

Bebauungsplan Nr.70 der Stadt Neustadt in Holstein

**Gewerbegebiet zwischen
der Eutiner Straße (L309), der
Kreisstraße 45 und der
Sierksdorfer Straße**

Begründung

Auftraggeber: Stadt Neustadt in Holstein
Der Bürgermeister
Bauamt
Kirchhofallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Aufgestellt: Bordesholm, den 16.07.2007
Freischaffender Architekt BDB
Freischaffender Stadtplaner
Werner Schmidt
Holstenstraße 12
24582 Bordesholm

INHALT:

1. Grundlagen, Allgemeines

- 1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 Bestand
- 1.5 Gründe zur Aufstellung
des Bebauungsplanes
- 1.6 Anlass der Planung
- 1.7 Entwicklung aus dem F-Plan

2. Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Bebauung
 - 2.1.1 Bauflächen
 - 2.1.2 Art und Maß der
baulichen Nutzung
 - 2.1.3 Bauweise / überbaubare
Grundstücksflächen
 - 2.1.4 Gestaltung
- 2.2 Verkehr / Erschließung
- 2.3 Grünplanung / Landschaftspflege
 - 2.3.1 Bestand, Bewertung
 - 2.3.2 Vermeidung / Minimierung der Eingriffe
 - 2.3.3 Kompensierung der verbleibenden
Beeinträchtigungen

3. Umweltbericht

4. Brandschutz

5. Emissionen / Nutzungskonflikte

6. Flächenanteile

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Wasserversorgung
- 7.2 Beseitigung des Schmutzwassers
- 7.3 Beseitigung des Niederschlagswassers
- 7.4 Stromversorgung
- 7.5 Gasversorgung
- 7.6 Fernmeldeanlagen
- 7.7 Müllbeseitigung

8. Altlasten

- 8.1 Boden
- 8.2 Abfall

9. Bodenordnung

10. Kosten

1. Grundlagen, Allgemeines

1.1 Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 liegt am westlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die L 309,
- im Nordosten durch die FSt. 24/51 und 24/7 und 24/54 (einschließlich),
- im Südosten durch die Sierksdorfer Straße,
- im Westen durch die K 45.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,3 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr.70 gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBauO S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005, GVOBl. 2005.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2000 (BGBl. I S. 502).

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).

Das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Schleswig-Holstein (Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein/ LNatG S-H) vom 21. Juli 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005, GVOBl. 2005.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine amtliche Planunterlage, die durch das öffentlich bestellte Vermessungsbüro Holst und Helten am 11.07.2006 aufgestellt wurde.

1.4 Bestand

Der westliche Bereich des Plangebietes wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Das bebaute Grundstück wird gewerblich genutzt.

1.5 Gründe zur Aufstellung des B-Planes

Der Bebauungsplan Nr. 70 wird aufgestellt, um die Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen und die Erschließung zu regeln.

Die gewerbliche Entwicklung dient im Wesentlichen dem großflächigen Einzelhandel und wird als Sondergebiet ausgewiesen

Es werden die erforderlichen Ausgleichsflächen gesichert und die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

1.6 Anlass der Planung

Ein im Gewerbegebiet an der Sierksdorfer Straße ansässiger Baumarkt kann sich am vorhandenen Standort nicht erweitern. Eine ersatzlose Schließung des Baumarktes hätte einen Verlust an Arbeitsplätzen und ein Abwandern der Kaufkraft zur Folge. Daher werden Flächen zur Verfügung gestellt, auf denen der Baumarkt seine Verkaufsflächen und Stellplatzflächen dem aktuellen Bedarf anpassen kann.

Ein innerhalb der Teiländerungsfläche 1 ansässiger Elektrofachmarkt beabsichtigt ebenfalls die Vergrößerung der Verkaufs- und Stellplatzfläche. Da dieser Betrieb am jetzigen Siedlungsrand angesiedelt ist, kann er – nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen – am vorhandenen Standort expandieren.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Baumarktes und die Erweiterung des Elektro-Fachmarktes zu schaffen, werden die 26. Änderung des F-Planes und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 70 aufgestellt. Die Geltungsbereiche der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sind kongruent.

1.7 Entwicklung aus dem F-Plan

Der Bebauungsplan Nr. 70 ist aus der 26. Änderung des F-Planes entwickelt, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Verbrauchermarkt dargestellt.

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauung

2.1.1 Bauflächen

Die Bauflächen werden als „Sonderbaufläche Baumarkt und Sonderbaufläche Elektromarkt“ und als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Das Entwicklungsgebot ist bei den Festsetzungen der Baugebiete im B-Plan gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Elektro-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 970 m².

Dem innerhalb des Plangebietes gelegenen Elektro-Fachmarkt soll durch diese Änderung des F-Planes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 eine Erweiterung um ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (höchstens 2.000 m² Verkaufsfläche) ermöglicht werden.

Außerdem soll ein Baumarkt, der sich z.Zt. innerhalb des Gewerbegebietes an der Sierksdorfer Straße befindet, innerhalb des Sondergebietes angesiedelt werden. Die Verkaufsfläche dieses Baumarktes (incl. Pflanzenmarkt) wird höchstens 8.000 m² betragen.

Die Stadt Neustadt in Holstein ist gem. Ziff. 6.5 des Regionalplanes bemüht, die Innenstadt zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum zu entwickeln. Die Vergrößerung des Elektro-Fachmarktes und die Ansiedlung des Baumarktes in der geplanten Größe und mit den erforderlichen Stellplätzen ist jedoch weder in der Innenstadt noch in sonstiger städtebaulich integrierter Lage zu realisieren, da ausreichend große Freiflächen nicht zur Verfügung stehen. Daher kann die zentralörtliche Funktion der Stadt nur durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes gestärkt werden.

