßhandelsbetrieb zur Betriebserweiterung erworben und soll als Teil des dortigen Zentrallagerstandortes genutzt werden. Der Hauptkomplex des Zentrallagers befindet sich auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbefläche. Betriebliche Verkehre zwischen dem Hauptlager und dem Standort im Plangebiet sind in der bestehenden Situation nur über die Baeyerstraße möglich, da die beiden Gewerbeflächen durch den Tungendorfer Graben und den Meynwischseegen voneinander getrennt sind. Auf dem Grundstück Baeyerstraße 18 existiert ein Gewerbebetrieb für Autoteile.

Die vom Geltungsbereich umfassten, gewerblich genutzten Grundstücke sowie das angrenzende Zentrallager werden über die Baeyerstraße erschlossen. Das Zentrallager hat eine zweite Zufahrt im Osten über die Bunsenstraße. Die Baeyerstraße endet innerhalb des Plangebietes in einer Wendeanlage. Über den Stoverweg und die nahegelegene Anschlussstelle an die Landesstraße L 328 zur Autobahn A 7 besteht eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an den überregionalen Verkehr.

Neben den Gewerbeflächen umfasst der Geltungsbereich mit dem Tungendorfer Graben und dem Meynwischseegen einschließlich der umgebenden Grünflächen auch öffentlich gewidmete Flächen, welche der Regelung des Oberflächenabflusses sowie der nicht straßengebundenen Erschließung des Gewerbegebietes dienen. In ihrer Gesamtheit erfüllen die genannten Flächen die Funktion einer Grünstäur.

Über den Meynwischseegen, einen Weg mit wassergebundener Wegedecke, besteht für Fußgänger und Radfahrer eine straßenunabhängige Verbindung zwischen dem nordöstlichen Stadtgebiet und dem Nahversorgungszentrum a&b Center an der südlichen Baeyerstraße. Er hat somit eine Bedeutung für das übergreifende städtische Radwegenetz. Mit der Lage des Weges innerhalb eines Grünzuges und aufgrund der optisch abschirmenden Wirkung der vorhandenen Gehölzkulissen besitzt der Meynwischseegen eine hohe Aufenthaltsqualität. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind für die Passanten nur wenig sichtbar, so dass der Eindruck der Bewegung im Grünen in den Vordergrund tritt.

Die vorhandenen Trampelpfade entlang des Ufers des Rückhaltebeckens geben Aufschluss darüber, dass der Meynwischseegen und das nördliche Umfeld des Plangebietes

von den Bürgern für wohnungsnahe Spaziergänge genutzt werden. Eine hervorgehobene Relevanz für die Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet jedoch nicht zu.

Auf den Menschen einwirkende Immissionsbelastungen entstehen im Geltungsbereich aktuell aus Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen im Rahmen der innerhalb sowie angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen, ausgehend von dem Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie im Rahmen der Landwirtschaft im Umfeld. Begrenzender Faktor für die im Gebiet zulässigen gewerblichen Emissionen sind die im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen einzuhaltenden Grenzwerte. Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehenden Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen aus der Ackerbewirtschaftung sind von der Bevölkerung hinzunehmen.

Auf Grundlage einer EU-Richtlinie wurden im neuen Strahlenschutzgesetz Regelungen zur Radonvorsorge erlassen. Radon ist ein natürliches radioaktives Edelgas, welches in höheren Konzentrationen gesundheitsgefährdend sein kann. In den wissenschaftlich ermittelten Radonvorsorgegebieten, in denen mit Überschreitungen des Referenzwertes der Radonbelastung in Innenräumen zu rechnen ist, müssen Vorsorgemaßnahmen beim Bau getroffen werden. Das durchgeführte Untersuchungsprogramm hat ergeben, dass in Schleswig-Holstein keine Radonvorsorgegebiete auszuweisen und keine großflächigen Präventionsmaßnahmen zu ergreifen sind. Dennoch kann der Referenzwert an einzelnen Punkten überschritten werden. Das Plangebiet liegt in einer Region mit höheren durchschnittlichen Radon-Konzentrationen in Wohnungen (60-80 Bq/ m³)*. Es sind keine Wohnnutzungen vom Plangebiet umfasst.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die gewerbliche Nutzung des Plangebietes und die Nutzung des bestehenden Grünzuges als Rad- und Fußweg fortgesetzt. Die fehlenden Möglichkeiten zur Erweiterung und logistischen Optimierung des ansässigen Betriebes bringen mit sich, dass auch die mögliche Entlastung des öffentlichen Straßenraumes von Teilen des betrieblichen Verkehrs entfielen. Darüber hinaus wären die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten und damit langfristig die Attraktivität des bestehenden Betriebsstandortes eingeschränkt.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der **Gewerbeentwicklung** ist die geplante Maßnahme für das Schutzgut Mensch überwiegend positiv zu bewerten. Mit der veränderten Ausweisung der Gewerbeflächen soll eine Erweiterung des Zentrallagerstandortes des ansässigen Großhandelsunternehmens bzw. die Optimierung seiner innerbetrieblichen Erschließung ermöglicht werden. Zum einen wird zwischen dem östlich des Plangebietes gelegenen Zentrallager (Baeyerstraße 10) und der Erweiterungsfläche innerhalb des Plangebietes (Baeyerstraße 20-22) eine Zufahrt geschaffen. Es ist vorgesehen, die Anlieferung in die Baeyerstraße 22 weiterhin über die vorhandene Ladezone an der Westseite des Gebäudes und die Auslieferung zukünftig an der Ostseite des Gebäudes über das Zentrallagergelände abzuwickeln. Die direkte Verbindung der beiden Lagergebäude sorgt für eine bessere und vor allem schnellere Warenversorgung des Zentrallagers aus der Baeyerstraße 22. Durch die Verlagerung der internen Verkehre auf den Betriebshof können Querverkehre im öffentlichen Raum vermindert und die Baeyerstraße entlastet werden. Zum anderen wird mit der Ausweitung der Betriebsfläche des Zentrallagers in das Plangebiet die Voraussetzung für die geplante

* Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz – Karte „Durchschnittliche Radon-Konzentrationen in Wohnungen (Stand 2006)“

bauliche Erweiterung des Hauptlagers geschaffen. Die ausgewiesenen 32 m Betriebsfläche, gemessen ab geplanter Gebäudekante, werden benötigt, um ein sicheres Andocken an den Toren, bei gleichzeitiger Unterbringung von parkenden Fahrzeugen auf dem Gelände, zu gewährleisten. Alternative Flächen für den aktiven und ruhenden innerbetrieblichen Verkehr stehen auf dem Gelände nicht zur Verfügung. Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung vermieden.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des anässigen Betriebes sollen der Betriebsstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze vor Ort längerfristig gesichert werden.

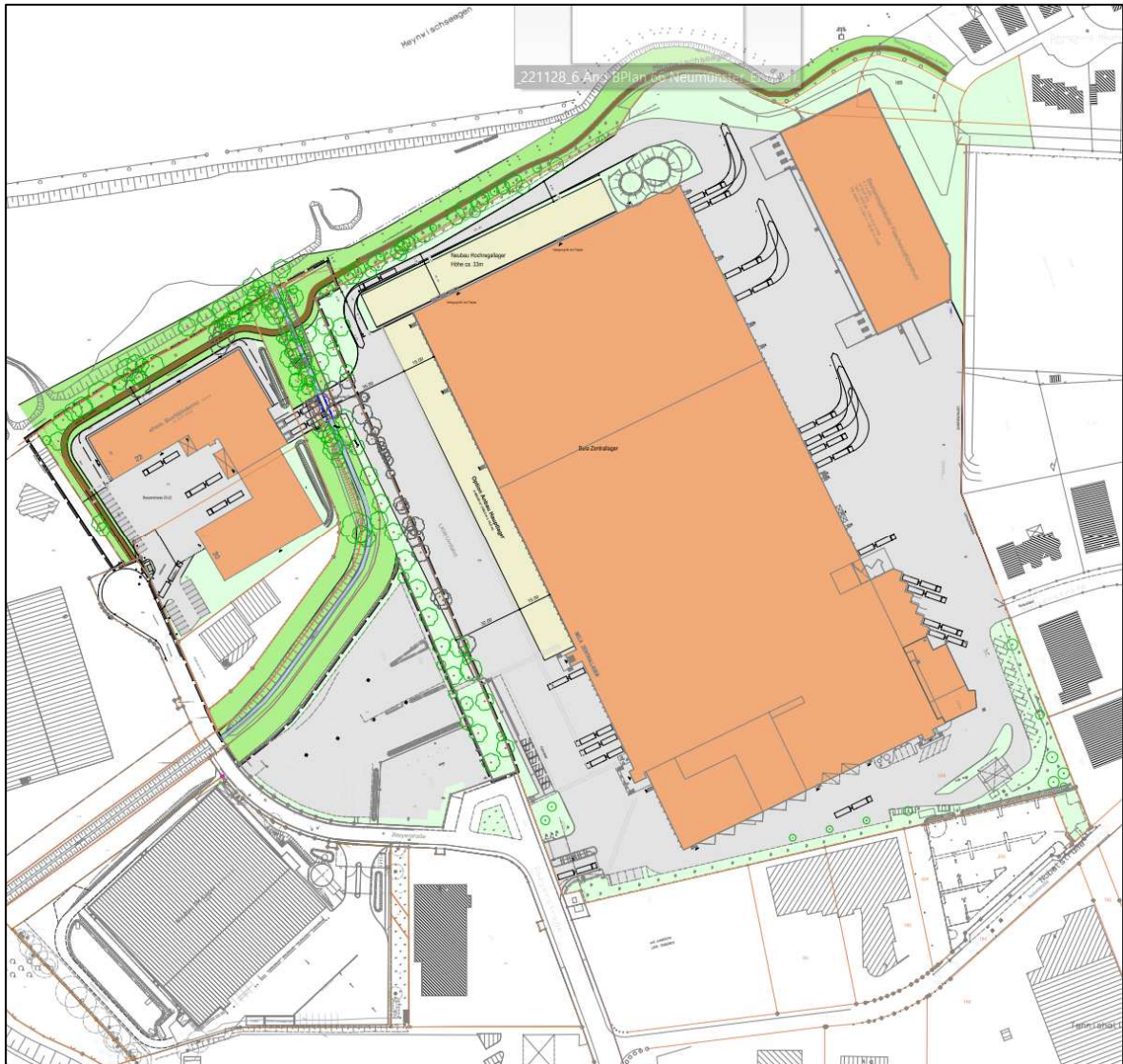


Abb. 7: Lageplan Erweiterung Zentrallager

AX5 Architekten, Juli 2022

Durch die Bauleitplanung entstehen im Untersuchungsraum veränderte **Ziel- und Quellverkehre**. Im Rahmen einer Verkehrlichen Stellungnahme¹ wurden die aus dem Vorhaben resultierenden verkehrlichen Auswirkungen beurteilt. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lagerstandortes, welche in erster Linie der logistischen Optimierung des Warenein- und -ausgangs und weniger der betrieblichen Expansion dient, entsteht kein relevanter Neuverkehr. Der Querverkehr zwischen dem Hauptlager und dem Nebenlager (Baeyerstraße 22) über die Baeyerstraße beträgt aktuell rd. 12 Lkw/ Tag und wird mit der geplanten Verbindung der Standorte auf das Betriebsgelände verlegt, so dass über die Baeyerstraße nur noch der Anlieferverkehr von rd. 3 Lkw/ Tag erfolgt. Ein Rückstau des

betriebsbedingten Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum wird durch die Verkehrsverlagerung sowie die Bereitstellung ausreichend großer betrieblicher Verkehrsflächen vermieden. Grundlage für die Bewertung der kapazitären Auslastung des bestehenden Straßennetzes sowie der Verkehrsverträglichkeit des Vorhabens waren eine vorliegend Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2016 sowie eine aktuelle örtliche Verkehrserhebung am Knotenpunkt Stoverweg/ Baeyerstraße, welcher die Anbindung an den überregionalen Verkehr darstellt. Die auf den ermittelten Tagesverkehrsstärken sowie der Verkehrsverteilung basierenden Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass dieser relevante Knotenpunkt eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes und deutliche Kapazitätsreserven aufweist. Vorhabenbedingter Mehrverkehr, der nicht erwartet wird, könnte problemlos abgewickelt werden.

Hinsichtlich des Rad- und Fußweges ‚Meynischseegen‘ kommt der Verkehrsgutachter zu der Einschätzung, dass diese Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Nahversorgungszentrum an der Baeyerstraße schwerpunktmäßig im Rahmen der Freizeitnutzung frequentiert wird und Alltagsverkehre eine untergeordnete Rolle spielen. Die Einschätzung beruht auf örtlichen Beobachtungen und wird von der geringen Ausbauintensität des Weges und der fehlenden Beleuchtung abgeleitet. Durch die geplante Verlegung des Weges verlängert sich die zurückzulegende Strecke um rd. 150 m, was aufgrund der beschriebenen Nutzungsstrukturen als verträglich eingestuft wird.

