

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 78**

**DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN**

**FÜR EIN GEBIET IN PELZERHAKEN**

**ZWISCHEN MASTKOBENER WEG UND DITTMER-WALD**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND STADTN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünordnung	6
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Wasserver- und -entsorgung	7
4.3	Müllentsorgung	7
4.4	Löschwasserversorgung	7
4.5	Gasversorgung	8
<b>5</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>8</b>
5.1	Einleitung	8
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	9
5.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
5.3	Zusätzliche Angaben	16
<b>6</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>18</b>

**Anlage:** Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 78 in Neustadt. Im Auftrag der Stadt Neustadt / Holst. 07. September 2010, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, 22297 Hamburg

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 78** der Stadt Neustadt in Holstein für ein Gebiet in Pelzerhaken zwischen Mastkobener Weg und Dittmer-Wald.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) sowie dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ist Neustadt ein Untertzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Damit unterliegt die Stadt als Zentraler Ort keinen Einschränkungen bei der Siedlungsentwicklung.

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen 16. Änderung. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe der vorbereitenden Bauleitpläne und der naturräumlichen Gegebenheiten im Plangebiet unerheblich.

#### **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Das Plangebiet lag bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50, der jedoch nicht rechtskräftig wurde. Mittlerweile haben sich auch eigentumsrechtliche Veränderungen ergeben, so dass eine Erschließung des Gebietes eine zu diesem Zeitpunkt sinnvolle Arrondierung des städtischen Siedlungsgebietes ist. Als Zentraler Ort hat die Stadt Neustadt in Holstein eine wichtige Aufgabe bei der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Bauland bzw. Wohnraum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wird die Stadt in Holstein dieser Aufgabe gerecht. In einem ersten Bauabschnitt ist die Erschließung der beiden nördlichen Flurstücke 61/2 und 62 derzeit gesichert, da sie sich im Eigentum der Stadt befinden.

Ziel der Planung ist die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung weiterer Einzel- und Doppel- und möglicherweise auch Reihenhäusern.

### **2 Bestandsaufnahme**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die derzeitige Nutzung durch Schafbeweidung ist sehr intensiv. Dennoch konnten sich entlang der Knicks schmale Ruderalstreifen aus Brombeeren und Pappel entwickeln. Die Fläche wird westlich, nördlich und östlich durch Knicks unterschiedlicher Wertigkeit begrenzt. Während die westlichen und nördlichen Knicks

auch einen erhöhten Anteil von Knickuntypischen Pappeln aufweisen, ist der Knick/Gehölzstreifen an der östlichen Grenze der Grünlandflächen in Verbindung mit dem Dittmer-Wald ökologisch sehr hochwertig. Bei dem Dittmer-Wald handelt es sich um eine Aufforstung aus früheren Jahrzehnten, die jedoch nicht bis unmittelbar an die Plangebietsgrenze heran reicht.

Die Grünlandfläche weist im nördlichen Bereich eine ehemals feuchte Senke auf. Im südlichen Bereich ist auch ein ehemaliger, verlandeter und dauerhaft trocken gefallener Tümpel zu erkennen.

Die starke Drainierung der Flächen ist zurückzuführen auf das hier verlaufende verrohrte Verbandsgewässer Nr. 12 des WBV Neustädter Binnenwasser. Der Graben wird wieder geöffnet. Zusätzlich soll ein flacher Teich als Regenrückhaltebecken entstehen.

### **3 Planung**

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

WA-Gebiet	12.749 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.019 m <sup>2</sup>
Grünfläche	52 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	499 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen Knick	1.969 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche Extensivgrünland	7.944 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>25.018 m<sup>2</sup></b>

#### **3.1 Bebauung**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht gewünscht sind.

##### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an das nördlich angrenzende Gebiet „Pelzer Hof“ wird eine eingeschossige Bebauung von 9 m Firsthöhe zugelassen. Die Dachneigung beträgt, mit klar definierten Ausnahmen, mindestens 35°, um ein Minimum einheitlicher Gestaltung zu erreichen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 520 m<sup>2</sup>. Daher ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, die den Bau von z. B. 130 m<sup>2</sup> großen Einfä-

milienhäusern mit einer Einliegerwohnung ermöglicht. Die Flächen für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden auf 75% erhöht, da die Praxis aus zahlreichen Baugebieten zeigt, dass dieser Wert in der Regel erreicht wird.

Im nördlichen Baugebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 angehoben, da hier auch die Errichtung von Gartenhofhäusern (Atriumhäusern) und Reihenhäusern möglich sein soll.

Die Zahl der Wohneinheiten ist für Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, da eine höhere Zahl von Wohnungen z. B. aufgrund fehlender Flächen für Stell- und Parkplätzen zu städtebaulichen Missständen führen würde.