Um die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht zu gefährden, wird das Angebot innerhalb der geplanten Sondergebiete im Bebauungsplan eingeschränkt: Es werden innenstadtrelevante Sortimente durch textliche Festsetzung abgegrenzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Nahversorgungsstandortes, unabhängig von der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, eine Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m² für den Baumarkt nicht überschritten wird. Hinzukommend ist der innerhalb des Plangebietes gelegene Elektro-Fachmarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche, so dass innerhalb der geplanten Sonderbauflächen eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird.

Das Zentralitätsgebot (Ziff. 7.5 (3) LROPI) ist gewahrt, da die Stadt Neustadt in Holstein „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ ist.

Das Beeinträchtigungsverbot (Ziff. 7.5 (4) LROPI) ist beachtet, da bestehende Versorgungszentren nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies wird gewährleistet durch den Ausschluss zentren-relevanter Sortimente und Begrenzung der Verkaufsfläche auf 8.000 m² für den Baumarkt und 2.000 m² für den Elektromarkt.

Das Kongruenzgebot (Ziff. 7.5 (5) LROPI) ist ebenfalls beachtet:

Zum Nahbereich der Stadt Neustadt in Holstein (16.401 EW) gehören die Gemeinden Altenkrempe (1.146 EW), Schashagen (2.447 EW) und Sierksdorf (1.555 EW), im Nahbereich leben somit 21.549 Einwohnerinnen und Einwohner (*Quelle: statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand: 30.09.2004*).

Zum Mittelbereich der Stadt Neustadt in Holstein gehören die Gemeinden Beschendorf (530 EW), Grömitz (7.818 EW) und Manhagen (414 EW), im Mittelbereich leben somit 30.311 Einwohnerinnen und Einwohner (*Quelle: statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand: 30.09.2004*). In Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums mit mehr als 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich sind in begründeten Einzelfällen 8.000 m² Verkaufsfläche pro Einzelvorhaben zulässig Ziff. 7.5 (5)3 LROPI).

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot (Ziff. 7.5 (6) LROPI) ist beachtet, da die Bauflächen eine Lücke zwischen den Gewerbegebiet Neustadt und dem interkommunalen Gewerbegebiet schließen.

Das städtebauliche Integrationsgebot (Ziff. 7.5 (6) LROPI) wird in den B-Plan beachtet, da im unmittelbaren Zusammenhang weitere Einzelhandelsunternehmen angesiedelt sind (u.a. Aldi, REWE-Markt).

2.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das SO-Gebiet „Baumarkt“ und SO-Gebiet „Elektromarkt“ ist für zwei ortsansässige Betriebe vorgesehen.

Die Grundflächenzahlen werden relativ hoch festgesetzt, um eine intensive Ausnutzung der Grundstücke und damit einen sparsamen Flächenverbrauch zu ermöglichen.

Gewerbegebiet

In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten sind Verbrauchermärkte, nicht zulässig. Es gilt die BauNVO. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Sondergebiet (SO) „Baumarkt und Elektromarkt“

Das in der Planzeichnung festgesetzte „Sondergebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Verbrauchermärkten. Zulässig sind Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe und zugehörige Nutzungen (wie Lagerflächen, Büros, Mitarbeiter- und Kundenrestaurant, Personalräume, Sanitärräume, Verkehrsflächen u.s.w.). Das Sortiment wird begrenzt auf elektrische/elektronische Artikel sowie Artikel eines Bau-, Wohn- und Gartenmarktes.

Anstelle eines Elektromarktes kann ein anderer Markt oder eine Dienstleistungseinrichtung zugelassen werden.

Das typische Kernsortiment dieses Marktes darf keine Zentrenrelevanz aufweisen. Die weiteren Festsetzungen (marktspezifische Sortimente, Anteil marktspezifischer zentrenrelevanter Randsortimente) gelten sinngemäß.

Verkaufsflächen

Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 8.000 m² für einen Bau-, Wohn- und Gartenmarkt und 2.000 m² Verkaufsfläche für einen Elektromarkt. Es gelten folgende Verkaufsflächen-Höchstgrenzen:

Bau-, Wohn- und Gartenmarkt mit angegliedertem Bistro

Bau- und Wohnmarkttypische Kernsortimente	höchstens 6.000 m ² Verkaufsfläche
Zentrenrelevante Randsortimente	höchstens 10% der Verkaufsfläche
Nicht zentrenrelevante Randsortimente	höchstens 20% der Verkaufsfläche

Elektromarkt

Kernsortiment	höchstens 2.000 m ²
Randsortiment	höchstens 10% der Verkaufsfläche

Anstelle des Elektromarktes kann auch ein anderer Markt zugelassen werden.

Sortimente

Es sind folgende Sortimente zulässig:

Bau-, Wohn- und Gartenmarkt mit angegliedertem Bistro

Baumarktspezifische Sortimente:

Badausstattung und Sanitärbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Farben und Lacke, Fliesen, Holz, Holzböden, Installationsbedarf, Reinigung und Pflege, Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Wand- und Deckengestaltung, Werkstatt, Werkzeuge.

Möbelmarktspezifische Sortimente

Küchen, Elektrogroßgeräte, Lager-, Transport- und ähnliche Behälter, Leuchten und Zubehör, Möbel, Teppiche, Teppich- und Bodenbeläge, Wohnraumuhren.

Gartenmarktspezifische Sortimente:

Erden, Dünger, Saat, Gartenbedarf, Gartenhartwaren, Pflanzen, Pflanzenkeramik.