Die Verlängerung der Wegstrecke ist im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens nicht vermeidbar. Die Aufenthaltsqualität der neuen Wegeführung für den **öffentlichen Rad- und Fußweg** soll durch Erhalt und Neuanlage von begleitenden Grünstrukturen wieder hergestellt werden, um die Attraktivität des Meynischseegen für die Nutzer aufrecht zu erhalten. Ein gewisser Qualitätsverlust im Vergleich zum Bestandsweg besteht aufgrund der begrenzt verfügbaren Fläche und vor allem in dem Abschnitt parallel zur nord-westlichen Plangebietsgrenze. Der nördliche Abschnitt des Weges verläuft zwischen der offenen Landschaft und einer vom betrieblichen Hauptverkehrsgeschehen abgewandten Gebäudeseite und somit in einer ruhigen, durchaus qualitativen Lage. Eine Erweiterung des geplanten Grünzuges ist aufgrund des erforderlichen Abstandes zur Baugrenze sowie der betrieblichen Nutzungsbelange nicht möglich. Als grüne Leitstruktur und optische Abgrenzung ist im westlichen Abschnitt die Anpflanzung von drei Laubbäumen geplant. Durch die Wahl klein- oder schmalkroniger Baumarten kann der Raum genutzt und der Aufwand für Rückschnittmaßnahmen minimiert werden. Es ist geplant, den Weg wie im Bestand mit einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen und im Sinne des Artenschutzes auch weiterhin auf eine Beleuchtung zu verzichten. Sollte die Bedeutung des Meynischseegen über die bestehenden Nutzungsstrukturen hinaus in Zukunft für die Alltagsverkehre zunehmen, ist die Nachrüstung einer Beleuchtung unter erheblichen Artenschutzauflagen möglich. Die Auflagen sind unter 3.1 benannt.

Der Geltungsbereich liegt im Umfeld der Landesstraße (L 328) und ist bestehenden **Schallimmissionen** durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich in der Nachbarschaft Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm und aus Verkehrslärm durch vorhabenbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen. Die möglichen Auswirkungen sowohl des auf das Gebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms als auch des vom Plangebiet ausgehenden Gewerbe- und Verkehrslärms wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung² gutachterlich betrachtet. Die Untersuchungen erfolgten auf Basis der gemäß Bebauungsplan Nr. 66 (3. Änderung) im Umfeld bestehenden Emissionskontingente sowie der auf Grundlage der Betriebsbeschreibung ermittelten bzw. angenommenen Emissionswerte. Bei den Ausbreitungsberechnungen sind relevante bauliche und Geländestrukturen mit eingeflossen. Die Beurteilung der

schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 für den Verkehrslärm anhand der Kriterien der 16. BImSchV und für den Gewerbelärm anhand der TA Lärm [6].

Zielsetzung des Schallgutachtens war es, durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691, welche gewährleisten, dass die Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen nicht überschreitet, einen angemessenen Schallschutz für die benachbarten Nutzungen zu erreichen. Gemäß geltendem Bebauungsplan Nr. 66 (3. Änderung) besteht für das Hauptgelände eine Lärmkontingentierung, welche dort tagsüber weitestgehend eine uneingeschränkte Gewerbenutzung ermöglicht und für den Nachtzeitraum von der tatsächlichen Nutzung abgeleitete und mit der umliegenden Wohnnutzung verträgliche Emissionswerte und damit Nutzungsbeschränkungen festlegt. Dieses Regelungsprinzip wird für die vorliegende B-Planänderung ebenfalls angewandt. Die Geräuschkontingentierung ermöglicht die Berechnung eines von der Grundstücksgröße abhängigen Immissionsanteils, der im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohnnutzungen in den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten herangezogen. Es handelt sich dabei um das Wohngebiet Am Blöckenkamp sowie Wohn- und Büronutzungen auf den Gewerbegrundstücken Baeyerstraße 18 und 11. Als Vorbelastungen sind die Emissionen aus den vorhandenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 sowie angrenzender Gewerbeflächen berücksichtigt.

Für den **Gewerbelärm** in der Bestandssituation wurden im Rahmen der städtebaulichen Betrachtung über den Ansatz von flächenbezogenen Schallleistungspegeln an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel ermittelt, welche die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) einhalten und im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) um 1 dB(A) überschreiten, wobei es sich aufgrund der Vorbelastungen um eine gemäß TA Lärm zulässige Überschreitung handelt. Für den Planfall hat die vorweggenommene Verträglichkeitsuntersuchung auf Grundlage des Betriebsszenarios (erweitertes Zentrallager) zur Überprüfung der Verträglichkeit mit den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum durch die ermittelten Beurteilungspegel sicher eingehalten werden. Für den Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten, nur an einem Immissionsort ergibt sich eine Überschreitung von 2 dB(A). Da es sich hier um eine Büronutzung handelt, liegt in der Nacht keine schutzbedürftige Nutzung vor, so dass die Überschreitung nicht beurteilungsrelevant ist. Unter Berücksichtigung bestehender und geplanter Abschirmungen durch Gebäude oder Lärmschutzeinrichtungen werden auch die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm [6] eingehalten. Eine detaillierte Untersuchung des vorhabenbedingten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine beurteilungsrelevante Verkehrszunahme entsteht. Verkehre, die aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Betriebsflächen verlegt werden, sind im Rahmen der Beurteilung des Gewerbelärms berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der in der B-Planänderung festgesetzten Emissionskontingentierung ist das Vorhaben mit dem Schutz der Wohnnutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebietes vereinbar. Die Emissionsbeschränkungen auf 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind weitreichender als die Emissionsbeschränkungen für das Hauptgelände und werden richtungsabhängig in Richtung der allgemeinen Wohnbebauung festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte tags und nachts und der Orientierungswert der DIN 18005 tags überall im Plangebiet eingehalten werden. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes überschritten. In diesem

Bereich können gesunde Arbeitsverhältnisse über passive Schallschutzmaßnahmen geschaffen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber **Verkehrslärm** werden im Plangebiet aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich.

Die im Plangebiet erzeugten **Abfälle** werden vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Soweit erforderlich werden Spezialabfälle vom Verursacher der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind vor dem Hintergrund der Arbeitsplatzsicherung überwiegend positiv zu bewerten. An einem etablierten Gewerbestandort werden Erweiterungsflächen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens zur Verfügung gestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Emissionsbelastungen sind nicht zu erwarten. Der öffentliche Straßenraum wird von Verkehrsbewegungen entlastet. Die straßenunabhängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird durch Verlegung des Weges aufrechterhalten.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet und das Vorhaben artenschutzrechtlich bewertet.

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung³ von einem Fachbüro durchgeführt. Neben der Auswertung vorhandener Daten erfolgte zur Ermittlung der relevanten Tierarten eine Potenzialanalyse auf der Grundlage einer Ortsbegehung im März 2022. Wegen der vorhandenen Gewässerstrukturen wurden für die Artengruppen der Amphibien und der Fledermäuse in 2022 Erfassungen mit mehreren Geländebegehungen durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Plangebiet und bezieht hinsichtlich der Datenauswertung einen 3 km-Umreis mit ein. Betrachtet wurden die beurteilungsrelevanten Eingriffe durch die geplanten Erschließungsanlagen innerhalb des Gebietes. Über eine Relevanzprüfung wurden die näher zu betrachtenden Arten der vorkommenden europäischen Vogelarten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten ermittelt. Für diese Arten wurde im Rahmen einer Konfliktanalyse beurteilt, ob durch die projektspezifischen Wirkfaktoren mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, d.h. Störungen oder Lebensraumverlusten, zu rechnen ist.

Die **Fledermauserfassung** mittels Sichtbeobachtungen, akustischen Erfassungen und Flugroutensichtüberprüfung hat fünf Fledermausarten im Plangebiet sicher nachgewiesen. Drei dieser Arten werden in der landesweiten Roten Liste als gefährdet geführt. Das häufigste Vorkommen wurde für die Zwergfledermaus beobachtet, welche eine typische

„Stadtfledermaus“ ist und gemäß Roter Liste zu den ungefährdeten Arten zählt. Flugbewegungen konnten über dem redderartigen Weg (Meynischseegen), jedoch nicht über dem zum Erfassungszeitpunkt trocken liegenden Tungendorfer Graben erfasst werden. Für die feuchtere Jahreszeit mit höherem Wasserstand im Graben kann eine Aktivität über dem Tungendorfer Grabens nicht ausgeschlossen werden. Die Analyse der Flugbewegungen hat ergeben, dass das Untersuchungsgebiet eine Funktion als Jagdgebiet erfüllt, es sich aber nicht um eine Flugroute handelt. Der Weg wird nur selten für Transferflüge in Nord-Süd-Richtung genutzt. Die Bedeutung des Plangebietes als Jagdgebiet wird als gering bewertet, da insgesamt wenig Fledermausaktivitäten festgestellt wurden und diese auf den nördlichen Abschnitt, bis etwa 30 m südlich der geplanten Querung, beschränkt waren. Ein wichtiges Jagdgebiet liegt dagegen im Bereich des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens.

Im Rahmen der **Amphibienerfassung** mittels Verhören, visuellem Absuchen, Keschern und Kleinfischreusen konnte das Vorkommen von Teichfrosch, Grasfrosch und Erdkröte am Regenrückhaltebecken nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um ungefährdete, häufige und weniger anspruchsvolle Arten. Für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten haben die Kartierungen keine Hinweise ergeben. Darüber hinaus besteht für diese Arten keine Habitatsignung. Für den Tungendorfer Graben konnten keinerlei Nachweise von Amphibienvorkommen erbracht werden. Das Gewässer scheint aufgrund des geringen Wasserstandes in niederschlagsarmen Perioden sowie der Beschattung durch den Gehölzbestand nicht als Laichgewässer genutzt zu werden. Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Die Relevanzprüfung für das gesamte Plangebiet hat neben der Artengruppe der Fledermäuse ein Potenzial für das Vorkommen von Libellen und von Brutvogelarten ergeben. Aus der Gruppe der **Libellen** besteht aufgrund des Vorkommens von Beständen der Krebschere im Uferbereich des Rückhaltebeckens für die an diese Pflanzenart gebundene Grüne Mosaikjungfer ein Lebensraumpotenzial. Von der Gruppe der Brutvögel hat das Plangebiet eine Bedeutung als Bruthabitat für **Gehölzbrüter** incl. **gehölzbezogener Bodenbrüter**, wobei mit dem Auftreten von überwiegend häufigen Arten zu rechnen ist. Für weitere europäische geschützte Tierarten bzw. Artengruppen (weitere Säugetierarten, Reptilien, Fische, Schmetterlinge, Käfer und Weichtiere sowie weitere Brutvogelarten und Rastvögel) besteht aufgrund der Lage außerhalb des Verbreitungsgebietes bzw. wegen des Fehlens geeigneter Lebensraumstrukturen kein Potenzial. Beobachtungen des Fischotters im Umkreis des Plangebietes lassen auf die Möglichkeit einzelner wandernder Tiere im Plangebiet schließen. Als dauerhaft besetzter Lebensraum kann das Plangebiet aufgrund des geringen Fischbestandes sowie des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen jedoch ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die gewerbliche Nutzung sowie die Ausprägung der vorhandenen Lebensraumstrukturen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch Eingriffe in die Gehölzbestände und durch die Zerschneidung bzw. Beeinträchtigung von Jagdgebieten durch geplante Erschließungsanlagen sowie die Beleuchtung von Wegeverbindungen eintreten, wenn dabei Individuen oder

Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störfunktion das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde je nach Bedeutung auf Gruppenniveau oder im Einzelfall eine Konfliktanalyse mit zusammengefasst folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Die Einzelprüfung für die **Grüne Mosaikjungfer** hat ergeben, dass ein Tötungsrisiko besteht und potenzielle Entwicklungshabitate zerstört werden können, wenn Eingriffe in den Ufer- und Offenwasserbereichen des Regenrückhaltebeckens mit Vorkommen der Krebschere erfolgen. Für den Tungendorfer Graben besteht dieses Risiko aufgrund des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen nicht. Die Verlegung des öffentlichen Rad- und Fußweges erfolgt auf bestehende Gewerbeflächen ohne Inanspruchnahme der Uferbereiche des Rückhaltebeckens. Die Querung des Tungendorfer Grabens erfolgt durch ein Brückenbauwerk, so dass Eingriffe in das Rückhaltebecken, wie sie bei einer Grabenverrohrung im Einmündungsbereich zu erwarten wären, unterbleiben. Eingriffe in den Ufer- und Offenwasserbereich des Regenrückhaltebeckens werden damit sicher vermieden, so dass das Tötungsrisiko von Individuen und der Verlust von Entwicklungshabitaten ausgeschlossen werden können. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da der Uferbereich durch die Nutzung als Wanderweg vorbelastet ist und durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgelöst wird. Es treten für die Grüne Mosaikjungfer keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Die Gruppenprüfung für die potenziell vorkommenden **Fledermäuse** hat ergeben, dass durch die Querung des bestehenden Grünzuges (Meynischsegen und Tungendorfer Graben) für die gewerbliche Erschließung und der damit zusammenhängenden Beleuchtung Jagdhabitate der vorkommenden Fledermausarten verloren gehen. Ein Tötungsrisiko für Individuen besteht nicht. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Verlust der Jagdhabitate löst kein Zugriffsverbot aus, da im räumlichen Zusammenhang Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Ein großer Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet bleibt erhalten. Der entfallende Knick liegt nur mit einem Teilabschnitt innerhalb des beobachteten Jagdreviers. Darüber hinaus hat das Plangebiet im Vergleich zu dem angrenzenden Rückhaltebecken mit wichtiger Bedeutung als Jagdhabitat für lokale Fledermauspopulationen eine eher unbedeutende Funktion. Der direkt an das Rückhaltebecken anbindende Teil der Habitatstrukturen um den Meynischsegen (nördlich der geplanten Querung) bleibt erhalten. Der Verlust des Jagdhabitates im weiteren südlichen Verlauf ist aufgrund der geringeren Bedeutung tolerierbar, sofern die Funktion des Regenrückhaltebeckens uneingeschränkt erhalten bleibt. Dafür soll im Bereich des geplanten Rad- und Fußweges auf eine Beleuchtung verzichtet werden, da die Beleuchtung die Funktion als Jagdhabitat deutlich beeinträchtigen würde. Im Falle einer Beleuchtung müssten zur Sicherung der Wertigkeit des Jagdhabitates Vermeidungsmaßnahmen in Form eines Beleuchtungsregimes ergriffen werden, um eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes auszuschließen. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da das Plangebiet durch die bestehenden Nutzungen vorbelastet ist und keine empfindlichen und störanfälligen Arten zu erwarten sind. Durch das Vorhaben wird keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgelöst. Es treten für die Gruppe der Fledermäuse bei Verzicht auf eine Beleuchtung oder Berücksichtigung eines Beleuchtungsregimes für den Rad- und Fußweg keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Die artenschutzrechtlichen Auflagen zur Beleuchtung des Rad- und Fußweges sind in Kap. 3.1. benannt.

Die Gruppenprüfung für die **Brutvögel** hat ergeben, dass das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden werden kann. Relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da aufgrund der Vorbelastung des Gebietes vom Vorkommen wenig empfindlicher und häufiger Arten ausgegangen und der Erhaltungszustand von lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert wird. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Detaillierte Angaben zur Konfliktdanalyse und den erforderlichen Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Anhang zu entnehmen.

Die Vorgaben des Artenschutzgutachtens zu Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Der vorhandene Grünzug (Meynischsegen und Tungendorfer Graben) hat eine Habitatfunktion für Fledermäuse und Brutvögel. Bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Beachtung des Beleuchtungsregimes für Fledermäuse treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Herbst 2021 erfolgten verschiedene Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 umfasst drei baulich genutzte Gewerbegrundstücke (Baeyerstraße 18 – 22) und einen Grünzug, innerhalb dessen der Tungendorfer Graben verläuft. Im Osten des Plangebietes verläuft parallel zur Plangebietsgrenze der Meynischsegen, ein öffentlicher Fuß- und Radweg, innerhalb eines weiteren Grünzuges. Im nördlichen Abschnitt laufen Graben und Weg parallel, so dass die beiden Grünzüge sich im Nordosten des Plangebietes zu einer Einheit verbinden. Der Meynischsegen beginnt an der Baeyerstraße und knickt am nördlichen Plangebietsrand nach Osten ab. Der Tungendorfer Graben hat im Norden eine Anbindung an das dort angrenzende Regenrückhaltebecken.

Bei dem Tungendorfer Graben handelt es sich um einen ca. 1,50 m breiten offenen Grabenlauf mit unverbauten, z.T. flach geneigten Uferböschungen. Beiderseits des Grabens existieren ca. 10 m breite Grünflächen, welche auf der gesamten Länge bis nahe an das Gewässer mit einem dichten Strauch- und Baumbestand bewachsen sind. Der Ablauf des Grabens aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt über eine offene (unverbaute) Einmündung. Im Verlauf des vorhandenen Trampelpfades um das Rückhaltebecken ist von Nutzern ein Provisorium zur Querung des Grabens angelegt worden. Der Tungendorfer Graben

mit seiner naturnahen Ufervegetation wird von der unteren Naturschutzbehörde als Biotopverbundachse mit lokaler Bedeutung eingestuft.



Abb. 8 bis 10: Grabenlauf, provisorische Querung im Einmündungsbereich



Im Norden ist das Plangebiet durch einen dichten Gehölzbestand eingefasst und gegenüber dem angrenzenden Regenrückhaltebecken (RRB) abgegrenzt. Der Gehölzbestand setzt sich aus Sträuchern und Bäumen zusammen. Darunter befinden sich einige markante Altbäume (Stieleichen) mit Stammdurchmessern bis 0,80 m. Die Gehölze befinden sich zum Teil auf dem Gewerbegrundstück und zum Teil auf der öffentlichen Fläche. Innerhalb des Gehölzbestandes verläuft eine schmale Schneise, die als unbefestigter Fußweg bzw. Trampelpfad genutzt wird.

Abb. 11: Weg/ Pfad am Rückhaltebecken

Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches umfasst die landschaftsbestimmenden Einzelbäume. Der Bereich ist im geltenden Bebauungsplan als ‚Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern‘ ausgewiesen. Eine der markanten Eichen ist mit einem Erhaltungsgebot versehen. Der Trampelpfad verläuft außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Uferbereiche des Rückhaltebeckens sind ringsherum mit Gehölzen bestanden. Darüber hinaus sind gemäß einer Bestandserfassung durch die Stadt Neumünster (2015) Röhrichtbereiche, eine Schwimmblattzone und Unterwasservegetation ausgeprägt. Als besondere Pflanzenarten wurden Wasserstern und Tausendblatt sowie kleine Bestände der Krebschere erfasst. In Anbetracht seiner Funktion wird die Biodiversität hinsichtlich der Arten- und Lebensraumvielfalt als beachtlich bewertet. Aufgrund seiner strukturreichen Ufer hat das künstliche Gewässer insgesamt eine naturnahe Anmutung.

**Abb. 12+13:** RRB

Der Fuß- und Radweg Meynwischseegen, welcher am östlichen Rand des Plangebietes verläuft, ist als wassergebundener Weg ausgebaut und von öffentlichen Grünflächen eingefasst. In dem Grünstreifen auf der westlichen Seite steht eine Lindenreihe (Stammdurchmesser ca. 0,40 m) innerhalb einer gemähten Grasfläche mit vereinzelt Sträuchern. Den östlichen Seitenstreifen nimmt ein dichter, bunt aus verschiedenen Laubgehölzarten zusammengesetzter und höhengestaffelter Gehölzbestand (Stammdurchmesser 0,20 bis 0,50 m) ein. Vorherrschende Überhälterarten sind Feldahorn, Rotbuche und Stieleiche. In der Strauchschicht dominiert in weiten Teilen die Brombeere. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird dieser Bestand als Knick eingestuft. Somit handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG.

**Abb. 14:** Meynwischseegen

Die Gewerbeflächen des Plangebietes weisen nutzungstypisch eine ausgedehnte Flächenversiegelung durch Gebäude und Betriebsflächen auf. Die neu zu nutzende Gewerbefläche (Baeyerstraße 20-22) ist mit einem u-förmigen Gebäudekomplex bebaut und im zentralen Bereich als befestigte Betriebsfläche angelegt. In den Randbereichen existieren private Grünflächen, welche überwiegend als Rasenflächen angelegt sind. Entlang der westlichen Grundstücks- und Plangeietsgrenze besteht gegenüber dem Nachbargrundstück sowie entlang der Wendeanlage der Baeyerstraße eine Einfassung mit einem schmalen Gehölzstreifen. Das südlich benachbarte Grundstück Baeyerstraße 18 ist mit zwei kleineren Gewerbegebäuden bebaut und nahezu vollständig für Betriebsflächen versiegelt.

Im Umfeld schließen sich vergleichbar ausgeprägte Gewerbeflächen mit großvolumigen Gebäuden, umfangreichen Betriebs- und Stellplatzflächen und zumeist geringem Grünflächenanteil an. Das östlich gelegene Zentrallager hat besonders große Gebäudedimensionen. Im Nordwesten grenzt eine Wohnnutzung mit größerem Gartengrundstück an. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbefläche wird als Pkw-Stellplatzfläche für Mitarbeiter und Besucher des Zentrallagers genutzt und ist größtenteils versiegelt. Mit Ausnahme einer begrünten Entwässerungsmulde existiert keine Gliederung der Stellplätze durch Grünflächen. Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen (1 Baum/ 6 Stellplätze) sind nicht innerhalb der Stellplatzfläche, sondern an den

Grundstücksrändern entlang des Tungendorfer Grabens und entlang der Baeyerstraße gepflanzt worden. Es existiert eine fußläufige, den Grünzug querende Anbindung des Parkplatzes an das Zentrallagergelände östlich des Plangebietes.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Nutzung des Plangebietes fortgesetzt. Die vorhandenen Gehölz-, Biotop- und Gewässerstrukturen bleiben mit den bestehenden Randeinwirkungen aus der gewerblichen Nutzung und Wegenutzung erhalten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind der Verlust von Grünflächen, Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände sowie die Verrohrung eines Gewässerabschnittes verbunden. Die betroffenen Vegetationsstrukturen sind vor allem Gehölzbestände im Verlauf des Tungendorfer Grabens sowie ein Knickabschnitt.

Sowohl für die vorgesehene Verbindung der Gewerbeflächen als auch für die Verlegung des öffentlichen Rad- und Fußweges wird es erforderlich den Tungendorfer Graben zu queren.

Die Querung zur Erschließung der Gewerbeflächen ist für den innerbetrieblichen Lieferverkehr vorgesehen, so dass eine Tragfähigkeit für Lkw herzustellen ist und hinsichtlich der Ausbaubreite die betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen sind. Zwischen den grundsätzlich bestehenden Optionen zur Umsetzung der Querung, nämlich der Herstellung eines Brückenbauwerkes oder der Teilverrohrung des Tungendorfer Grabens, hat im Verfahren eine Abwägung stattgefunden (vgl. 4.2). Im Rahmen ausführlicher Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Neumünster wurde die Verrohrung des Gewässers bei minimierter Ausbaubreite der Querung als gangbare Lösung herausgearbeitet und wird bei der Planung weiterverfolgt. Die UWB hat eine wasserrechtliche Genehmigung der Verrohrung mit Schreiben vom 07.06.2022 in Aussicht gestellt. Die Eingriffe in den Vegetationsbestand mit dauerhafter Wirkung betreffen den als Gewerbefläche dargestellten Ausbaubereich der Erschließungsanlagen. Hier entfällt der Gehölzbestand der Ufer- und Saumbereiche des Tungendorfer Grabens sowie der Graben selbst als Vegetationsstandort. Durch die geplante Ausführung der Grabenverrohrung mit senkrechten Flügelwänden an den Stirnseiten wird die Ausbaubreite des Gesamtbauwerkes im Wesentlichen auf die benötigte Fahrbahnbreite begrenzt und der Eingriff in Vegetationsstrukturen dadurch minimiert. Über die genannten dauerhaften Vegetationsverluste hinaus sind temporäre Eingriffe in den Vegetationsbestand zu erwarten. Im Rahmen der Bauarbeiten wird beiderseits des geplanten Bauwerkes ein Arbeitsraum benötigt, womit ein Gehölzrückschnitt und ggf. Baumfällungen in diesem Bereich verbunden sein können. Nach Abschluss der Bau- und Profilierungsarbeiten stehen diese Seitenflächen wieder der Vegetationsentwicklung zur Verfügung. Der temporäre Eingriff wird in der Ausgleichsbilanzierung gesondert berücksichtigt. Es wird eine potenzieller Eingriffsbereich von 5,00 m Breite je Seite zu Grunde gelegt.

Die Wegequerung ist einer Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorbehalten, so dass hier nur eine geringere Ausbaubreite erforderlich wird. Lediglich die gelegentliche Befahrung durch ein Wartungsfahrzeug der Stadt im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten ist zu berücksichtigen. Die Ausbildung der Querung wird als Brückenbauwerk erfolgen, um den Eingriff in den Grabenlauf und seine Uferbereiche einschließlich der vorhandenen Vegetation so gering wie möglich zu halten. Wie oben beschrieben entstehen auch in diesem Querbereich dauerhafte und temporäre Eingriffe in den Vegetationsbestand. Diese beschränken sich jedoch auf die Ufer- und Saumbereiche des Tungendorfer Grabens. Der

Grabenlauf selbst bleibt unbeeinträchtigt. Für den temporären Eingriff wird hier eine Arbeitsraumbreite von 3,00 m berücksichtigt. Im Rahmen der Eingriffsminimierung wurde die Lage der Brücke etwas nach Süden verschoben, in einen Bereich mit lichterem Baumbestand, um die Fällung der im geradlinigen Wegeverlauf befindlichen Gruppe größerer Bäume nahe dem Mündungsbereich zu vermeiden.