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im östlichen Teilgebiet sind aufgrund der Ausrichtung (Lage der Straße im Südwesten) und um einen Bezug aller Baugrundstücke zur östlichen Grünfläche und dem Dittmer-Wald dahinter zu erhalten, ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind keine Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig, um hier eine ausreichende Verkehrssicherheit sowie eine ansprechende Straßenraumgestaltung zu erhalten.

### **3.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen erfolgen in enger Anlehnung an das nördliche angrenzende Gebiet „Pelzer Hof“. Um ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu erhalten sind auch die Firstrichtungen festgesetzt.

## **3.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt vom Mastkobener Weg aus. Aufgrund des derzeit nicht zur Verfügung stehenden Flurstückes 61/1 ist an dessen Grenze ein Wendepplatz geplant, der zum 1. Bauabschnitt gehört. Später kann die Erschließung weiter nach Süden geführt werden, so dass das Wohnquartier auch eine fußläufige Anbindung an das Gebiet „Tanneneck“ erhält. Eine fußläufige Anbindung soll auch nach Norden zum „Pelzer Hof“ entstehen. Zur optimalen Anbindung an die Schulbushaltestelle vor dem Flurstück 64/72 ist an der Straße ein Gehweg geplant. Der Knick wird dafür verlegt.

### 3.3 Grünordnung

Für die Erschließungsstraße ist ein Knickdurchbruch von etwa 7 m Breite erforderlich. Gleichzeitig sind aber auch 130 lfm. neue Knicks geplant, so dass die Bilanz mehr als ausgeglichen ist. Zu allen Knicks werden ausreichende Schutzabstände berücksichtigt. Auf den Schnitt C-C in der Planzeichnung wird hingewiesen. Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange liegt ein Gutachten vor, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 78 in Neustadt. Im Auftrag der Stadt Neustadt / Holst. 07. September 2010, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, 22297 Hamburg.

Der Gutachter kommt in seiner Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

„Es ist beabsichtigt, auf einem Grünland in Neustadt-Pelzerhaken ein Wohngebiet zu entwickeln. Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von 41 Brutvogelarten. Fledermäuse haben potenziell Quartiere und Tagesverstecke im Waldsaum. Im nördlichen Knick und im Waldsaum sind Vorkommen der Haselmaus möglich. In der Senke, dem einzigen Gewässer des Gebietes, kommt potenziell der Grasfrosch vor.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse, Haselmaus] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind die Arten der Gehölze nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die Arten (halb-) offener Landschaften sind allerdings betroffen. Dadurch können die ökologischen Funktionen der Lebensstätten erhalten bleiben, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann. Eine Verwirklichung des Bebauungsplanes würde nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen und Haselmäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.“

Die Stadt Neustadt in Holstein folgt den Empfehlungen des Gutachtens unter Ziffer 6.4 und erstellt auf dem städtischen Flurstück Hospitalmühlenweg 2-3 (Flurstück 43/2) einen zusätzlichen Knick in einer Länge von 120 lfm.. In der Summe ergibt sich aufgrund der neu geplanten Knicks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der externen Ausgleichsmaßnahme keine Verschlechterung der Gebüschsituation im Stadtgebiet.

Die Maßnahmenfläche M 1 (Ausgleichsfläche) soll extensiv genutzt werden. Hier soll eine sporadische Mahd nach der Blüte der Hauptbestandsbildner erfolgen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz. Das Schmutzwasser kann der vorhandenen und zu ergänzenden Trennkanalisation zugeleitet werden. Dazu wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

Im B-Plan-Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 12 des Wasser- und Bodenverband Neustädter-Binnenwasser. Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet wird auf der östlichen Maßnahmenfläche M1 zurückgehalten und gepuffert dem vorhandenen Vorfluter zugeführt. Der verrohrte Graben soll geöffnet und durch ein Regenrückhaltebecken ergänzt werden, so dass die unterhalb gelegenen Teile des Gewässers nicht stärker belastet werden, als deren Querschnitt es erlaubt. Die Überbauung des verrohrten Grabens durch den Wendepunkt wird so gering wie möglich gehalten, die Verrohrung wird in diesem Bereich erneuert.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die beiden Wendepunkte sind mit Radius von 10 m so bemessen, dass das Müllfahrzeug wenden kann, ohne zurücksetzen zu müssen.

### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt in Holstein wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Im Mastkobener Weg sind in der Nähe des Plangebietes drei Hydranten vorhanden (s. nachfolgende Tabelle), welche gemeinsam mit den in der Planstraße zu installierenden Hydranten die Löschwasserversorgung des Plangebietes sicherstellen. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich.

Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
214	Mastkobener Weg	Unterflur	DN 100 GG	96 – 192 m <sup>3</sup> /h
215	Mastkobener Weg	Unterflur	DN 100 GG	96 – 192 m <sup>3</sup> /h
216	Mastkobener Weg	Unterflur	DN 100 GG	96 – 192 m <sup>3</sup> /h

*Tabelle Hydranten*

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

### **5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

#### **5.1 Einleitung**

##### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Ziel der Planung ist die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung weiterer Wohngebäude. Das Plangebiet ist etwa 2,5 ha groß.

Die Erschließung erfolgt vom Mastkobener Weg aus. Die vorhandenen Knicks und Überhänger können, abgesehen von einem vergleichsweise geringen Knickdurchbruch, erhalten werden. Zusätzlich werden rund 130 lfm. Knick neu angelegt.

##### **b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) sowie dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ist Neustadt ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Damit unterliegt die Stadt als Zentraler Ort keinen Einschränkungen bei der Siedlungsentwicklung.

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen 16. Änderung.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die derzeitige Nutzung durch Schafbeweidung ist sehr intensiv. Dennoch konnten sich entlang der Knicks schmale Ruderalstreifen aus Brombeeren und Pappel entwickeln. Die Fläche wird westlich, nördlich und östlich durch Knicks unterschiedlicher Wertigkeit begrenzt. Während die westlichen und nördlichen Knicks auch einen erhöhten Anteil von Knickuntypischen Pappeln aufweisen, ist der Knick / Gehölzstreifen an der östlichen Grenze der Grünlandflächen in Verbindung mit dem Dittmer-Wald ökologisch sehr hochwertig. Bei dem Dittmer-Wald handelt es sich um eine Aufforstung aus früheren Jahrzehnten, die jedoch nicht bis unmittelbar an die Plangebietsgrenze heran reicht.

Die Grünlandfläche weist im nördlichen Bereich eine ehemals feuchte Senke auf. Im südlichen Bereich ist auch ein ehemaliger, verlandeter und dauerhaft trocken gefallener Tümpel zu erkennen.

Die starke Drainierung der Flächen ist zurückzuführen auf das hier verlaufende verrohrte Verbandsgewässer Nr. 12 des WBV Neustädter Binnenwasser. Der Graben wird wieder geöffnet. Zusätzlich soll ein flacher Teich als Regenrückhaltebecken entstehen.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von rund 7.900 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für freilebende Tiere. Auch fehlt es dann an Entwicklungsflächen für Pflanzen. Allerdings wird die Fläche überwiegend konventionell als Grünland bewirtschaftet. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter durch diese Planung nachzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Artenschutzrechtliche relevante Belange können auf Grundlage der vorliegenden biologischen Potentialabschätzung und der daraus abgeleiteten Ausgleichsfläche ausgeschlossen werden. Es wird auf die folgenden Ausführungen zur Ausgleichsfläche verwiesen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Auf dieses Schutzgut ergeben sich nur geringe Auswirkungen, da eine mehrseitige Begründung vorhanden ist und bestehen bleibt. Zusätzlich werden rund 130 lfm. Knick angelegt. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung nicht gegeben.

biologische Vielfalt:

Da in der Summe keine erheblichen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen geplant sind, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Ein weiteres Allgemeines Wohngebiet zwischen vorhandenen Wohngebieten fügt sich ein. Aufgrund der Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann wird voraussichtlich an einer anderen Stelle im Stadtgebiet der Bedarf an Wohnraum nachgewiesen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Klima/ Luft:

Eine Nicht-Durchführung hätte auf die Schutzgüter keinen wesentlichen Einfluss. Das Grünland bliebe für die Schafbeweidung erhalten. Die Auswirkungen der Planung sind in dem vorliegenden biologischen Gutachten beschrieben:

*Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 78 in Neustadt. Im Auftrag der Stadt Neustadt / Holst. 07. September 2010, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, 22297 Hamburg)*

Die Stadt Neustadt in Holstein folgt den Empfehlungen des Gutachtens unter Ziffer 6.4 und erstellt auf dem städtischen Flurstück Hospitalmühlenweg 2-3 (Flurstück 43/2) einen zusätzlichen Knick in einer Länge von 120 lfm..

Schutzgut Boden/Wasser/Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

**5.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

**A - Ermittlung**

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von etwa 23 Einzel- und Doppelhäusern auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer Grünlandfläche in folg. Nutzungen:

WA-Gebiet		12.749 m <sup>2</sup>
WA-0,35	1.743 m <sup>2</sup>	
WA-Nordost	1.829 m <sup>2</sup>	
WA-Südost	2.378 m <sup>2</sup>	
WA-West	6.900 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche		2.019 m <sup>2</sup>
Grünfläche		52 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen Knick		1.969 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche Extensivgrünland		7.944 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>		<b>25.018 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzung</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Eingriff</b>
WA-Gebiet 0,35	1.743 m <sup>2</sup> -	610 m <sup>2</sup>
WA-Gebiete 0,25	11.006 m <sup>2</sup> -	2.752 m <sup>2</sup>
Summe	-	3.362 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO = 75%	3.362 m <sup>2</sup> -	2.522 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.019 m <sup>2</sup> -	2.019 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt:</b>	<b>7.903 m<sup>2</sup></b>