Zentrenrelevante Randsortimente:

Bastelartikel, Bilder und -rahmen, Geschenkartikel, Glas, Porzellan und Keramik, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik/ Computerzubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Seiden-, Trocken- und Kunstblumen, Spielwaren, Dekorations- und Saisonartikel.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente

Autozubehör, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Tiere und Tiernahrung/ Zooartikel, sonstiger (sperriger) Hausrat.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Da die vorhandenen und geplanten Gebäude z.T. länger als 50 m sind, aber stets mit Grenzabstand errichtet werden sollen, wird dies als „abweichende Bauweise“ entsprechend festgesetzt.

Die Baugrenzen werden relativ großzügig festgesetzt, um die Lage der Gebäude und Freiflächen nicht zu sehr einzuschränken. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Eingrünung, die Höhenfestsetzungen und die gestalterischen Festsetzungen gewahrt.

Im Geltungsbereich ist an einer Stelle ein Werbeturm (Pylon) mit einer maximalen Höhe von bis zu 21 m zulässig; die daran befindlichen Werbebanner dürfen die Abmessungen von 4 m x 10 m und 2 m x 8 m (Höhe x Breite) nicht überschreiten.

2.1.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden getroffen, um innerhalb des Baugebietes eine einheitliche Formensprache zu gewährleisten. Auf detaillierte Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltung der gewerblichen Bauten nicht zu sehr einzuschränken.

2.2 Verkehr / Erschließung

Die geplanten Baugebiete sollen von einer internen Straße aus erschlossen werden, die vom geplanten Kreisverkehr auf der L309 (s. 1. Änderung des B-Planes Nr. 13 der Gemeinde Sierksdorf) die Teiländerungsflächen durchquert und in die Sierksdorfer Straße einmündet.

Entlang der L 309 und der K 45 werden die Anbauverbotszonen gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz in einer Breite von 20 m (L 309) bzw. 15 m (K 45) festgelegt.

2.3 Grünplanung / Landschaftspflege

2.3.1 Bestand, Bewertung

Bisher wird das Plangebiet (abgesehen von den bereits gewerblich genutzten Grundstücken und den Verkehrsflächen) landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Daher sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 ausschließlich Flächen mit "allgemeiner" Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb der „Eingriffsfläche“ ausgeglichen oder ersetzt, sondern lediglich minimiert werden. Daher beinhaltet die 26. Änderung des F-Planes eine 2. Teiländerungsfläche, in der die Ersatzmaßnahmen geplant sind. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 70 festgesetzt und den Eingriffen zugeordnet. In der 26. Änderung des F-Planes ist diese Fläche dargestellt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

2.3.2 Vermeidung / Minimierung der Eingriffe

Für die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" sowie "Klima/Luft" ergeben sich keine kompensationsbedürftigen Beeinträchtigungen.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Landschaftsbild" werden soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert:

Durch die Grundflächenzahlen von 0,80 wird zwar eine erhebliche Bodenversiegelung ermöglicht, andererseits wird durch die intensive Nutzung einem weiteren Landschaftsverbrauch vorgebeugt.

2.3.3 Kompensierung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Bodens werden durch Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Zum Bebauungsplan Nr. 70 wird ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Durch die Übernahme der darin enthaltenen Vorschläge in den Bebauungsplan werden die Eingriffe minimiert.

Die Ausgleichsfläche Lübsche Mühle, Gemarkung Neustadt i.H, Flur 2, Flurstück 174/4 mit 18.000 m² wird Bestandteil des B-Planes. Die Eingriffe werden durch diese Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Darstellung des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft, die Würdigung der umweltschützenden Belange und die grünordnerischen Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs einschließlich Bilanzierung und Auswertung sind detailliert im Grünordnungsplan dargestellt.

Der grünordnerische Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.

Die Ausgleichsfläche, Flurstück 174/4, Flur 2, in der Gemarkung Neustadt i.H. befindet sich derzeit in Privatbesitz. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine entsprechende grundbuchliche Eintragung erforderlich.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Lübsche Mühle sind spätestens 12 Monate nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes fertig zu stellen.

In der Ausgleichsbilanz wird der qualitative und quantitative Nachweis erbracht, dass alle gewählten Maßnahmen und Flächen geeignet sind, die Eingriffskompensation zu bewältigen.

3. Umweltbericht

Stadt Neustadt i.H.

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.70

**Erweiterung zwischen der Eutiner Straße (L 309),
der Kreisstraße K 45 und der Sierksdorfer Straße**

AUFTRAGGEBER

**ma-con
wohnbau GmbH
Auf'm Diek 32
46284 Dorsten
Tel. (0 23 62) 60 51 - 0
Fax (0 23 62) 60 51 - 16**

VERFASSER

**Gunnar ter Balk
Landschaftsarchitekt BDLA
Marlesgrube 1
23552 Lübeck
Tel. (04 51) 799 88 - 30
Fax (04 51) 799 88 - 33**

BEARBEITER

**S. Keck
G. ter Balk**

AUFGESTELLT

Lübeck, den 20.12.2006

INHALT

1.	EINLEITUNG	5
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	5
1.1.1	Ziele des Bebauungsplanes	5
1.1.2	Inhalte des Bebauungsplanes	5
1.2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	6
1.2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen.....	6
1.2.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen	7
1.2.3	Berücksichtigung der Umweltschutzziele.....	8
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	9
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	9
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
2.1.3	Schutzgut Boden.....	10
2.1.4	Schutzgut Wasser	11
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	11
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	11
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
2.1.8	Wechselwirkungen	12
2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
2.2.1	Schutzgut Mensch.....	12
2.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
2.2.3	Schutzgut Boden.....	13
2.2.4	Schutzgut Wasser	13
2.2.5	Schutzgut Luft und Klima	14
2.2.6	Schutzgut Landschaft.....	14
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
2.2.8	Wechselwirkungen	15
2.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	16
2.4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	16