Die betroffenen Flächen am Tungendorfer Graben sind als lokale Biotopverbundstrukturen eingestuft und als Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bewerten. Im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung erfolgt daher neben der Kompensation für das Schutzgut Boden zusätzlich ein Ausgleich für die entfallenden Vegetationsstrukturen.

Weitere Eingriffe in den Vegetationsbestand umfassen die Beseitigung eines Knickabschnittes im Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze, die Beseitigung von Grünflächen und einiger Einzelbäume in einem Teilbereich des öffentlichen Grünzuges, sowie die Beseitigung einzelner Gehölze der privaten Grünfläche im Verlauf der geplanten Wegetrasse und im Rahmen der Verlegung der Zufahrt.

Bei dem Knick, der durch das Vorhaben betroffen ist, handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Die geplante Beseitigung des zentralen Knickabschnittes wird zu einem kleineren Teil für die Herstellung der innerbetrieblichen Verkehrsflächen zur Querung des Tungendorfer Grabens und in seiner Gesamtausdehnung für die Erweiterung der Betriebsflächen des östlich gelegenen Zentrallagers notwendig. Die Erweiterung der betrieblichen Verkehrsfläche steht im Zusammenhang mit dem geplanten Erweiterungsanbau an das vorhandene Hauptlager. Dieser wird erforderlich, weil das Hauptlager seine Kapazitätsgrenze erreicht hat. Der Anbau kann nur auf der Westseite des Gebäudes erfolgen, da die Platzverhältnisse auf der Ostseite eine Erweiterung ausschließen. Die in der B-Planänderung berücksichtigte Betriebsfläche ist in der dargestellten Größe erforderlich, um das Andocken an die Verladetore der Gebäudeerweiterung und die Durchfahrt des betrieblichen Lkw-Verkehrs zu ermöglichen sowie den ruhenden Verkehr unterzubringen. Die Betriebsfläche muss so dimensioniert sein, dass ein Rückstau des betrieblichen Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum auch zu Stoßzeiten vermieden wird. Alternativflächen stehen auf dem Gelände nicht zur Verfügung, so dass die Knickbeseitigung im dargestellten Abschnitt für das Vorhaben unvermeidbar ist. Der vorhabenbedingte Eingriff bedarf einer Ausnahmeerteilung. Der Knickverlust wird durch Knickersatz kompensiert.

Die verbleibenden Knickabschnitte werden zukünftig Bestandteil der Gewerbefläche. Sie sollen als Gehölzbestände erhalten bleiben. Einschließlich der angrenzenden Grünflächen werden diese Bereiche in der B-Planänderung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt. Durch die Lage innerhalb der Gewerbefläche kann der Biotopschutz des Knicks nicht gewährleistet werden, so dass eine formale Entwidmung vom Biotopstatus beantragt wird. Der Verlust des Biotopstatus wird durch Knickersatz kompensiert. Damit wird der Gehölzbestand in seinem Fortbestand als Gliederungsgrün gesichert und gleichzeitig möglichen Beeinträchtigungen bzw. dem ökologischen Funktionsverlust des Knickbiotopes Rechnung getragen.

Der Knickersatz für die Knickbeseitigung und die Knickentwidmungen erfolgt extern.

Der gemäß geltendem B-Plan zu erhaltende Gehölzbestand im Verlauf der nordwestlichen Plangebietsgrenze umfasst drei markante Bäume (Stieleichen), die aufgrund ihres Stammumfanges als landschaftsbestimmende Bäume einzustufen sind. Zwei dieser Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Der dritte weist einen ausgeprägten Schiefstand sowie Defizite in der Kronensymmetrie aufgrund der Dominanz des Nachbarbaumes auf, so dass in diesem einen Fall auf ein Erhaltungsgebot verzichtet wird. Der Verlauf des geplanten Rad- und Fußweges wurde so gewählt, dass der lineare Gehölzbestand weiterhin erhalten werden kann. Er erfüllt eine wichtige Funktion zur Abschirmung der Uferbereiche des

angrenzenden Rückhaltebeckens sowie als Teillebensraum für vorkommende Fledermausarten. Die Standorte der markanten Einzelbäume innerhalb des Gehölzstreifens werden von der Baumaßnahme zur Herstellung des geplanten Fuß- und Radweges berührt. Aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes verläuft der Weg durch den Kronentraufbereich der Bäume. Der Eingriff ist unvermeidbar. Im Sinne der Minimierung sind in diesen Bereichen wurzelschonende Bauweisen bzw. Wurzelschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden.

Die existierende Baumreihe (Winterlinden), welche den Meynischseegen flankiert, wird mit Ausnahme der zu beseitigenden Exemplare im Querungsbereich durch ein Erhaltungsgebot im Fortbestand gesichert. Für die Anteile des bisherigen Grünzuges, welche in Gewerbeflächen umgewidmet, aber nicht für Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt werden, wird eine Pflanzbindung festgesetzt. D.h. vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bestehende Wegeflächen sind zu entsiegeln und dauerhaft als Vegetationsflächen anzulegen. Eine Ausnahme besteht im nördlichen Abschnitt zwischen Grabenquerung und nördlichem Gebietsrand. Hier soll der vorhandene Wegeabschnitt erhalten bleiben und der Stadt für Unterhaltungsmaßnahmen am Tungendorfer Graben zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck wird ein Wegerecht zugunsten der Stadt Neumünster ausgewiesen.

Für die öffentlichen Grünflächen im Umfeld des neu anzulegenden Rad- und Fußweges sieht die Stadt Neumünster Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vor. Die Ausgestaltung der Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließung nach Vorgaben der Stadt. Im Bebauungsplan wird daher für diesen Bereich auf detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung verzichtet. Zum Schutz des vorhandenen Großbaumbestandes in dem zu erhaltenden Gehölzstreifen am Nordrand des Gebietes wird der geplante Rad- und Fußweg in diesem Abschnitt möglichst nah an die Grenze der Gewerbefläche herangeführt. Es verbleibt ein Grünstreifen von mindestens 1,00 m Breite, damit eine Heckenanpflanzung möglich bleibt.

Die naturnah entwickelten Flächen im Umfeld des Tungendorfer Grabens werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und der natürlichen Eigenentwicklung überlassen. Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer und zur Verkehrssicherung bleiben möglich. Im nördlichen Abschnitt darf die Maßnahmenfläche durch den geplanten Weg und das Brückenbauwerk über den Tungendorfer Graben gequert werden.

Für die Dachflächen sind Festsetzungen getroffen worden, dass ein Anteil zwischen 25 % und 70 % der flach geneigten oder ebenen Dächer für eine extensive Dachbegrünung vorzusehen sind. Dadurch könnten im Fall einer Neubebauung max. 7.000 m² Extensivstandort mit Gräsern und Kräutern entstehen. Die Realisierung dieser Vegetationsfläche ist jedoch nicht gesichert, da die Dachbegrünung bei Errichtung von technischen Aufbauten, Solaranlagen oder für Belichtungszwecke entfallen darf. Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen an Hauptgebäuden und Nebenanlagen. Die Begrünungsverpflichtung besteht für Außenwände oder mindestens 50 m² große Fassadenteile ohne Fenster- oder Türöffnungen und kommt in Abhängigkeit von der Gestaltung der entstehenden Baukörper punktuell zum Tragen.

Die beabsichtigte Sicherung naturnah entwickelter sowie gliedernder und abschirmender Gehölz- und Vegetationsstrukturen kann zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen.

Das Vorhaben hat mit der Beseitigung eines Knickabschnittes und Eingriffen in naturnahe Gehölzbestände Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Bei weitgehendem Erhalt von Vegetationsstrukturen, Sicherung des landschafts- bzw. ortsbildprägenden Baumbestandes und Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	22.345 m²
Gewerbefläche:	13.400 m²
Öffentliche Grünfläche (naturbelassen) incl. Weg:	7.695 m²
Fließgewässer (Tungendorfer Graben) offen:	468 m²
Verkehrsfläche:	782 m²

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die vorhandenen Flächennutzungen beibehalten werden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	22.345 m²
Gewerbefläche:	14.276 m²
Öffentliche Grünfläche (naturbelassen) incl. Weg sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	6.819 m²
Fließgewässer (Tungendorfer Graben) offen:	442 m²
Fließgewässer (Tungendorfer Graben) verrohrt:	26 m²
Verkehrsfläche:	782 m²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich die Umnutzung von öffentlichen Grünflächen in Gewerbeflächen und Gewerbeflächen in öffentliche Grünflächen möglich. Die Umstrukturierung wird im Rahmen von gewerblichen Erweiterungsmaßnahmen und dem erschließungstechnischen Zusammenschluss der durch die Grünfläche getrennten Gewerbeflächen notwendig und zieht keinen erheblichen Flächenverbrauch nach sich.

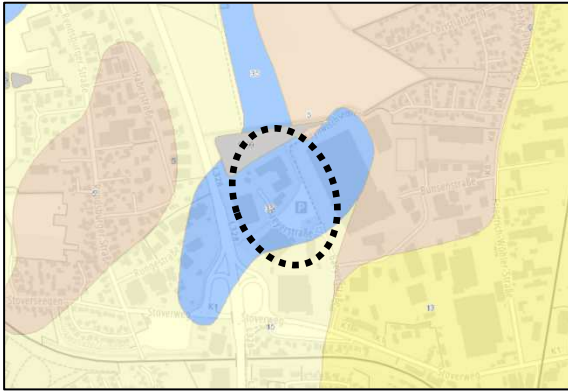
Für das Schutzgut Fläche wirkt sich das Vorhaben wenig erheblich aus. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine moderate Nachverdichtung im Innenbereich.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenkarte (M 1:25.000) liegt im Plangebiet die Bodenform podsolierter Gley aus Talsand, zum Teil Sandersand vor. Das Grundwasser steht zeitweilig oberhalb 0,40 m unter Flur an. Aufgrund der vorliegenden Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet sind die natürlichen Böden weitestgehend durch Bebauung und Befestigung sowie Bodenbewegung und Entwässerung anthropogen überformt.


Abb. 15: Auszug Bodenkarte

Diese Grobdaten wurden im März 2022 durch eine Baugrunduntersuchung⁴ im Zuge der Vorplanung spezifiziert. Dafür wurden verteilt über das Plangebiet 6 Rammkernsondierbohrungen bis in eine Tiefe von 8,00 m unter Geländeoberkante sowie 2 Sondierungen mit einer leichten Rammsonde bis 6,00 m Tiefe durchgeführt. Unterhalb von humosen Deckschichten und/ oder Aufschüttungen waren durchgängig Sande anzutreffen. Die humosen Deckschichten sind zwischen 0,25 m und 0,45 m mächtig. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von 1,10 m unter Geländeoberkante und setzen sich aus Mutter-/ Oberböden und gemischtkörnigem Sand zusammen. Z.T. wurde unter den Deckschichten „alter“ Mutterboden aufgefunden. Bei den Sanden im Untergrund handelt es sich um Mittel- und Grobsande mit unterschiedlichen Beimischungen. Die Sandböden sind hinsichtlich einer Versickerung als durchlässig einzustufen und werden als grundsätzlich tragfähig beurteilt. Unter dynamischen Einwirkungen ist jedoch stellenweise mit einer eingeschränkten Lastabtragfähigkeit bzw. einem erhöhten Setzungsverhalten zu rechnen. Die Mutter-/ Oberbodenaufgaben sowie die Auffüllungen und „alten“ Mutterböden sind nur sehr bedingt tragfähig und setzungsverursachend. LAGA-Analysen sind noch nicht erfolgt und werden gem. Bodengutachter im weiteren Verfahren erforderlich.

Grundwasser wurde bei den Sondierungsbohrungen im Februar 2022 zwischen 1,30 m und 1,80 m unter Flur angetroffen.

Ein Altlastenverdacht besteht gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster für den Standort nicht.

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für natürliche Pflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushaltes (bzgl. Wasserrückhaltevermögen sowie Sickerwasserrate), als Bestandteil des Nährstoffhaushaltes, als Filter für eingetragene Stoffe und als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zusammenfassend bewertet. Für die Gewerbeflächen sowie die öffentlichen Grünflächen existiert keine bodenfunktionale Bewertung. Dem Saumbereich des Tungendorfer Grabens wird eine mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung zugeordnet.

Über die Funktionen im Naturhaushalt hinaus haben Böden außerdem auf verschiedene Art und Weise Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Es erfolgt eine landesweite Erfassung dieser Archivböden, welche sich jedoch noch in Bearbeitung befindet. Erste Ergebnisse sind im Landschaftsrahmenplan dokumentiert. Danach liegen im Plangebiet keine Archivböden vor.

Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2012) gehört Neumünster zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse handelt es sich im Plangebiet um einen besonderen Bodentyp. Unbeeinflusste Gleyböden hätten wegen ihrer extremen Standortbedingungen eine besondere Bedeutung für die Entwicklung seltener und wertvoller Lebensräume. Dieses Standortpotenzial ist im Plangebiet durch weitreichende anthropogene Veränderungen der Standortverhältnisse deutlich eingeschränkt. Die Bodensondierungen zeigen, dass die Grundwasserstände deutlich tiefer liegen als dies für Gleyböden zu erwarten wäre. Die Ursachen dafür können u.a. in den erfolgten Bodenauffüllungen sowie die langjährige Entwässerungswirkung des Grabens liegen. Im Plangebiet handelt es sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse somit insgesamt um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen ist mit Neuversiegelungen von Boden zu rechnen. Für die Erweiterung der Betriebsflächen im Umfeld des Zentrallagers sowie die erschließungstechnische Anbindung an das westliche Erweiterungsgebiet werden Teile des öffentlichen Grünzuges sowie Teile der naturbelassenen Grünflächen im Umfeld des Tungendorfer Grabens versiegelt. Für die Neuanlage des öffentlichen Fuß- und Radweges werden größtenteils private Grünflächen und in einem kleineren Teilabschnitt die naturbelassenen Grünflächen im Umfeld des Tungendorfer Grabens in wassergebundener Bauweise befestigt. Aufgrund des wenig bewegten Geländeverlaufes werden darüber hinaus im Grundsatz keine Bodenbewegungen zur Veränderung von Geländehöhen erforderlich. Im Rahmen der Grabenquerungen sind jedoch Profilierungsarbeiten im Bereich der angrenzenden Grabenböschungen zu erwarten. Zur Minimierung der Eingriffe in das Gewässer und die Uferböschungen des Tungendorfer Grabens wird für die Grabenquerung des Rad- und Fußweges ein Brückenbauwerk hergestellt und auf eine Verrohrung verzichtet. Bei der Grabenquerung für den betrieblichen Verkehr erfolgt die Eingriffsminimierung über eine Beschränkung der Überfahrtbreite auf das erforderliche Mindestmaß. Darüber hinaus ist zur weiteren Minimierung des Eingriffsumfanges in die Grabenböschungen an Stelle eines angeböschten Auslaufens des Rohres die Errichtung senkrechter Flügelwände an den Stirnseiten vorzusehen, so dass weniger Raum für das Bauwerk in Anspruch genommen wird. Im Gegensatz zu der Wegebrücke, welche für geringere Lasten zu dimensionieren ist, stellt im Fall der Querung für den LKW-Verkehr die Verrohrung gegenüber dem ebenfalls geprüften Brückenbau eine Eingriffsminimierung dar, da die statisch erforderliche Gründung der Brücke mit deutlich größeren Bodenbewegungen für die Herstellung der Fundamente verbunden wäre. Die temporären Eingriffe im Arbeitsraum der Querungsbauwerke werden im Rahmen der Kompensation des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften berücksichtigt.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den durch Versiegelung und Überformung betroffenen Bodenarten um anthropogen überformte Böden handelt, gelten Eingriffe dieser Art bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind, was in Plangebiet nicht der Fall ist. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Da es sich im

Eingriffsbereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff im Falle von Versiegelung durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5. Für Teilversiegelungen sowie für Bodenauffüllungen und –abgrabungen gilt ein verminderter Ausgleichsfaktor, da ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bleibt (vgl. Kapitel 3.3).

Der im Zuge der Baufeldräumung anfallende Mutterboden kann vor Ort im Rahmen der Entsiegelung eines Abschnittes des Bestandsweges zur Herstellung der festgesetzten Grünflächen wieder verwendet werden. Überschüssige Mengen sind aus dem Plangebiet abzufahren und einer externen Wiederverwertung zuzuführen. Sollte geplant sein, einen Teil des Oberbodens auf umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufzutragen, ist dies nur unter Erhalt der vorhandenen Topographie möglich und vorab mit der Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte, anthropogen überformte Böden sowie einen relativ geringen Eingriffsumfang handelt, sind die Auswirkungen bei Umsetzung von Flächenausgleich als kompensierbar einzustufen. Minimierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches existiert mit dem Tungendorfer Graben ein Oberflächen-gewässer. Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche liegt ein ausgedehntes Regenwasserrückhaltebecken.

Bei dem Tungendorfer Graben handelt es sich um einen ca. 1,50 m breiten offenen Grabenlauf mit unverbauten, z.T. flach geneigten Uferböschungen, welcher gemäß Auskunft der Unteren Wasserbehörde als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist und u.a. das Wasser aus dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken ableitet. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Plangebietes wurde für den Graben zur Erkundungszeit im Februar 2022 ein Wasserspiegel bei 25,10 m NHN eingemessen. Beiderseits des Grabens existieren ca. 10 m breite Grünflächen, welche innerhalb des Geltungsbereiches auf der gesamten Länge bis nahe an das Gewässer mit einem dichten Strauch- und Baumbestand bewachsen sind. Der Ablauf des Grabens aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt über eine offene (unverbaute) Einmündung. Im Verlauf des vorhandenen Trampelpfades um das Rückhaltebecken ist von Nutzern ein Provisorium zur Querung des Grabens angelegt worden. Der Tungendorfer Graben mit seiner naturnahen Ufervegetation wird von der unteren Naturschutzbe-hörde als Biotopverbundachse mit lokaler Bedeutung eingestuft. Die Uferbereiche des angrenzenden Rückhaltebeckens sind naturnah bewachsen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Plangebietes wurde im Geltungsbereich zur Erkundungszeit im Februar 2022 ein Grundwasserspiegel zwischen 1,30 m und 1,80 m unter Gelände (25,46 m NHN bis 25,02 m NHN) angetroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit bzw. in Korrespondenz zum Wasserspiegel des Rückhaltebeckens, jahreszeitlich- und witterungsbedingt Schwankungen um mehrere Dezimeter sowie lokale Aufstaus zu erwarten sind.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung des vorhandenen Gewässers, der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit den geplanten Bodenversiegelungen wird sich im Plangebiet der oberflächliche Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erhöhen. Gemäß der Zielsetzung der EU-Wasser-Rahmenrichtlinie darf im Rahmen der Bauleitplanung der natürliche Wasserhaushalt der Ursprungsfläche hinsichtlich der Versickerung, der Verdunstung und des Abflusses in ein Oberflächengewässer jedoch nicht relevant verändert werden. Um derartige Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Vorflutsystems zu minimieren, gilt in der Stadt Neumünster eine Versickerungspflicht für Neubauvorhaben. Im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie ist eine Zusatzbelastung des Vorfluters aus einem geplanten Baugebiet grundsätzlich zu vermeiden. Im vorliegenden Fall muss gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde jedoch kein A-RW 1-Nachweis gemäß den „Wasserwirtschaftlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Gemeinsamer Einführungserlass des MELUND und des Innenministeriums) erbracht werden, da im Bestand geplant bzw. gebaut wird.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß Baugrunduntersuchung im Plangebiet gegeben. Aufgrund der Grundwasserstände kommen jedoch ausschließlich oberflächennahe Versickerungssysteme (Flächen- oder Muldenversickerung) in Betracht, da mit der Unterkante der Versickerungsanlage ein Mindestabstand von 1,00 m vom mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten ist. Eine Entwässerungsplanung liegt noch nicht vor. Der öffentliche Rad- und Fußweg kann voraussichtlich problemlos über eine Flächenversickerung in den angrenzenden Grünflächen entwässert werden. Für die betriebliche Erschließungsfläche zur Querung des Tungendorfer Grabens ist bislang eine Versickerung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Böschungsbereichen des Grabens vorgesehen. Die geplante Versiegelung im östlichen Teil des Plangebietes stellt eine Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche des benachbarten Zentrallagers dar. Ob die Flächenerweiterung an die bestehende Entwässerung angeschlossen oder über ergänzende Versickerungsmaßnahmen entwässert werden soll, wird Gegenstand des Genehmigungsantrages auf Ebene der Ausführungsplanung sein.

Im Rahmen der Herstellung einer Überfahrt über den Tungendorfer Graben erfolgt im Querschnittsbereich die Herstellung einer Verrohrung und somit ein Eingriff in das Gewässer. Die Alternative eines Brückenbauwerkes wurde im Verfahren geprüft und aus wasserwirtschaftlicher und wirtschaftlicher Sicht verworfen. Ein Brückenbauwerk wäre aufgrund der statischen Anforderung und topographischen Zwangspunkte mit deutlich umfangreicheren Geländeingriffen verbunden und hätte für den verbleibenden Durchflussquerschnitt des Grabens kaum Vorteile. Durch eine reduzierte Überfahrtbreite und die Ausbildung von senkrechten Flügelwänden an den Stirnseiten der geplanten Verrohrung wird die Länge des betroffenen Gewässerabschnittes minimiert. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde festgelegt, dass die Rohrleitung als Eiprofil größtmöglichen Durchmessers herzustellen ist, um einen hohen Lichtanteil zu gewährleisten. Die Sohle ist mit einer Steinschüttung zu versehen. Außerdem soll eine Böschungsseite der Rohrleitung nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass eine Passierbarkeit für Otter gegeben ist. Damit wird den Belangen des Natur- und Gewässerschutzes Rechnung getragen und die Eingriffserheblichkeit minimiert.

Die Querung des Tungendorfer Grabens stellt eine Anlage am Gewässer dar und ist bei der Unteren Wasserbehörde Neumünster gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz vor Baubeginn gesondert zu beantragen. Bei Berücksichtigung der genannten Auflagen ist das geplante Bauwerk an diesem Standort vertretbar und genehmigungsfähig. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem nicht entgegen (vgl. 2.1.2). Der entstehende Eingriff in die Struktur und Ökologie des Gewässers wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Ausgleichs für die Gesamtmaßnahme kompensiert. Die externe Ausgleichsmaßnahme umfasst die Neuanlage eines nach naturschutzfachlichen Kriterien gestalteten Stillgewässers mit Funktionen als Amphibienlebensraum.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgrund der Verrohrung eines Gewässerabschnittes als erheblich einzustufen. Eine Minimierung der Eingriffserheblichkeit erfolgt durch Auflagen für die Dimensionierung und bauliche Ausführung der Verrohrung. Außerhalb des Querungsbereiches bleiben die Saumstrukturen des Tungendorfer Grabens vollständig erhalten. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss sind weniger erheblich, da die B-Planänderung lediglich 700 m² Zusatzversiegelung ermöglicht. Eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigung soll in Teilbereichen durch oberflächliche Versickerung des Regenwassers vor Ort erreicht werden.

2.1.7 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Neumünster wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 11°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 20°C im Juli/August und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 2°C im Januar/ Februar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 851 – 900 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Westsüdwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 1 Beaufort, wobei im April die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird einerseits durch die bebauten und versiegelten Flächen im Gewerbegebiet und andererseits durch die offenen Freiflächen der im Norden angrenzenden Kulturlandschaft sowie die Wasserflächen des Tungendorfer Grabens und des angrenzenden Regenwasserrückhaltebeckens geprägt. Besonders diese sowie die ganzjährig mit Vegetation bedeckten Saumbereiche der Wasserflächen und Grünflächen des wegbegleitenden Grünzuges haben als Kaltluftentstehungsgebiete eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima. Gegenüber offenen Freiflächen oder versiegelten Bauflächen liegt die Schwankungsbreite der Tagestemperatur niedriger, die Frostgefährdung ist vermindert und die relative Luftfeuchte erhöht. Es sind somit wichtige Bausteine für den Luftaustausch. Die stadtklimatischen Effekte der versiegelten Gewerbeflächen mit höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchte und verringertem Luftaustausch kommen im Plangebiet zum Tragen, werden durch die Grünzäsur und die Ortsrandlage jedoch gemindert.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einem Verlust von unversiegelten, dauerhaft bewachsenen Flächen und Gehölzbeständen. Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Vor diesem Hintergrund ist bei großflächigen Flächenversiegelung mit einer Erwärmung des Standortes und lokaler Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es nur zu relativ kleinräumigen Veränderungen. Die B-Planänderung ermöglicht einen zusätzlichen Versiegelungsumfang von 700 m². Übergreifend betrachtet trägt jede Flächenversiegelung zuvor klimaaktiver Flächen zur globalen Klimaveränderung bei und ist negativ zu bewerten. Bezogen auf das Lokalklima bleibt die Verstärkung der stadtklimatischen Effekte im Plangebiet aufgrund des geringen Eingriffsumfanges und der ausgleichenden Wirkung der umfassten sowie umgebenden Landschaftsstrukturen begrenzt.

