

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Neustadt in Holstein



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

Verfahrensstand:

- ✓ § 3 (1) BauGB (21.03.2017)
- ✓ § 4 (1) BauGB (15.10.2017 – 01.12.2017)
- ✓ § 4 (2) BauGB (21.11.2018 – 10.01.2019)
- ✓ § 3 (2) BauGB (03.12.2018 – 10.01.2019)
- ✓ § 4a (3) BauGB (03.06.2019 – 03.07.2019)
- ✓ § 10 BauGB (26.10.2019)

Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein

Stand: 30.07.2019

INHALT:

1. Geltungsbereich, Grundlagen

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 bisherige Nutzung
- 1.5 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Art der Nutzung
- 3.2 Maß der Nutzung
- 3.3 Bauweise, Baugrenzen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Flächen für Ver- und Entsorgung
- 3.6 Sichtdreiecke
- 3.7 Schallschutz

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Natur- und Umweltschutz

- 5.1 Landschaftsplan
- 5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6. Sonstige Erläuterungen

- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Löschwasser
- 6.3 Bodenschutz
- 6.4 Sicherheitsbereich zu Bahnflächen
- 6.5 Empfehlungen für Anpflanzungen

7. Umweltbericht

Gliederung gem. Unterkapitel

8. Kosten, Finanzierung

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt im westlichen Stadtgebiet nordwestlich der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden. Er umfasst eine Fläche von rund 11 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 80 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan, die vom Ingenieurbüro Ruwoldt & Alexander am 28.03.2017 erstellt wurde.

1.4 bisherige Nutzung

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und ist vollständig bebaut. Es wird überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt. Zudem sind Einzelhandelsbetrieb, ein Müllheizkraftwerk und ein Recycling-Hof im Plangebiet vorhanden.

1.5 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen

Für den Bereich zwischen der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden und der L 309 wurde in den 1970er Jahren der Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt. Im Jahre 2006 wurde festgestellt, dass dieser Plan an einem Ausfertigungsfehler leidet: Die Satzung wurde nicht ausgefertigt (es fehlt der Ausfertigungsvermerk). Nach dem „Molfsee-Urteil“ kann zwar die Unterschrift des Bürgermeisters unter dem Satzungsvermerk einen fehlenden Ausfertigungsvermerk ersetzen, im vorliegenden Fall fehlt jedoch auch der Satzungsvermerk. Es ist lediglich ein Vermerk über die Billigung der Begründung vorhanden, dieser kann jedoch den fehlenden Ausfertigungsvermerk nicht ersetzen.

Folge des Ausfertigungsfehlers ist, dass der Bebauungsplan Nr. 27 in bauaufsichtlichen Verfahren nicht anzuwenden ist, sondern dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB zu prüfen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 80 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des (nicht anzuwendenden) Bebauungsplanes Nr. 27, sondern rund 1/3 von dessen Fläche.

2. Anlass der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 80 kann chronologisch unter folgenden Punkten zusammengefasst werden:

Der ursprünglich für das Gebiet geltende Bebauungsplan Nr. 27 leidet an einem Ausfertigungsfehler und ist daher im bauaufsichtlichen Verfahren nicht anzuwenden. Der § 34 BauGB bietet jedoch in dem Plangebiet, in dem sich verschiedene konfliktträchtige Nutzungen befinden, keine ausreichend rechtssichere Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben (bspw. in Bezug auf Schallschutzanforde-