2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	16
2.4.2	Maßnahmen zur Verringerung.....	16
2.4.3	Maßnahmen zum Ausgleich	17
2.5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	18
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
3.1	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	19
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	19
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	19
3.3.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	20
3.3.2	Bestehende Situation	20
3.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes	21
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	21

DATENGRUNDLAGE

Es wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Neustadt in Holstein
Werner Schmidt, Architekt BDB und Stadtplaner, Bordesholm, Stand Januar 2007
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 in Neustadt i.H.
Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, Januar 2007
- Verkehrsplanung
Konrad und Schönfeldt, Ingenieurbüro für Bauwesen, Oldenburg i.H., September 2006
- Architektur Toom-Markt
Rainer Thieken, Architektur- und Ingenieurbüro, Dorsten, Oktober 2006
- Bodenuntersuchung
Baukontor Dümcke, Lübeck, Mai 2001
- Schallschutzgutachten
Ingenieurbüro für Schallschutz, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, Dezember 2006
- Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein
Freie Landschaftsplaner Hess Jacob, Neustadt i.H., 2000
- Vermessungsgrundlage, M 1:500
Vermessungsbüro Holst und Helten, Bad Schwartau, Oktober 2006
- Bundesnaturschutzgesetz 2002
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein, 2003
- Baugesetzbuch, 2004
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein
Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein, Dezember 1998
- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein
Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Mai 1999
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein, 2003
- Regionalplan für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost
Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Juni 2002

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Neustadt i.H. beabsichtigt, an der südwestlichen Stadtgrenze, nahe der Autobahn A1, Ausfahrt Neustadt-Mitte, ein Gewerbegebiet zu errichten. Ziel ist es, dort u.a. einen Baumarkt anzusiedeln sowie dem ansässigen Elektro-Fachmarkt die Möglichkeit einer Erweiterung zu geben.

Durch die Bebauung wird eine Lücke im Siedlungsfinger entlang der L 309 geschlossen. Im Osten grenzen Gewerbebauten an. Im Westen wurde vor wenigen Jahren ein interkommunales Gewerbegebiet an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Sierksdorf erschlossen.

1.1.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Westen durch die K 45 (Pohnsdorfer Straße), im Süden durch die Wohnbebauung an der Sierksdorfer Straße und im Norden durch die L 309 (Eutiner Straße) begrenzt. Im Osten schließt ein Gewerbegebiet mit u.a. der Straßenmeisterei und der Müllverbrennungsanlage an.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist eine 4,4 ha große Fläche mit drei Baufeldern und einer neuen Erschließungsstraße, die die Baufelder an die Sierksdorfer Straße und die L 309 anbindet, aus:

- ca. 2,0 ha Sondergebiet Baumarkt
- ca. 0,9 ha Sondergebiet Elektromarkt
- ca. 0,7 ha Gewerbegebiet
- ca. 0,3 ha Planstraße
- ca. 0,5 ha bestehende Straßenzüge.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahlen betragen für die drei Baufelder jeweils 0,8. D.h. maximal 80% der Grundstücksfläche des Baufeldes darf durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Gebäude sind auf eine maximale Höhe von 12,0 m begrenzt.

Regenwasserversickerung

Das auf Dachflächen und befestigten Flächen der Baufelder Gewerbegebiet und Sondergebiet Baumarkt anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolen / Zisterne, vor Ort zurückgehalten und versickert bzw. verzögert an das öffentliche Regenwassersiel abgeleitet.

Das auf Dachflächen und befestigten Flächen des Baufeldes Sondergebiet Elektromarkt anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken abgeleitet, das zu diesem Zweck erweitert wird.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln [...] sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

§ 8 (1) LNatSchG

„Die Verursacherin oder der Verursacher eines Eingriffes in die Natur hat Beeinträchtigungen der Natur so gering wie möglich zu halten.“

§ 8 (2) LNatSchG

„Unvermeidbare Beeinträchtigungen hat die Verursacherin oder der Verursacher innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme), dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.“

§ 1a (3) BauGB

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...]“

§ 21 (1) BNatSchG

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

§1a (2) BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“

§ 13 LNatSchG

„Eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde für [...] Abgrabungen [...] ist erforderlich, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² ist oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt. [...] Die Naturschutzbehörde hat durch Nebenbestimmungen sicherzustellen, dass die Verursacherin oder der Verursacher die für Eingriffe in die Natur geltenden Verpflichtungen erfüllt. [...]“

§ 15b LNatSchG

„Die Beseitigung von Knicks ist verboten. Das Gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können. [...] Die untere Naturschutzbehörde kann bei einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Ausnahmen zulassen, wenn dies Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist. [...]“

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)

Der Planungsraum befindet sich in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt i.H. wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert (26. F-Plan-Änderung) und an diesen angepasst.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (2000) der Stadt Neustadt i.H. weist entlang der K 45 und der L 309 einen ca. 50 m breiten Streifen als potenzielle Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit der Nutzung Laubwald aus. Die restliche Fläche ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Der Landschaftsplan wird an die Aussagen des Bebauungsplanes angepasst.

1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Grünordnungsplan mit floristisch / faunistischer Bestandsaufnahme und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, Dezember 2006
- Bodengutachten
Baukontor Dümcke, Lübeck, Mai 2001
- Schallschutzgutachten
Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, Dezember 2006

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind in den Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen eingeflossen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Die vorhandenen Straßen und Gewerbegebiete stellen eine gewisse Lärmbelastung für die Wohnbebauung entlang der Sierksdorfer Straße dar. Die Werte liegen jedoch unter den gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerten (siehe Schallschutzgutachten).