Die getroffenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffsumfanges sowie die Festsetzungen zum Erhalt der Saumstrukturen des Tugendorfer Grabens, der Baumreihe und der Grünflächen außerhalb des unvermeidbaren Eingriffsbereiches dienen der Sicherung klimaaktiver Flächen. Auch die Regelungen zur lokalen Versickerung des Oberflächenwassers und zur Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünungen können zu einer Minimierung der Flächenerwärmung und des Feuchtigkeitsverlustes beitragen, sofern sie in ausreichendem Maße umgesetzt werden. Die Sicherung wesentlicher Teile der vorhandenen Grünzäsur gewährleistet auch weiterhin den Luftaustausch zwischen dem Gewerbegebiet und der umgebenden Landschaft, so dass vor Ort keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten sind.

Mit der Sicherung eines bestehenden Gewerbebestandes im Innenbereich durch Schaffung von Möglichkeiten zur Umstrukturierung und Verdichtung wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor Planungen im Außenbereich Rechnung getragen. Die Vermeidung von städtebaulichen Verlagerungsprozessen, welche bei einer Standortaufgabe des ansässigen Unternehmens eintreten, trägt über die Einsparung von Ressourcen und Emissionen in Bauprozessen indirekt zum Klimaschutz bei.

Mit Treibhausgasemissionen ist im Plangebiet im Rahmen der Wärmeversorgung der Gebäude, des Ziel- und Quellverkehrs sowie der gewerblichen Betriebstätigkeiten zu rechnen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit relevanten Zusatzbelastungen zu rechnen, da die geplanten Flächenerweiterungen in erster Linie einer Optimierung der Betriebsabläufe und nicht der Betriebserweiterung dienen. Die mit der Umstrukturierung verbundene Verkürzung der innerbetrieblichen Verkehre ist mit einer Abnahme der Emissionsbelastungen verbunden. Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden ist zugelassen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zur Minderung von Treibhausgasemissionen und als Beitrag zum Klimaschutz zu ermöglichen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein unmittelbares Risiko für das Plangebiet dar.

Aufgrund des geringen Eingriffsumfanges und der Sicherung wesentlicher Bestandteile der vorhandenen, klimaaktiven Grünzäsur sowie der ausgleichenden Wirkung des angrenzenden Landschaftsbereiches mit einer großen Wasserfläche werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen lokal als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM_{2,5}), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Emissionen von Luftschadstoffen entstehen im Plangebiet aktuell im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung und dem Ziel- und Quellverkehr auf der Baeyerstraße. Angrenzend bestehen neben vergleichbaren Belastungen aus weiteren Gewerbeflächen und übergeordneten Verkehrswegen auch Einwirkungen landwirtschaftlichen Flächen. Daneben sind keine anderen erheblich emittierenden Nutzungen im Umfeld vorhanden. Aufgrund der Ortsrandlage des Gebietes ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung des Plangebietes auszugehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lagerstandortes, welche in erster Linie der logistischen Optimierung des Warenein- und -ausgangs und weniger der betrieblichen Expansion dient, entsteht kein relevanter Neuverkehr. In erster Linie werden die vorhabenbezogenen Verkehre innerhalb des Plangebietes verlagert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit nicht mit erheblichen Veränderungen der Emissionen aus Gewerbe und vorhabenbezogenem Verkehr zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebietes im Norden Neumünsters. Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Untersuchungsraumes ist geprägt von großvolumigen Gewerbebauten und ausgedehnten Versiegelungsflächen sowie den örtlichen und überregionalen Straßen. Erst im weiteren Umfeld schließen sich Wohngebiete an. Im Norden grenzen offene Landschaftsbereiche an das Plangebiet an.



Abb. 16: Luftbildaufnahme

aus: DANord 2022

Mit dem Laufgraben und seinen Saumbereichen sowie dem Grünzug um den Meynwischseegen existieren im Plangebiet Grünzäsuren, die insbesondere aufgrund des vorhandenen Großgehölzbestandes eine gliedernde und einfassende Wirkung haben. Auch im Norden wird das Gebiet durch eine Gehölzkulisse eingefasst. Entsprechend ausgedehnte Grünstrukturen finden sich in den anderen Teilen des Gewerbegebietes nicht, so dass sie über den Geltungsbereich hinaus eine prägende Wirkung für das Gesamtgebiet haben. Von den Gehölzbeständen sind im Norden landschaftsbestimmende Einzelbaume und im Osten eine prägende Baumreihe umfasst.

Das Stadtgebiet Neumünsters ist von einer gering bewegten Topographie geprägt. Der Geltungsbereich weist kaum Höhenschwankungen und eine sehr geringe Reliefenergie auf. Kleinräumige Böschungen existieren in den Randbereichen der Gewässer (Tungendorfer Graben, Regenrückhaltebecken). Auf den Grundstücken sind stellenweise Geländemulden profiliert.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschafts-/ Ortsbild mit seiner Prägung durch die bestehenden Gewerbeflächen sowie ihre Gliederung durch die vorhandenen Grünzäsuren im Plangebiet erhalten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Plangebiet werden die Veränderungen des Landschaftsbildes in erster Linie durch die geplanten Erschließungsanlagen verursacht, welche naturgemäß eine geringe Fernwirkung haben. Zur Minimierung der visuellen Einwirkungen des Bauwerkes zur gewerblichen Querung des Tungendorfer Grabens in die Umgebung, wird bei der bautechnischen Ausführung der Grabenverrohrung die Variante mit dem geringsten Eingriffsumfang gewählt, um vorhandene Geländestrukturen und Vegetationsbestände so weit wie möglich zu erhalten. Durch den vorhandenen Gehölzbestand im Umfeld des Tungendorfer Grabens sowie den weitestgehenden Erhalt der flankierenden Lindenreihe ist das geplante Querungsbauwerk optisch gut abgeschirmt. In dem vom Baubetrieb beeinträchtigten Nahbereich der Querung soll sich durch natürliche Eigenentwicklung wieder naturnaher Bewuchs einstellen. Der geplante Rad- und Fußweg wird mit wassergebundener Wegedecke ausgeführt und von Grünflächen eingefasst. Von dieser Maßnahme gehen keine landschaftsbildbeeinträchtigenden Wirkungen aus. Die Grabenquerung wird als Brückenbauwerk ausgeführt, womit die ästhetischere und weniger landschaftsinvasive Variante gewählt wurde.

Die B-Planänderung greift die bestehenden Baugrenzen auf. Es ergibt sich hinsichtlich ihrer dargestellten Ausdehnung keine Vergrößerung der bebaubaren Fläche, sondern im Gegenteil eine Verkleinerung, da die im geltenden B-Plan dargestellten Baugrenzen für die Ausweisung des verlegten Grünzuges unterbrochen werden. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 darf jedoch ein größerer Anteil der dargestellten Fläche überbaut werden, so dass bei möglichen baulichen Veränderungen in Zukunft eine höhere bauliche Verdichtung eintreten kann. Im Rahmen des konkreten Planvorhabens sind keine Veränderungen am Gebäudebestand vorgesehen. Entwicklungsmöglichkeiten sollen jedoch offengehalten werden. Der Angrenzende B-Plan für den Bereich des Zentrallagers setzt ebenfalls eine GRZ von 0,8 fest. Das Gesamtgebiet ist dadurch vorgeprägt. Die bisher geltende Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen wird durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe von 15 m ersetzt. Die für das benachbarte Zentrallager bestehende Höhenbegrenzung auf 12 m wird damit überschritten. Das Vorhaben ermöglicht eine Entwicklung im Bestand und stellt keinen erstmaligen Eingriff in die Landschaft dar.

Die in dem Plangebiet vorhandenen Grünzüge um den Tungendorfer Graben und den Meynwischseegen sind im Rahmen des Vorhabens durch Eingriffe betroffen. Die Gewerbeflächenenerweiterung zum Ausbau von Erschließungsflächen nimmt Grünflächen in Anspruch. Bei dem Tungendorfer Graben mit seinen Saumstrukturen beschränkt sich der Flächenverlust auf die beiden erforderliche Querungsbereiche und wird so gering wie möglich gehalten. Außerhalb der Querungen bleibt die Situation unverändert. Der Grünzug Meynwischseegen wird auf der gesamten Fläche planungsrechtlich zur Gewerbefläche umgewidmet. Real bleiben die Eingriffe aber auf die tatsächlich benötigte Betriebsfläche beschränkt, da die übrigen Bereiche durch Pflanzbindungen als Grünflächen gesichert werden. Dadurch kann die vorhandene, raumprägende Lindenreihe fast vollständig erhalten werden. Auch Teilstücke des vorhandenen Knicks bleiben bestehen. Mit diesen Maßnahmen bleibt die Grünzäsur in ihren wesentlichen Bestandteilen und damit ihre Wirkung auf den Geltungsbereich sowie das Gesamtgebiet erhalten.

Die im Norden bestehende Einfassung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft wird durch die Sicherung eines ausreichenden Raumes für den Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes im Rahmen der Neuanlage des Grünzuges aufrechterhalten. Die in dem Bestand existierenden landschaftsbestimmenden Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Der Abstand des geplanten Weges zu den Baumstandorten wurde so dimensioniert, dass ein Erhalt der Bäume möglich ist.

Die Durchgrünung des Straßenraumes durch Festsetzungen zur Vorgartengestaltung findet im B-Plan Berücksichtigung. Bislang waren gemäß geltendem B-Plan entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 3,00 m Grundstückstiefe zu begrünen. Die Regelung wurde flexibilisiert, indem nun mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen als offene Vegetationsfläche anzulegen sind, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke benötigt werden. Bei einem Abstand von 10,00 m zwischen Straße und Baugrenze ergibt sich daraus letztendlich ein ähnlicher Flächenanteil. Am Übergang von der Wendeanlage an der Baeyerstraße in den verlegten Grünzug Meynischseegen sollte als grüne Leitstruktur und optische Abgrenzung zur Gewerbefläche die Anpflanzung von mindestens drei Laubbäumen vorgesehen werden. Durch die Verwendung klein- oder schmalkroniger Baumarten können Nutzungskonflikte vermieden werden.

Das Vorhaben ermöglicht eine bauliche Entwicklung im Bestand und stellt keinen erstmaligen Eingriff in die Landschaft dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Erschließungsanlagen mit geringer Fernwirkung auf das Schutzgut Landschaft aus. Längerfristig kann eine hochbauliche Verdichtung eintreten. Die vorhandenen Grünzäsuren und einfassenden Grünstrukturen bleiben in ihren wesentlichen Bestandteilen bestehen. Das Planvorhaben hat eine wenig erhebliche beeinträchtigende Wirkung auf das Landschafts-/ Ortsbild.

2.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale oder Interessensgebiete sind von den Planungen nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre kein Eingriff in Kulturgüter zu befürchten.

Bewertung/ Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers, Funde von Denkmalen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Rahmen von Baumaßnahmen dem archäologischen Landesamt mitzuteilen, bleibt davon unberührt. Der Hinweis zur Mitteilungspflicht ist im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

(Schutzgut Boden)

3.1.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- Der im nördlichen Plangebiet innerhalb des Grünzuges als zu erhalten gekennzeichnete Gehölzbestand ist in seiner Eigenart als mehrreihige freiwachsende Hecke auf einer Geländeböschung dauerhaft zu erhalten, in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Laubgehölzen zu ergänzen.

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft)

3.1.2 Erhalt von naturnahen Vegetationsbeständen

- Die Vegetationsbestände innerhalb der als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ gekennzeichneten Fläche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Unterhaltungsmaßnahmen am Tungendorfer Graben zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Gewässerfunktion sowie Gehölzschnittmaßnahmen, die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden, sind zulässig. Für die Herstellung sowie den Betrieb und die Unterhaltung des dargestellten Rad- und Fußweges incl. Brücke gilt eine Ausnahme von der vorgenannten Festsetzung. Grobe Abweichungen vom dargestellten Standort der Brücke/ des Weges sind im Sinne des Bestandsschutzes umliegender Gehölzbestände nicht zulässig (Wahl einer landschaftsverträglichen Trasse s.u.).

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft)

- Die zum Erhalt festgesetzten landschaftsprägenden Einzelbäume und die Baumreihe sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Solitärhochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20' zu ersetzen.

- Bei Baumaßnahmen im Umfeld der als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘, und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft)

Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen und Vorgaben:

- Die baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten.
- Eine betriebsbedingte Beleuchtung des Regenrückhaltebeckens und des neu anzulegenden Rad- und Fußweges ist so weit wie möglich zu vermeiden, um die Eignung des Gewässers als Fledermaus-Jagdhabitat weiterhin zu gewährleisten.

Die Nutzung eines hellen Gehwegbelages mit reflektierenden Eigenschaften ist, wenn möglich, einer aktiven Beleuchtung mit Kunstlicht vorzuziehen.