Zudem muss für die Zufahrt vom Mastkobener der vorhandene Knick in einer Breite von rd. 7 m durchbrochen werden. Allerdings kann auch ein vorhandener Knickdurchbruch geschlossen werden. Es kommt teilweise zum Verlust von Flächen im Plangebiet als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund des zum B-Plan vorliegenden biologischen Gutachtens sind zudem weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (*Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 78 in Neustadt. Im Auftrag der Stadt Neustadt / Holst. 07. September 2010, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55d, 22297 Hamburg*). Die Stadt Neustadt in Holstein folgt den Empfehlungen des Gutachtens unter Ziffer 6.4 und erstellt auf dem städtischen Flurstück Hospitalmühlenweg 2-3 (Flurstück 43/2) einen zusätzlichen Knick in einer Länge von 120 lfm.. In der Summe ergibt sich aufgrund der neu geplanten Knicks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der externen Ausgleichsmaßnahme keine Verschlechterung der Gebüschsituation im Stadtgebiet.

### **Boden**

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal 7.903 m<sup>2</sup> umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Der Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z. B. für Tiere) aus.

### **Wasser**

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den

Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe und der kaum vorhandenen Versickerungsfähigkeit der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Schutzgut aus.

### **Klima/Luft**

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den insgesamt eher kleinteiligen Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Das Schutzgut wird in der Summe nicht erheblich belastet, da nahezu alle Knicks erhalten bleiben und zusätzlich 130 lfm. Knick neu angelegt werden. Für das künftige Baugebiet sind differenzierte Festsetzungen entwickelt worden. Auch ist das Gebiet nach Osten sehr gut eingegrünt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

## **B - Ausgleichsbedarfsermittlung**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### **A. Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer durch Schafe beweideten Grünlandfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die freie Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

#### **Boden**

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Eingriff</b>
WA-Gebiet 0,35	1.743 m <sup>2</sup> -	610 m <sup>2</sup>
WA-Gebiete 0,25	11.006 m <sup>2</sup> -	2.752 m <sup>2</sup>
Summe	-	3.362 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO = 75%	3.362 m <sup>2</sup> -	2.522 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.019 m <sup>2</sup> -	2.019 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt:</b>	<b>7.903 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichsfaktor 1 : 0,5

$$7.903/2 = 3.952 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsflächenbedarf}$$

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 3.952 m<sup>2</sup> festgestellt. Als Ausgleich erfolgt die Festsetzung einer 7.944 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenflächen M1. Die Maßnahmenflächen M2 - Knickschutzstreifen – dienen auch als Ausgleich für die entfallenden Brombeer-/ Pappelgehölzflächen entlang der Knicks.

### **Wasser**

Durch eine möglichst naturnahe Regenwasserrückhaltung wird der vollständige Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut erbracht.

### Landschaftsbild/ Ortsbild

Eingriffe in das Schutzgut können durch die Knickneuanlagen mehr als ausgeglichen werden.

### Zusammenfassung

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

### **C - Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Baufläche werden durch die Stadt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

### **D - Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die vom Vorhabenträger zu tragen sind:

lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.	Maßnahmenfläche M 1 7.944 m <sup>2</sup>	1 € je m <sup>2</sup>	7.944,- €
2.	<u>Knickanpflanzung im Gebiet</u> Ca. 130 lfm.	25 € je lfm	3.250,- €
3.	<u>Knickanpflanzung Hospitalmühlenweg</u> Ca. 120 lfm.	25 € je lfm	3.000,- €
<b>Kosten (ohne Mehrwertsteuer):</b>			<b>14.194,- €</b>

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Die Stadt Neustadt (Holstein) hat im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine systematische Bauflächenentwicklung vorbereitet. Auf die damit verbundene Abwägung wird verwiesen. Aufgrund der besonderen Situation zwischen Mastkobener Weg und Dittmer-Wald und dem davor gelegenen verrohrtem Vorfluter kommen keine anderen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden.

b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Das Monitoring erfolgt durch die Stadt Neustadt (Holstein) im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, zusätzliche Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Das neue Wohnquartier wird vom Mastkobener Weg aus erschlossen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

## 6 Hinweise zum Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden 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 ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

## 7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen (§ 24 BauGB). Dieses erfolgt auf freiwilliger Basis mit den Grundeigentümern.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Neustadt in Holstein am 09. Dezember 2010 gebilligt.

Neustadt in Holstein, 31.03.2011

Siegel

(Reimann)  
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 78 ist am 23.03.2011 in Kraft getreten.