Erholung

Generell ist festzustellen, dass Neustadt i.H., begünstigt durch die Lage am Rande der Holsteinischen Schweiz und zugleich an der Ostsee, für den Fremdenverkehr und die Naherholung von großer Bedeutung ist.

Von der A1 kommend stellt die Eutiner Straße sozusagen das vorgelagerte Tor zur Stadt dar. Entsprechend sensibel ist diese Einfahrtssituation zu betrachten, die über die einzelne Baufläche weit hinaus reicht.

Für die Feierabenderholung bzw. die Freiflächenversorgung innerhalb der Siedlungsfläche ist die künftige Baufläche (Acker) ohne Bedeutung.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Das Gelände des Elektro-Fachmarktes weist zum Großteil befestigte, weitgehend vegetationsfreie Flächen auf. Im Zufahrtbereich befindet sich ein Grünstreifen (Rasen).

Brachfläche mit Retentionsteich

Auf dem Gelände des Elektro-Fachmarktes befindet sich im nördlichen Abschnitt eine ca. 760 m² große Fläche mit einem Retentionsteich für die Aufnahme des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers sowie einigen Sträuchern und jungen Bäumen. Die Fläche wird der Sukzession überlassen.

Aufgrund der Artenzusammensetzung erfüllt die Fläche nicht die Kriterien für einen Schutz als Staudenflur gemäß § 15a (1) 9 LNatSchG. Ein Schutz als „Sonstige Sukzessionsfläche“ gemäß § 15a (1) 10 LNatSchG kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Fläche nicht die geforderte Mindestgröße aufweist und nicht länger als fünf Jahre brach liegt.

Ackerflächen

Der Großteil des Planungsgebietes umfasst Ackerflächen, die bis zur letzten Vegetationsperiode bestellt worden sind.

Knick (Biotop gemäß § 15b LNatSchG)

Am Ostrand des Planungsgebietes, auf der Grenze zur Straßenmeisterei, befindet sich ein ca. 4 m breiter gut eingewachsener Knick, der vorwiegend mit Großsträuchern bewachsen ist.

Gehölzstrukturen

Am Außenrand des Plangeltungsbereiches (Nord-, Süd- und Westseite) säumen Straßenbäume, z.T. lückig, das Baugebiet (u.a. Linden und Platanen). Die Baumbestände liegen außerhalb der künftigen Bauflächen.

An der Sierksdorfer Straße sind drei sehr markante, großkronige Eichen hervorzuheben.

Besondere faunistisch - floristische Lebensräume

Der Knick am Ostrand des Gebietes stellt als linearer faunistisch - floristischer Lebensraum in der ansonsten weitgehend ausgeräumten Ackerflur ein wertvolles, gleichwohl isoliertes Struktur- und Biotopvernetzungselement dar.

Die Brachfläche mit dem Retentionsteich bildet einen Rückzugsraum innerhalb des bebauten Gebietes und ist trotz ungünstiger Ausbildung der Uferböschungen und erhöhtem Nährstoffeintrag erhaltenswert.

Besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 42 BNatSchG sind im Bereich der künftige Bauflächen nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope

Der ca. 100 m lange Knick am Nordostrand des Plangebietes ist nach § 15b LNatSchG geschützt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Unterhalb des humosen Oberbodens folgt generell Geschiebelehm, der in Geschiebemergel übergeht. In diesem bindigen Boden sind örtliche wasserführende Sandlinsen bis zu 1 m Dicke eingelagert. Der Wasserspiegel ist in unterschiedlichen Tiefen eingemessen worden. Die unterschiedlichen Wasserstände und die Bodenschichten zeigen, dass es sich hierbei um Stau- und Schichtenwasser handelt.

Der Boden ist aufgrund seiner Zusammensetzung relativ gering wasserdurchlässig. Für den Bodenabtrag wird in niederschlagsreicher Zeit eine offene Wasserhaltung empfohlen. Außerdem muss der bindige Boden vor Austrocknung und Frosteinwirkung geschützt werden.

Geomorphologie

Das Baugebiet weist ein stark ausgeprägtes Relief auf. Das Gelände hat an der Westseite (an der K 45) einen Geländehochpunkt mit ca. 30,5 m ü.NN und fällt steil Richtung Nordosten und Süden auf bis zu 24 m ü.NN ab. Im Südosten läuft das Gefälle in einer leicht geneigten Fläche aus.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Auf dem Gelände des Elektro-Fachmarktes (Mega-Company) ist ein ca. 50 m² großer, eingegrünter Retentionsteich vorhanden, der zur Aufnahme des Dach- und Oberflächenwassers angelegt wurde und ca. 1,50 m tiefer liegt als das angrenzende Geländeniveau.

Bodenwasser

Siehe Ziffer 2.1.3 „Boden und Hydrogeologie“

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet hat durch die Ackernutzung eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die unbebaute Fläche geprägt, die u.a. zu einer geringeren Wärmeabstrahlung als bei versiegelten Flächen beiträgt.

Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur begrenzten Luftgeneration bei.

Emissionen für Luftschadstoffe sind vom Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen in geringem Maß vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Charakteristisch für das Landschaftsbild rings um das Planungsgebiet ist die Lage am Ortsrand Neustadts. Unmittelbar im Süden prägt eine Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern das Bild der Sierksdorfer Straße, während südlich und östlich des Gebietes ein inhomogenes Gefüge aus Gewerbehallen unterschiedlicher Größe und Architektur anschließt. Besonders die Müllverbrennungsanlage besitzt Fernwirkung. Im Westen entsteht in Zukunft ein weiteres Gewerbegebiet, so dass die Fläche eine Lücke im Siedlungsfinger entlang der L 309 darstellt. Im Südwesten und Norden grenzt die mit Knick- und Gehölzstrukturen gegliederte Agrarlandschaft an.