Ist eine aktive Beleuchtung nicht zu vermeiden, sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- die Beleuchtung muss auf die minimal erforderliche Stärke gedimmt werden
- der Wegbelag muss aus einem dunklen, wenig reflektierenden Material bestehen, um eine Streuung des reflektierten Lichts zu minimieren
- verwendete Lampen müssen Wellenlängen von unter 540 nm vermeiden, die zugehörige Farbtemperatur darf nicht über 2700 K liegen
- das Licht der Lampen darf nur direkt auf den Weg gerichtet sein. Eine Lampenabschirmung nach oben sowie zu den Seiten ist zu gewährleisten
- Lichtquellen müssen unterhalb des Blätterdachs angebracht werden, so dass Lichtemissionen gen Himmel minimiert werden
- die Beleuchtung muss bedarfsorientiert, zum Beispiel über Bewegungssensoren, geschaltet werden, um die Dauer heller Phasen zu reduzieren
- von einer Beleuchtung in der für jagende Fledermäuse besonders wichtigen Phase in den ersten zwei Stunden nach Sonnenuntergang ist abzusehen
- die angrenzende offene Wasserfläche darf nicht direktem Licht ausgesetzt werden. Wenn nötig sind hier Vermeidungsmaßnahmen wie das Anlegen einer verdunkelnden Hecke auszuführen

Diese Punkte sind nicht alle obligatorisch, so kann z.B. im Falle der Installation eines Bewegungsmelders auf die Abschaltung in den ersten zwei Stunden nach Sonnenuntergang verzichtet werden.

Bei Planung und Umsetzung einer Wegbeleuchtung und des o.g. Maßnahmenkataloges ist eine artenschutzfachliche Begleitung erforderlich.

(Schutzgut Tiere)

3.2 MINIMIERUNGSMABNAHMEN

- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes durch Anpflanzungen im Verlauf des geplanten Grünzuges sowie Erhalt eines wesentlichen Teils der einfassenden und gliedernden Gehölzstrukturen wie folgt:

3.2.1 Anpflanzen von Laubbäumen:

Innerhalb der wegbegleitenden Grünflächen im nordwestlichen Plangebiet sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen 3 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Durch die Verwendung klein- oder schmalkroniger Baumarten können Nutzungskonflikte vermieden werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzqualitäten:	Hochstamm aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm
Baumgruben:	Volumen 12 m ³
Baumscheiben:	offen, wasserdurchlässig

3.2.2 Erhalt von Vegetationsflächen:

Im östlichen Plangebiet ist der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Gewerbefläche als Vegetationsfläche zu erhalten. Die zu erhaltende Baumreihe ist durch Anpflanzung von Sträuchern, Bodendeckern, Stauden oder Gräsern so zu ergänzen, dass sich eine zusammenhängende Vegetationsfläche entwickelt. Bodenbefestigungen, Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art sind in der festgesetzten Vegetationsfläche unzulässig. Eine Ausnahme gilt für den bestehenden und weiterhin in unwesentlich abweichender Ausbauf orm und -dimension zulässigen Wegeabschnitt nördlich der gewerblichen Überfahrt (Grabenquerung), den bestehenden und weiterhin zulässigen Fußweg zwischen dem Zentrallager und dem Mitarbeiter-/ Besucherparkplatz sowie höchstens eine weitere max. 3,00 m breite Wegequerung in Ost-Westrichtung. Der nicht von dieser Ausnahme umfasste Teil des vorhandenen Weges, d.h. der südlich der gewerblichen Überfahrt (Grabenquerung) in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil des ehemaligen Meynwichseegen, ist zurückzubauen und wie oben genannt als Grünfläche anzulegen.

3.2.3 Erhalt von entwidmeten Knickabschnitten:

Die als zu erhalten gekennzeichneten Gehölzbestände innerhalb der o.g. Fläche mit Pflanzbindung sind in ihrer Eigenart als doppelreihige Hecke dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft/ Klima)

- Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Saumbereiche des angrenzenden Regenrückhaltebeckens und in vorhandenen Gehölzbestand bzw. stärker schützenswerte Bereiche des Gehölzbestandes wurde ein landschaftsschonender Trassenverlauf für den geplanten öffentlichen Rad- und Fußweg gewählt.
(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Landschaft)
- Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Gewässerstruktur des Tungendorfer Grabens ist die Grabenquerung des Rad- und Fußweges mittels eines Brückenbauwerkes herzustellen (Verzicht auf Verrohrung).
(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Wasser/ Landschaft)
- Zur Minimierung des Eingriffsumfanges in die Gewässer- und Saumstrukturen des Tungendorfer Grabens bei der Grabenquerung für den betrieblichen Verkehr gelten folgende Auflagen für das Bauwerk (Verrohrung):
 - 12,60 m maximale Länge des Querungsbauwerkes (12,00 m Fahrbahnbreite + 0,30 m je Flügelwand)

- Ausbildung von senkrechten Flügelwänden an den Stirnseiten der Verrohrung (an Stelle eines angeböschten Auslaufens des Rohres)
- Herstellung der Rohrleitung als Eiprofil größtmöglichen Durchmessers
- Herstellung einer Steinschüttung an der Sohle
- Gestaltung einer Böschungsseite der Rohrleitung nach Möglichkeit so, dass eine Passierbarkeit für Otter gegeben ist
(Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Wasser/ Landschaft)
- 25 % bis 70 % der Dachflächen < 15° Neigung sind extensiv zu begrünen, sofern keine Solaranlagen errichtet werden oder andere technische Anforderungen entgegenstehen.
(Schutzgut Landschaft/ Klima)
- Bei Hauptgebäuden sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² und bei Nebenanlagen alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
(Schutzgut Landschaft/ Klima)
- Entsprechend der bestehenden Regelung ist im Gewerbegebiet bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn Stellplätzen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
(Schutzgut Landschaft bzw. Ortsbild/ Klima)
- Beleuchtungen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und fledermausverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden, so dass eine Abstrahlung in geschützte Biotope und andere Gehölze unterbleibt.
(Schutzgut Tiere)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017).

Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser

Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Vollversiegelung

Gewerbeflächen gesamt: 14.276 m²

bebaubare Flächen bei GRZ 0,8: 11.420 m²

abzgl. bebaubare Flächen Bestand - 10.720 m²

(Gewerbeflächen gem. geltendem B-Plan: 13.400 m²,

GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO bis 0,8)

gepl. Verkehrsfläche: 782 m²

abzgl. bestehende Verkehrsfläche: -782 m²

Neuversiegelung 700 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen **1: 0,5**

Ausgleichserfordernis: **350 m²**

Teilversiegelung

gepl. Fußweg (incl. GFL in der Gewerbefläche):	700 m²
abzgl. bestehender Fußweg:	- 750 m²
	- 50 m²

Kein Ausgleichserfordernis

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft
Beeinträchtigung durch Verlust v. Vegetationsbeständen und Landschaftsstrukturen
Dauerhafte Verluste:

naturbelassene Grünflächen Bestand:	6.945 m²
abzgl. gepl. Grünfläche und Maßnahmenfläche:	- 6.221 m²
Gewässerverrohrung:	26 m²
Bestands- und Strukturverlust:	750 m²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 2
Ausgleichserfordernis:	1.500 m
Entfallender Knickabschnitt an der Geltungsbereichsgrenze:	150 lfm
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 2
Ausgleichserfordernis:	300 lfm
Entwidmete Knickabschnitte an der Geltungsbereichsgrenze:	80 lfm
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 1
Ausgleichserfordernis:	80 lfm

Temporäre Verluste:

Entfallender Vegetationsbestand im seitlichen Arbeitsraum für die Grabenquerungen:

Querung gewerbliche Erschließung Verrohrung: 5,00 m je Seite:	200 m²
Querung öffentl. Fuß-/ Radweg (Brückenbauwerk): 3,00 m je Seite	140 m²
Bestands- und Strukturverlust:	340 m²
Beeinträchtigungsintensität: 20%:	70 m²
Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 2
Ausgleichserfordernis:	140 m

Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen durch Versiegelung sowie Wege- und Brückenbau erfolgt durch externe Kompensationsmaßnahmen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsumfanges wurde berücksichtigt, dass es sich im Umfeld des Tungendorfer Grabens um Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt. Für die in diesem Bereich erfolgenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften gesondert ermittelt und summiert.

Ausgleichserfordernis gesamt:	1.990 m²
Knickersatz gesamt:	380 lfm

Ausgleich:

Der extern erforderliche Ausgleich wird durch vertragliche Vereinbarungen in Form des Erwerbs von Ökopunkten erbracht. Es wird dafür auf ein Ökokonto im Naturraum Geest zurückgegriffen.

Erwerb von 2.000 Ökopunkten = **2.000 m²**

Die Ökopunkte wurden aus dem **Ökokonto ‚Eisendorf-1‘** (Aktenzeichen 67.20.35-Eisendorf-1 beim Kreis Rendsburg-Eckernförde) erworben.

Flurstück 37/1 Flur 5 und Flurstück 73/1 Flur 3), Gemarkung Eisendorf, Gemeinde Eisendorf

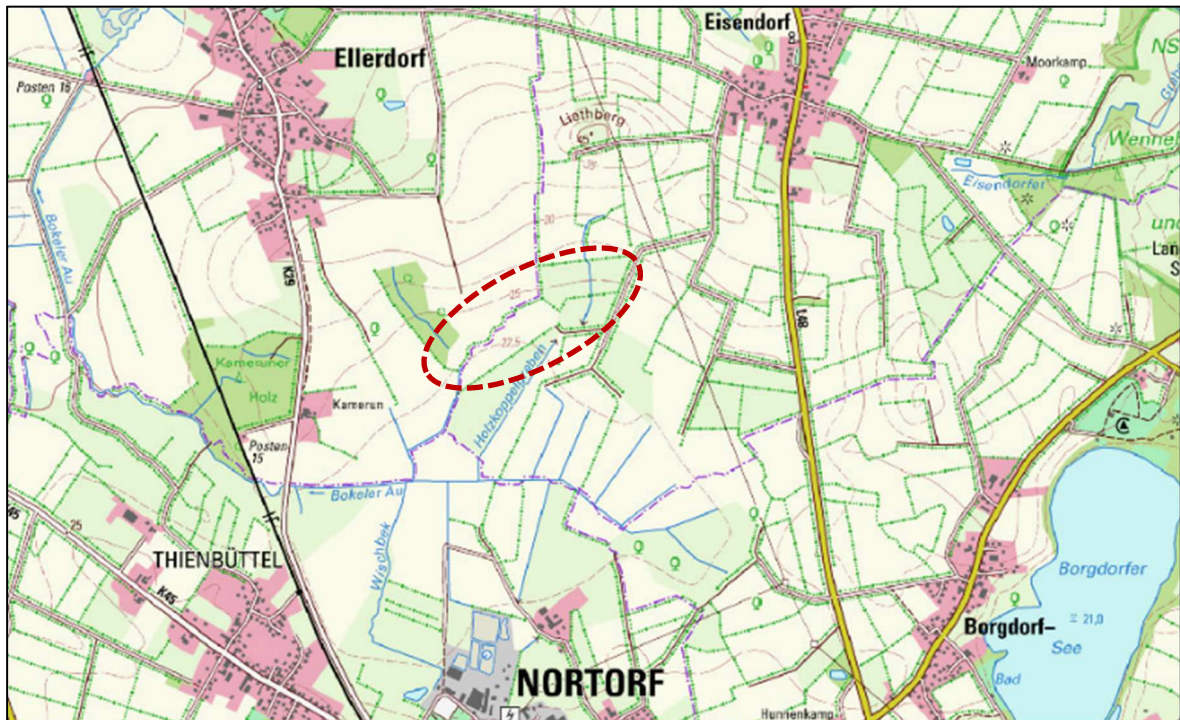


Abb. 17: Lage der Ökokontofläche ‚Eisendorf-1‘

aus TK DANord

Die Fläche des Ökokontos soll insgesamt durch die Schaffung von Lebensräumen für Amphibien und Reptilien und die Entwicklung extensiv zu bewirtschaftender, arten- und strukturreicher, mesophiler Grünlandflächen frischer Standorte ökologisch aufgewertet werden. Das Ökokonto-Konzept sieht vor, die Intensivgrünlandnutzung zugunsten einer extensiven Dauergrünlandnutzung aufzugeben und die Flächen durch die Schaffung weiterer ökologisch wertvoller Strukturelemente aufzuwerten. Die Maßnahmen umfassen die Anlage von zwei strukturreichen Stillgewässern, die Schaffung von Lesesteinhügeln und Totholzhaufen und die Errichtung eines Horstes für den Storch sowie die Anlage eines Knicks. Wie das Plangebiet liegt die Ökokontofläche im Naturraum ‚Geest‘.

Der 6. Änd. B-Plan Nr. 66 ist eine Teilfläche des Ökokontos zugeordnet, welche die Anlage eines 200 m² großen Stillgewässers umfasst. Das Gewässer ist mit einer geschwungenen organischen Uferlinie mit variablen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) gestaltet. Die maximale Tiefe beträgt 1 m unter Geländeoberkante. 75 % der Uferlinie ist gegen Viehtritt eingezäunt. Am Nordufer befindet sich ein Lesesteinhaufen. Der Entwicklungsplan mit Kennzeichnung der zugeordneten Ausgleichsfläche ist Anlage des Umweltberichtes.