rungen). Zudem ist bei Anwendung des § 34 BauGB nicht ausreichend sichergestellt, dass die städtebauliche Entwicklung entsprechend der Ziele der Stadt erreicht wird. Die Stadt Neustadt in Holstein hatte daraufhin im Jahr 2008 den Bebauungsplan Nr. 71 aufgestellt und ihre städtebaulichen Zielvorstellungen konkretisiert.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2010 durch einen Normenkontrollantrag vom Oberverwaltungsgericht Schleswig als unwirksam erklärt. Das Gericht monierte, die Stadt habe mit den im Plan getroffenen Festsetzungen nicht nur eine Erweiterung des im Plangebiet gelegenen Müllheizkraftwerks unmöglich gemacht, sondern darüber hinaus habe die Fortsetzung des Betriebs des Müllheizkraftwerks – in seiner bisherigen Form und mit seiner jetzigen Kapazität – auf längere Sicht in Frage gestellt. Letzteres sei nicht nur nicht von der Stadt gewollt gewesen, sondern damit wären die Interessen des Betreibers des Müllheizkraftwerks an der Durchführbarkeit von Erneuerungen, Modernisierungen, Anpassung an strengere Umweltstandards o.ä. der vorhandenen Anlage nicht ausreichend berücksichtigt worden. Neben diesem Urteil stellte das Gericht auch fest, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Erweiterung des Müllheizkraftwerks nach den bauplanungsrechtlichen Regeln zu beurteilen sei, da die Anlage nicht als Abfallbeseitigungsanlage, sondern als Abfallverwertungsanlage eingestuft werden müsse. Das bedeutet, dass entsprechende Regelungen in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan getroffen werden können, unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Versagensgründe des Bebauungsplan Nr. 71.

Mit dieser planerischen Historie hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein am 06.05.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet „beiderseits des Industrieweges“ gefasst, welcher das selbe Plangebiet abdeckt wie der unwirksame Bebauungsplan Nr. 71 und Teile des nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplan Nr. 27. Als Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss formuliert:

- rechtssichere Regelung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Bauvorhaben einschließlich der erforderlichen Erschließung,
- Bestandssicherung für die vorhandene Abfallverwertungsanlage,
- Vermeidung bzw. Lösung von Konflikten mit empfindlichen Nutzungen in der Umgebung, z.B. mit touristischen Angeboten, Gesundheitsangeboten und Wohngebieten,
- Schaffung von Planungssicherheit für die bestehenden Nutzungen und künftige Bauvorhaben

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Als Art der baulichen Nutzung wird überwiegend der Bestand festgesetzt: Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um Gewerbebetriebe, teilweise mit einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Daher werden diese Wohnungen in den textlichen Festsetzungen allgemein zugelassen.

In dem Gewerbegebiet sind mehrere verarbeitende Betriebe bzw. Dienstleistungsbetriebe tätig, die ihre Erzeugnisse auch direkt an Endverbraucher veräußern. Die meisten davon sind in der Sierksdorfer Straße ansässig (u.a. Naturstein/Grabmale/Fliesen Bollmann, Global Move, Geflügel Feinkost Kaufmann).

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist der Erhalt und die weitere Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Solchen Betrieben soll jedoch als

untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen. Aufgrund der eher wohnungsfernen Lage des Gewerbegebietes wird der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen, sofern er nicht in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb steht und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Generell sind Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs im Gewerbegebiet nicht zulässig, so dass die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt werden.

Das gleiche gilt für Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung. Auch diese Betriebe sind nicht zulässig, es sei denn es besteht ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb. Die textlichen Festsetzungen zählen dazu entsprechende Sortimente und Dienstleistungen auf, welche dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt in Holstein aus dem Jahr 2013 entnommen wurden.

Das Einzelhandelskonzept und die daraus entnommenen Beschränkungen der Sortimente und Dienstleistungen dienen der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen im Kernstadtbereich. Der suggestiven Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet, die negative Auswirkungen auf den zentralen Geschäftsbereich der Stadt hätten, soll somit entgegengewirkt und die wohnungs- und verbrauchernahe Ansiedlung dieser Einzelhandelsbetriebe gefördert werden.