Ein zweites prägendes Merkmal ist die bewegte Topographie. Besonders vom Geländehochpunkt des Planungsgebietes, der an der westlichen Grundstücksgrenze liegt, sind die Blickbeziehungen besonders ausgeprägt: Richtung Nordosten auf die Stadtkulisse Neustadts mit Kirche und Silos, Richtung Südosten auf die gekammerte Agrarlandschaft und das benachbarte Sierksdorf mit Hochhäusern und Hansapark und Richtung Norden, zwischen Kulissen bildenden Knicks / Gehölzstreifen hindurch auf die Ebene des Binnenwassers. Eine Blickbeziehung zur Ostsee („Wasserblick“) besteht, auch vom höchsten Punkt des Baugebietes, jedoch nicht.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.2.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Zur Bewertung der durch das geplante Vorhaben entstehenden Lärmimmissionen auf die südlich der Sierksdorfer Straße gelegene Wohnbebauung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Die Lärmimmissionen werden voraussichtlich durch den betriebsbedingten Verkehr ansteigen, nach dem Gutachten jedoch unter den gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerten liegen, so dass keine Notwendigkeit zur Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel besteht.

Erholung

Aufgrund der Bebauung der Fläche ändert sich in diesem Bereich das Erscheinungsbild der Landschaft und somit der Einfahrtssituation in die Stadt. Da die Fläche ein Bestandteil des Siedlungsfingers entlang der L 309 ist, wird diese Änderung jedoch als nachrangig angesehen.

Für die Feierabenderholung ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Feldflur bedingt generell Verluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Ackerfläche besitzt, trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.

Ein Teil des an der Grenze zur Straßenmeisterei verlaufenden Knicks muss für den Bau der Planstraße beseitigt werden. Hierdurch erfolgt der Verlust eines hochwertigen linearen Biotopelementes.

2.2.3 Schutzgut Boden

Die Eingriffe und Beeinträchtigungen betreffen:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

Versiegelung

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden und Stellplatzflächen auf vorher unversiegelten Flächen, meist Ackerflächen, verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der bestehenden Bebauung und der Stellplatzanlagen des ansässigen Elektromarktes.

Abgrabungen

Im Baufeld des Baumarktes werden nach dem derzeitigen stand der Planung Abgrabungen von bis zu 4,50 m vorgenommen. Es erfolgen also Eingriffe in Bodenschichten, die über Jahrhunderte gewachsen sind. Besondere Bodenverhältnisse, wie z.B. Torfböden, liegen jedoch nicht vor. Bei dem abzutragenden Boden handelt es sich im Wesentlichen um Geschiebelehm und Geschiebemergel.

Zudem muss der abgetragene Boden ordnungsgemäß deponiert werden. Zur Deponierung soll möglichst eine Fläche in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet gefunden werden. Es ist zu beachten, dass der bindige Boden vor Austrocknung und Frosteinwirkung geschützt werden muss.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Die Baufelder werden zu einem Großteil versiegelt. Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet und vor Ort zurückgehalten

(Zisterne und Retentionsteich) bzw. durch Rigolen versickert. Es ergeben sich folgende Eingriffe und Beeinträchtigungen:

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebaute Ackerfläche hatte bisher eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird zukünftig punktuell über Rigolen bzw. über einen Retentionsteich erfolgen. Ausnahmen bilden hierbei die Planstraße sowie die Dachflächen des Baumarktes.

Das auf den Dachflächen des Baumarktes anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt. Nach der Erstbefüllung wird das Wasser durch einen Überlauf in das Kanalnetz der Sierksdorfer Straße geleitet. Das auf der Planstraße anfallende Regenwasser wird direkt ins Siel abgeführt.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die zu überbauende Fläche kann ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperatenausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei den versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert und es zu größeren Temperaturmaxima kommt.

Außerdem vergrößert sich betriebsbedingt der Schadstoffausstoß durch den Park-Such-Verkehr und damit die Belastung der lufthygienischen Situation. Die zu erwartenden Belastungen sind jedoch gering und werden zudem durch die Küstennähe und die damit zusammenhängende gut durchlüftete Ausgangssituation erheblich abgemildert.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens besteht keine nennenswerte Auswirkung auf klimatische Funktionen und Werte.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Eingriffe und Beeinträchtigungen betreffen:

- Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche, dadurch
- Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschafts- bzw. Siedlungsraum
- Veränderung der topographischen Situation

Die aktuelle Situation zeichnet sich durch eine offene Ackerfläche aus, die an den Rändern z.T. mit Gehölzen eingefasst ist. Es handelt sich um eine ausgeprägte Hanglage.

Durch die Bebauung wird der Gesamteindruck des Siedlungsfingers entlang der L 309, in dem die Fläche als offene Ackerflur eine Lücke darstellt, beeinträchtigt. Zudem erfolgt eine Veränderung der topographischen Situation durch Abgrabungen, die einerseits den natürlichen Hügel überformen und andererseits das geplante Gebäude besser ins Landschaftsbild integrieren, da es „in den Hang geschoben“ wird.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
→ Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung
→ Vernichtung offener Bodenstrukturen
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und ggf. Erosion und Überlastung des Kanalnetzes
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit
→ Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und ggf. Erosion und Überlastung des Kanalnetzes
- Überbauung / Versiegelung
→ Erhöhung der Wärmeabstrahlung
→ Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung
→ Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung
→ Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion
- Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche
→ Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum
- Abgrabungen
→ Veränderung der topographischen Situation
- Bau einer neuen Straße und von Stellplätzen
→ Erhöhung der Lärmbelastigung

- Bau einer neuen Straße und von Stellplätzen
→ Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser

2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Fläche kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche richten.