Knickersatz:

Der extern erforderliche Knickersatz wird ebenfalls durch vertragliche Vereinbarungen in Form des Erwerbs von Ökopunkten im Naturraum ‚Geest‘ erbracht. Es wurde dafür auf drei **Knick-Ökokonten** zurückgegriffen.

Bordelum (Aktenzeichen 67.30.3-33/22) Flur 20, Flurstück 45, 49	
334 Ökokonto-Knickmeter	334 m
Ladelund (Aktenzeichen 67.30.3-10/21) Flur 8, Flurstück 45/1	
37 Ökokonto-Knickmeter	37 m
Schardebüll Gem. Enge-Sande (Aktenzeichen 67.30.3-11/21) Flur 4, Flurstück 11	
9 Ökokonto-Knickmeter	9 m

Der Verlust des bestehenden öffentlichen Grünzuges wird durch die Neuanlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges ersetzt.

4. PLANUNGSAalternativen

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

4.1 STANDORTalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Neustrukturierung bestehender Nutzungen handelt, sind keine Standortalternativen zu prüfen.

4.2 PLANUNGSAalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet. Ziel der Planung war ein veränderter Zuschnitt der bestehenden Gewerbeflächen für eine Erweiterung vorhandener Betriebsflächen und eine flächeninterne Erschließung zwischen dem Zentrallager und der Nachbarfläche sowie die dafür notwendige Verlegung des Meynwichseegeen und Querung des Tungendorfer Grabens.

Planungsalternativen zum Verlauf der Trasse des geplanten öffentlichen Weges, zu der Ausführung der erforderliche Grabenquerungen sowie hinsichtlich der Möglichkeiten zum Erhalt vorhandenen Gehölzbestandes wurden im Planungsprozess geprüft.

Ursprünglich war die südwestlich an das Plangebiet angrenzende, als Stellplatz genutzte Gewerbefläche in den Geltungsbereich einbezogen und ein Zusammenführen der Baugrenzen dieser Fläche mit den Baugrenzen des östlich gelegenen Zentrallagers vorgesehen. Mit dieser Planung wäre ein Erhalt der Baumreihe des bestehenden Grünzuges nicht möglich gewesen. Um den Fortbestand der Baumreihe zu ermöglichen, wurde auf ein durchgehendes Baufeld verzichtet. Damit entfiel die Notwendigkeit, die genannte Fläche zu überplanen und sie konnte aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.

Sowohl für die vorgesehene Verbindung der Gewerbeflächen als auch für die Verlegung des öffentlichen Weges wird es erforderlich den Tungendorfer Graben zu queren. Grundsätzlich bestehen zwei Optionen: die Herstellung eines Brückenbauwerkes oder die Teilverrohrung des Tungendorfer Grabens. Beide Varianten sind mit Eingriffen in die Gewässerstruktur, mit Bodenbewegungen und -versiegelungen und mit Vegetationsverlusten im Uferbereich verbunden. Der Umfang der Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter

unterscheidet sich jedoch je nach Ausbauf orm, so dass beide Varianten Vor- und Nachteile aufweisen. Die Abstimmung zwischen den Fachplanern und Fachbehörden und Abwägung der Kriterien hat ergeben, dass für die Querung im Bereich des Weges, welcher einer Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer und vereinzelte Wartungsfahrzeuge vorbehalten sein wird, die Ausbildung der Querung als Brückenbauwerk zu favorisieren ist. Die Querung zur Erschließung der Gewerbeflächen ist dagegen für den innerbetrieblichen Lieferverkehr vorgesehen, so dass eine Tragfähigkeit für Lkw herzustellen ist und hinsichtlich der Ausbaubreite die betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen sind. In diesem Fall wurde die Verrohrung des Gewässers bei minimierter Ausbaubreite der Querung als gangbare Lösung herausgearbeitet.

Für die Wegebrücke stehen die Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs in den Grabenlauf und seine direkten Uferbereiche sowie ästhetische Aspekte im Vordergrund. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entstehen keine erheblichen Nachteile. Der Standort der Fußgängerbrücke wurde so gewählt, dass möglichst wenig Bäume beseitigt werden müssen und ein möglichst schmaler Grabenquerschnitt zu überbrücken ist, um den Eingriff durch das Brückenbauwerk zu minimieren. Dafür wurde der Wegeverlauf im Querungsbereich leicht verschwenkt.

Bei der gewerblichen Querung hat die Verrohrung gegenüber dem statisch aufwendigen Brückenbauwerk den Vorteil des geringeren Eingriffsumfanges durch Geländebewegungen und Gehölzbeseitigungen im Umfeld sowie der größeren Wirtschaftlichkeit. Gleichzeitig wäre der Gewinn für das Gewässer hinsichtlich des Durchflussquerschnittes bei einer Überbrückung aufgrund der bautechnischen Zwangspunkte nur gering.

Im Rahmen der Planungsüberlegungen zur Verlegung des öffentlichen Fuß- und Radweges an den nördlichen Rand des Plangebietes wurde zunächst auch der Ausbau des vorhandenen Trampelpfades am Ufer des Rückhaltebeckens mit betrachtet. Diese Option wurde jedoch verworfen, um Eingriffe in den dort vorhandenen Gehölzbestand zu vermeiden, die Breite des relativ ungestörten Uferbereiches nicht zu reduzieren und somit die bestehende Pufferzone zwischen Gewässer und genutzten Flächen aufrecht zu erhalten. Der dargestellte Verlauf der Wegetrasse innerhalb der Gewerbefläche wurde im Sinne der Eingriffsminimierung gewählt und erhält die vorhandenen Uferstrukturen am Rückhaltebecken sowie den Gehölzbestand einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume.

5. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.

Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.

Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung –

Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 m (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Dabei handelt es sich nicht um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Somit entfällt die Ermittlung der unter die Störfall-Verordnung fallenden Betriebsbereiche im Umfeld.

Die nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauungen liegen in weniger als 200 m Entfernung zum Plangebiet. Auf der Basis der Achtungsabstände nach KAS-18 wären damit keine störfallrelevanten Anlagen bzw., abhängig vom Standort innerhalb des Plangebietes, ausschließlich Betriebe der Klasse I zulässig. Die Abstanderfordernisse sind im Rahmen der Genehmigung der Einzelvorhaben zu berücksichtigen.

Störfallrelevante Betriebsbereiche werden im Plangebiet nicht entstehen. Somit entfällt die Detailprüfung.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Neumünster vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zu den Themenbereichen Schall, Verkehr, Artenschutz und Baugrund sowie zur geplanten Grabenverrohrung wurden bzw. werden Untersuchungen oder Fachplanungen durchgeführt. Die Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse dieser Untersuchungen standen für die vorliegende Umweltprüfung zur Verfügung.

Die Bodenfunktionsbewertung ist den verfügbaren Daten des Umweltportals SH entnommen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

6.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Stadt. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Einzelne Verpflichtungen zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sollen in den städtebaulichen Vertrag (gem. § 11

BauGB) mit dem Vorhabenträger aufgenommen werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über den Erwerb von Ökopunkten erbracht und durch Vorlage des Gestattungsvertrages nachgewiesen.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planerische Voraussetzung für die Herstellung von Erschließungsflächen zum einen für die zusammenhängende Nutzung der umfassten Gewerbeflächen mit dem östlich gelegenen Zentrallager des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes und zum anderen für die geplante Erweiterung des angrenzenden Zentrallagers geschaffen sowie die dafür notwendige Verlegung des öffentlichen Rad- und Fußweges Meynwichseegen ermöglicht werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Die erforderliche Knickbeseitigung und die Knickentwidmung werden durch externe Ersatzmaßnahmen im Rahmen einer Ökokonto-Regelung kompensiert. Die naturnahen Saumstrukturen des Tungendorfer Grabens sowie die raumprägende Lindenreihe werden außerhalb des unvermeidbaren Eingriffsbereiches erhalten. Artenschutzrechtliche Belange werden in Form von Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln sowie den Verzicht auf eine Beleuchtung des öffentlichen Rad- und Fußweges (Meynwichseegen) zum Schutz des Fledermausjagdhabitates am benachbarten Rückhaltebecken berücksichtigt.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Versiegelungen sowie die Teilverrohrung und Überbrückung des Tungendorfer Grabens erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch dezentrale Maßnahmen zur örtlichen Versickerung minimiert. Für die Querungen des Tungendorfer Grabens wurden im Planungsprozess diejenigen Ausbauvarianten mit dem geringstmöglichen Eingriffsumfang ermittelt. Die unvermeidbaren Eingriffe in das Gewässerökosystem sowie die im Bereich Boden ausgelösten Eingriffe werden im Zusammenhang mit den o.g. Vegetationsverlusten durch externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Ökokonto-Regelung kompensiert.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind vor dem Hintergrund der Arbeitsplatzsicherung überwiegend positiv zu bewerten. An einem etablierten Gewerbestandort werden Erweiterungsflächen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des ansässigen Unternehmens zur Verfügung gestellt. Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch vorhabenbedingte Emissionsbelastungen (Gewerbelärm) werden durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten, deren Einhaltung einzelfallbezogen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist, sowie vertragliche Vereinbarungen vermieden. Durch das Vorhaben entsteht kein relevanter Neuverkehr. Der öffentliche Straßenraum wird von Verkehrsbewegungen entlastet. Die straßenunabhängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird durch Verlegung des Weges aufrechterhalten.

Auf das Schutzgut Landschaft hat das Planvorhaben wenig erhebliche Auswirkungen. Das Vorhaben ermöglicht eine bauliche Entwicklung im Bestand und stellt keinen erstmaligen Eingriff in die Landschaft dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich in erster Linie durch die geplanten Erschließungsanlagen mit geringer Fernwirkung auf das Schutzgut Landschaft aus. Längerfristig kann eine hochbauliche Verdichtung eintreten. Die

vorhandenen Grünzäsuren und einfassenden Grünstrukturen bleiben in ihren wesentlichen Bestandteilen bestehen.⁵.

8. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

AX5 ARCITEKTEN, Kiel (06.07.2022) – B-Plan Änderung Tungendorfer Graben Baeyerstraße 22, 24536 Neumünster, Lageplan

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, 2022 abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

STADT NEUMÜNSTER (2021) – Flächennutzungsplan

STADT NEUMÜNSTER (2000, Teilfortschreibung 2016) - Landschaftsplan

STADT NEUMÜNSTER (1989) – 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 66

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (2022) – Umweltportal Schleswig-Holstein abgerufen 2022

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Beschreibung der FFH-Gebiete, 2022 abgerufen über www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster, Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, (Planungsraum II)

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2022) – Biotopbogen 325625994 Nr. 371 vom 17.08.2017

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2022) – Biotopbogen 325625994 Nr. 402 vom 11.05.2016

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2022) – Biotopbogen 325625994 Nr. 1051 vom 01.01.2021

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN (2016) - Bodenkarte von Schleswig-Holstein

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN – Mittlere Jahresniederschlagssumme (Periode 1991 bis 2020)

UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE NEUMÜNSTER – Erfassung der Kleingewässer im Stadtgebiet Neumünster, lfd. Nr. 37 vom 29.09.2015

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR, Neumünster (03.05.2022) – B-Plan 66 / Überfahrt Tungendorfer Graben, Vorschlag für die Grabenverrohrung, Schematischer Lageplan Variante 2 (Vorabzug)

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR, Neumünster (03.05.2022) – B-Plan 66 / Überfahrt Tungendorfer Graben, Vorschlag für die Grabenverrohrung, Längsschnitt / Prinzipskizze Variante 2 (Vorabzug)

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR, Neumünster (10.07.2022) – Stadt Neumünster, 6. Änderung des B-Planes Nr. 66 „Blöckenkamp / Gewerbegebiet Baeyerstraße“ BELA-Lager, Überfahrt Tungendorfer Graben und Verrohrung, Stellungnahme

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR, Neumünster (14.12.2022) – Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 66 Neubau eines Gehweges, Straßenbaulageplan (Vorabzug)

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR, Neumünster (14.12.2022) – Stadt Neumünster, B-Plan Nr. 66 Neubau eines Gehweges, Ausbauquerschnitt (Vorabzug)

-
- ¹ Wasser- und Verkehrs- Kontor (WVK), Neumünster (24.11.2022) – Verkehrliche Stellungnahme, B-Plan Nr. 66, 6. Änderung ‚Blöckenkamp/ Gewerbegebiet Baeyerstraße‘, Stadt Neumünster
 - ² LA/RM CONSULT GmbH, Bargteheide (28.11.2022) – Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Neumünster (Endfassung: 15.05.2023, inhaltlich unverändert)
 - ³ GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel-Wellsee (15.12.2022) – Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG, 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 66 Neumünster
 - ⁴ Diplom-Ingenieur Egbert Mücke, Schwentinental (22.03.2022) – Geotechnische Kurzstellungnahme, Grundstückserwerb 24536 Neumünster, Baeyerstraße 22 (B-Plan Tungendorfer Graben)
 - ⁵ Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (20.12.2022) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 6. Änderung B-Plan Nr. 66, Stadt Neumünster – Bestands- und Entwurfsplan M 1:1.000