Auch gastgewerbliche Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und vergleichbare Einrichtungen, wie beispielsweise Kinos, Diskotheken, Billardcenter, Spielhallen, Bordelle oder Nachtlokale sind nicht zulässig, um eine Ansiedlung im Plangebiet auszuschließen und die Planung und Ansiedlung dieser Betriebe in städtebaulich geeigneten Bereichen der Stadt zu forcieren.

Auf dem Flurstück 40/39 befinden sich Mittelspannungsschaltanlagen zur Elektrizitätsversorgung. Diese Anlagen sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt, da sie nur einen untergeordneten Teil des Grundstückes einnehmen und gem. § 14 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Gewerbegebiet (GEE) Baugebietsteiffläche „Einzelhandel“

Neben den festgesetzten Gewerbegebietsflächen wird auch ein Gewerbegebiet als Baugebietsteiffläche "Einzelhandel" festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein Lebensmittel-Discounter in dem Gewerbegebiet. Dieser Discounter konnte durch ein Gutachten nachweisen, dass die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zutreffend ist (Verkaufsfläche größer als 800 m²). Dementsprechend wird es durch die Normierung des Gewerbegebietes keinen Unterschied in der Prüfung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilung gem. § 34 BauGB (faktisches Gewerbegebiet) geben (abgesehen von den Sortimenten).

Bezüglich der Sortimentsbeschränkungen wird festgesetzt, dass der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Reformwaren und Getränken sowie der Einzelhandel auf 10 % der Verkaufsfläche mit den übrigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig ist. Diese Festsetzung soll dem Bestand gerecht werden. Die Begrenzung der übrigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche wurde einer Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes entnommen.

Hinweis zur Ermittlung von Verkaufsflächen: Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- und Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Ver-

kaufsfäche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Gewerbegebiet (GEA) Baugebietsteiffläche „Abfallverwertung“

Zusätzlich wird auch ein Gewerbegebiet als Baugebietsteiffläche "Abfallverwertung" festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Fremdkörperfestsetzung des vorhandenen Müllheizkraftwerkes. Diese dient der Sicherung der Anlage als Fremdkörper gegenüber dem Gewerbegebiet. Für die Festsetzung wurden mehrere Voraussetzungen geprüft:

- Das Müllheizkraftwerk als Fremdkörper besteht schon lange in der vorhandenen städtebaulichen Situation. Unüberbrückbare Spannungsverhältnisse mit den angrenzenden Nutzungen bestehen nicht (z.B. angrenzend der Recycling-Hof). Ein städtebaulicher Missstand ist nicht festzustellen.
- Das Plangebiet und auch umliegende Bereiche sind überwiegend bebaut. Bei der gesamten Planung handelt es sich, wie einleitend beschrieben, um eine Überplanung des Bestandes bzw. eine Bestandssicherung.
- Die baulichen Anlagen des Müllheizkraftwerkes sind vorhanden und bau-/immissionsschutzrechtlich genehmigt.
- Die Fläche des Müllheizkraftwerkes hat einen relativ kleinen Umfang im Vergleich zum Plangebiet (rund 6 % der Fläche des Plangebietes).
- Das Müllheizkraftwerk ist planungsrechtlich in einem Gewerbegebiet nicht zulässig, da es sich um einen Industriebetrieb handelt. Aufgrund der Störwirkung dieses Betriebes wäre eine Genehmigung im Gewerbegebiet nicht möglich. In einem Gewerbegebiet sind hinsichtlich ihres typischen Störgrades solche Anlagen nicht zulässig, die nach dem Immissionsschutzrecht einer Genehmigung „im Normalverfahren“ (§ 10 BImSchG) bedürfen. Aus der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) geht hervor, dass im Anhang 1 unter Punkt 8.1.1.3 „Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder in Behältern gefasster gasförmiger Abfälle, Deponiegas oder anderer gasförmiger Stoffe mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren, insbesondere Entgasung, Plasmaverfahren, Pyrolyse, Vergasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren mit einer Durchsatzkapazität von 3 Tonnen nicht gefährlichen Abfällen oder mehr je Stunde“ im Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BImSchG errichtet werden. Das MHKW in Neustadt i.H. hat eine Verbrennungskapazität von rund 7,6 t/h (60.900 t/p.a.).