Fortführung der derzeitigen Nutzung

Bei Fortführung der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche wird der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter erhalten.

Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf der brach liegenden Fläche nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt der wertvollen Baumreihen und Einzelbäume entlang der Straßenzüge
- Größtmöglicher Erhalt des nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks

2.4.2 Maßnahmen zur Verringerung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- Anlage von Grünstreifen

Schutzgut Boden

- Minimierung der Bodenversiegelungen
- Teilversiegelung untergeordneter Verkehrs- und Freiflächen

Schutzgut Wasser

- Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von durchlässigen, offenporigen Wegebelägen; Minimierung der Vollversiegelung
- Rückhaltung des Regenwassers und Versickerung vor Ort

Schutzgut Landschaftsbild

- Gliederung des Plangebietes durch Großgrün (Rückgrat entlang der Planstraße)
- Gliederung der Stellplatzbereiche durch Baumpflanzungen
- Einfassung der Baufelder durch Grünstreifen
- Einbindung der Gebäude in die topographische Situation

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen, derzeit ackerbaulich genutzten Fläche durchgeführt, die Teil des Flurstücks 174/4 in der Gemarkung Neustadt i.H., Flur 2 ist. Sie befindet sich in der Nähe der Autobahnabfahrt Neustadt-Nord und ist von dort über die B 501 und die L 309 zu erreichen.

Die Fläche umfasst ca. 1,8 ha. Als Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- ca. 9.700 m² Sukzessionsflächen / Gelenkte Sukzession
- ca. 6.150 m² Gehölzpflanzungen
- ca. 2.150 m² Wildobstwiese

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

2.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Erweiterung des Elektromarktes ist auf die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angewiesen, da die östlich und nördlich angrenzenden Flächen bereits bebaut sind.

Für die Planung eines Sondergebietes Baumarkt und eines Gewerbegebietes kommen theoretisch andere Flächen im Bereich der Stadt Neustadt i.H. in Frage. Der geplante Standort ist jedoch aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt eine Lücke im Siedlungsfinger entlang der L 309 dar.
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt.
- Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit über das Hauptverkehrsstraßennetz und die Autobahnzufahrt Neustadt-Mitte zur A1.

Aus den o.g. Gründen wird der geplante Standort bevorzugt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß §4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Gemeinde (Stadt Neustadt i.H.) die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Unabhängig davon ist es erforderlich, die entsprechenden Flächen auf Dauer für die geplanten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu sichern. Das Flurstück 174/4, Flur 2, in der Gemarkung Neustadt i.H. befindet sich derzeit in Privatbesitz. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine entsprechende grundbuchliche Eintragung erforderlich.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung u.a. eines Baumarktes und die Erweiterung des ansässigen Elektro-Fachmarktes
- Ausweisung eines Sondergebietes Baumarkt, eines Sondergebietes Elektromarkt, eines Gewerbegebietes und einer Planstraße

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Der ca. 4,4 ha große Plangeltungsbereich befindet sich an der südwestlichen Stadtgrenze der Stadt Neustadt i.H., nahe der Autobahn A1, Ausfahrt Neustadt-Mitte.

Landschaftsbild

Das Gebiet stellt eine Lücke im Siedlungsfinger entlang der L 309 dar. Im Osten grenzen Gewerbebauten an. Im Westen wurde vor wenigen Jahren ein interkommunales Gewerbegebiet an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Sierksdorf erschlossen. Im Norden und Südwesten schließt eine z.T. mit Knicks gekammerte Agrarlandschaft an.

Ein charakteristisches Merkmal ist die bewegte Topographie des Geländes mit Geländehochpunkt im Westen und starkem Gefälle Richtung Süden und Nordosten

Pflanzen- und Tierlebensräume

Der Großteil der Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt und ist an den Rändern z.T. mit Baumreihen und Einzelbäumen bzw. mit einem Knick (§ 15b LNatSchG) eingefasst. Auf dem Gelände des Elektro-Fachmarktes befindet sich eine Brachfläche mit einem Retentionsteich, die jedoch nicht nach § 15a LNatSchG geschützt ist. Besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 42 BNatSchG sind im Bereich der künftige Bauflächen nicht zu erwarten.

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

Im Planungsgebiet ist Geschiebelehm bzw. -mergel anzutreffen. Der Boden ist relativ gering wasserdurchlässig.

Das Gebiet ist klimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet von untergeordneter Bedeutung.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Bodenwasserhaushalt, die Vegetationsbestände sowie für Abgrabungen.

Für die Inanspruchnahme geschützter Biotopflächen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Ausnahme gemäß § 15b LNatschG zu beantragen. Des Weiteren ist für Abgrabungen eine Ausnahme gemäß § 13 LNatSchG einzuholen. Über die Zulassung dieser Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde mit Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und Versickerung vor Ort
- Gliederung des Plangebietes durch Großgrün (Rückgrat entlang der Planstraße)
- Gliederung der Stellplatzbereiche durch Baumpflanzungen
- Einfassung der Baufelder durch Grünstreifen
- Einbindung der Gebäude in die topographische Situation
- Erhalt der wertvollen Baumreihen und Einzelbäume entlang der Straßenzüge
- Größtmöglicher Erhalt des nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen, derzeit ackerbaulich genutzten Fläche durchgeführt, die Teil des Flurstücks 174/4 in der Gemarkung Neustadt i.H., Flur 2 ist.

Die Fläche umfasst ca. 1,8 ha. Als Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Sukzessionsflächen / Gelenkte Sukzession
- Gehölzpflanzungen
- Wildobstwiese

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

4. Brandschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind Hydranten vorhanden. Diese haben folgende Leistung:

Hydrant	Leitung	Leistung	Nr
UH DN 80	DN 100 AZ	> 96 m ³ /h	644
UH DN 80	DN 100 AZ	> 96 m ³ /h	386
UH DN 80	DN 100 AZ	> 96 m ³ /h	385
UH DN 80	DN 100 AZ	> 48 m ³ /h	330
UH DN 80	DN 100 AZ	> 96 m ³ /h	552
UH DN 80	DN 100 AZ	> 48 m ³ /h	554
UH DN 80	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h	454
UH DN 80	DN 100 PVC	> 48 m ³ /h	473
UH DN 80	DN 100 PVC	> 48 m ³ /h	472
UH DN 80	DN 150 PVC	> 96 m ³ /h	266
gesamt	-----	> 288 m³/h	

Aufgrund der geodätischen Höhenlage ist bei Nutzung mehrerer Hydranten eine Dauerleistung von **mind. 288 m³/h** zu erwarten.

Der SO-Baumarkt und SO-Elektromarkt werden eine Sprinkleranlage mit entsprechender Wasserbevorratung erhalten.

5. Emissionen / Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte sind weder innerhalb des Plangebietes noch zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Gebieten zu befürchten, da es sich hierbei um Gewerbegebiete oder Mischgebiet handelt.

Da das Mischgebiet jedoch überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, wurde ein Schallschutzgutachten zur Aufstellung des B-Plans Nr.70 erstellt. Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung.

Im Ergebnis des Gutachtens wird nachfolgend festgestellt:

Ausgehend von den Prognoseansätzen mit asphaltierten Fahrgassen der Stellplatzanlagen und des Warenannahmehofes liegen die Lärmimmissionen des geplanten Baumarktes und des erweiterten Elektromarktes an den Wohnhäusern südlich der Sierksdorfer Straße mit Beurteilungspegeln tags von $L_r \leq 56$ dB(A) um mindestens 4 dB(A) unter dem für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A).

Mit Hinzurechnung der auf der Grundlage von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ermittelten Vor-/Zusatzlärmbelastung durch die Gewerbegebiete in der Umgebung erhält man Gesamtbelastungen von $L_r \leq 58$ dB(A), die mit ausreichender Sicherheitsreserve von mindestens 2 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Diese konfliktfreie Beurteilung der Lärmimmissionen setzt voraus, dass am Baumarkt nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr keine Anlieferungen stattfinden. In dieser Zeitspanne sind keine Anlieferungen durchzuführen bzw. zulässig.

Das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen führt nicht zu Konfliktsituationen im Sinne der TA Lärm.

Aufgrund der geringen Fläche und des Abstandes zum Mischgebiet an der Sierksdorfer Straße gibt es keine Erfordernis, für das Gewerbegebiet im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 eine Lärmemissionsbegrenzung in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln festzusetzen.

6. Flächenanteile

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet folgendermaßen aufgeteilt:

Flächenart	Größe [m ²]
Gewerbegebiet	6.982
Sondergebiet Baumarkt	19.237
Sondergebiet Elektromarkt	8.758
Verkehrsflächen	3.508
Summe	38.485

Tabelle 3: Flächenaufteilung

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die in der Sierksdorfer Straße vorhandenen Leitungen der Stadtwerke sichergestellt.

7.2 Beseitigung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz der Stadtwerke der zentralen Kläranlage zugeführt.

7.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf den **nicht** versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann direkt versickern. Das auf den Dachflächen und auf den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in verschiedenen Entwässerungslinien abgeleitet.

- Das Oberflächenwasser im GE-Gebiet wird über ein Rückhaltesystem und ein Leichtstoffrückhalteschacht in das in dem Radweg an der L 309 liegende Wasser – und Bodenverbandsgewässer abgeleitet.
- Für das SO-Gebiet Elektromarkt wird das Oberflächenwasser durch eine Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zugeführt und über den bestehenden Regenwasserhausanschluss abgeführt.
- Das Oberflächenwasser der Straße und des SO-Gebietes Baumarkt wird über ein Rückhaltesystem aus Betonrohren bis DN 1500 mm und Rigolen und einer neu zu verlegenden Regenwasserleitung in der Verbindungsstraße in die Vorflutleitung in der Sierksdorfer Straße dosiert abgeleitet.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

7.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

7.6 Fernmeldeanlagen

Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen obliegt der Telekom. Die Bauherren sollen sich 6 Monate vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung in Verbindung setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

7.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung obliegt dem Zweckverband Ostholstein.

8. Altlasten

8.1 Boden

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind der Stadt Neustadt in Holstein im Plangebiet nicht bekannt.

8.2 Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i.S. dieser Richtlinien zugelassen.

9. Bodenordnung

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen ist das gesamte Plangebiet in Privatbesitz. Zur Realisierung der Festsetzungen des B-Planes sind folgende bodenordnende Maßnahmen erforderlich:

- Sicherstellung der festgesetzten, den GE- und SO- Gebieten zugeordneten Ausgleichsflächen

10. Kosten

Der Stadt Neustadt werden durch Regelung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor sämtliche Kosten von der Hand gehalten.

Erschließungskosten:

Die Kosten der Erschließung betragen insgesamt für den Kreisverkehr auf der L 309 und der Erschließungsstraße 713.000,00 €.

Bei den zugrunde gelegten Kosten handelt es sich um grobe Schätzungen. Genauere Angaben über die Höhe der zu erwartenden Kosten sind erst nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse zu ermitteln.

Neustadt in Holstein,

den 31.03.08



.....
Bürgermeister