Die Zulässigkeit von Veränderungen wird im Bebauungsplan an nähere Bestimmungen gebunden, um städtebauliche Spannung reduzieren zu können. Dabei wird normiert, dass die Erneuerung der vorhandenen Abfallverwertungsanlage allgemein zulässig ist. Die Erneuerung als zeitgemäße Neuerrichtung bspw. um Anpassungen an den Stand der Technik durchführen zu können, soll dem Betreiber immer möglich sein.

Die Erweiterung und Änderung der vorhandenen Abfallverwertungsanlage ist nur nach Maßgabe von zwei Regelungen zulässig.

Erstens darf die Höhe baulicher Anlagen 23 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten (erforderliche Schächte / Schlotte und sonstige erforderliche untergeordnete Bauteile dürfen diese Höhe überschreiten).

Eine Höhe von rund 23 m über dem unteren Bezugspunkt stellt die gegenwärtige Höhe des bestehenden Kesselhauses dar und ist der höchste Punkt des Gebäudekubus (der Schornstein mit rund 60 m ragt aus diesem heraus). Eine Erweiterung der Anlage bis zu der festgesetzten Höhe von 23 m wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Im Zuge der Planungen wurden bezüglich der Verträglichkeit unterschiedlicher Höhen verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Die folgenden Abbildungen sollen u.a. die Wirkung möglicher Höhenveränderungen auf das Stadt- und Landschaftsbild verdeutlichen. In Gesprächen mit dem Betreiber des Müllheizkraftwerkes haben sich mehrere

Szenarien für mögliche Erweiterungen ergeben, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. So wurde zum einen die Erweiterung des bestehenden Müllbunkers durch Aufstockung um 3 m Gebäudehöhe geprüft. Zweitens wurde die Erweiterung des Kesselhauses geprüft, die erforderlich sein könnte, wenn der Brennkessel erneuert werden müsste und somit neue Schadstoffgrenzwerte einzuhalten wären. Die Erweiterung würde eine Anhebung der Gebäudehöhe um 15 m erforderlich machen.

Alle mit der Fremdkörperfestsetzung verbundenen Höhenbegrenzungen wären auch nach § 34 BauGB die Grenzen der baulichen Maße der Anlage.

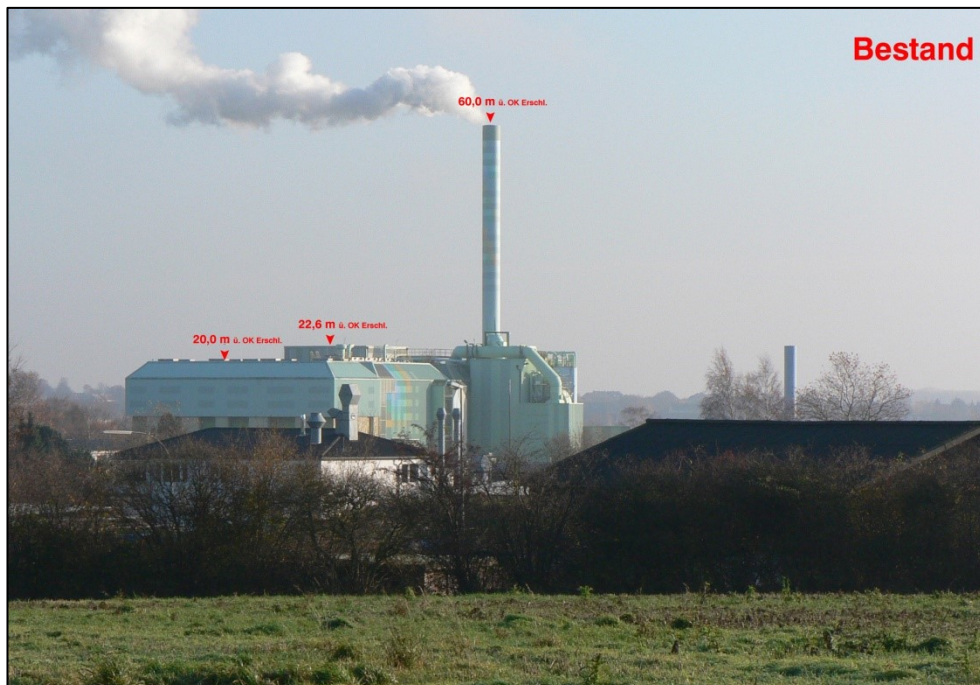


Abbildung 1: Bestandssituation mit Blick von Westen

Abbildung 1 zeigt das bestehende Müllheizkraftwerk mit einer Blickrichtung von Westen auf Höhe der Eutiner Straße (erhöhter Standort – Entfernung rund 500 m Luftlinie). Die Anlagenkubatur grenzt sich deutlich von der Umgebung ab. Der Schornstein ragt mit einer Höhe von 60 m aus der Kubatur.



Abbildung 2: Erweiterung im Rahmen der Zulässigkeit durch den B-Plan

Abbildung 2 zeigt die Erweiterung der Anlage bis zu der festgesetzten Höhe von 23 m. Die prägende Kubatur bleibt weitestgehend erhalten, der Eingriff in Stadt- und Landschaftsbild wird als verhältnismäßig erachtet.



Abbildung 3: Erweiterung außerhalb der Zulässigkeit des B-Planes

Abbildung 3 zeigt eine Erweiterung des Anlagenteils „Kesselhaus“ um 15 m. Die bestehende Kubatur des Gebäudes wird deutlich durchbrochen, der räumlich prägende Eindruck verändert sich wesentlich. Der Eingriff in Stadt- und Landschaftsbild wird als nicht verhältnismäßig erachtet. Dabei ist zu beachten, dass die Aufnahmen von einem erhöhten Standort gemacht wurden. Die Blickrichtung von Osten verdeutlicht den prägenden Eindruck der Anlage (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4: Ansicht des Bestandes von Osten mit Abhebung der Stadtsilhouette

Zweitens darf die Grundfläche von Hauptanlagen 2.500 m² nicht überschreiten und die Summe der Grundflächen von Hauptanlagen sich gegenüber dem derzeitig baurechtlich genehmigten Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses um maximal 25 % erhöhen. Diese Festsetzungen zielen insbesondere auf die bauliche Größe der Anlage ab und

die zu erwartenden städtebaulichen Spannungen bei einer unverhältnismäßigen Erweiterung/Änderung.

Die festgesetzte Größe von 2.500 m² entspricht der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 34 BauGB, die sich aus der näheren Umgebung ergibt. Die somit gesetzte Grenze der Entwicklung entspricht auch der Grenze an die Erwartungen einer Entwicklung, sollte kein Bebauungsplan vorhanden sein.

Das gewählte Maß von 25 % der Summe aller Grundflächen von Hauptanlagen gegenüber dem genehmigten Bestand soll dem Betreiber auch für zukünftige Entwicklungen die Möglichkeiten bieten die Anlage anzupassen und entsprechend zu erweitern. Mit dieser Festsetzung wurde insbesondere auch die Kritik des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 71 aufgenommen, welche besagt, dass der Bebauungsplan den Fortbestand des Betriebes nicht gefährden darf. Die Festsetzung zur Ermöglichung zukünftiger Erweiterungen um ein Viertel der Fläche aller vorhandenen Hauptanlagen soll eine verträgliche Begrenzung sein, die eine Abwägung zwischen betrieblicher Entwicklungsperspektive und Schutz des umliegenden Gewerbegebietes darstellt.

Bezüglich möglicher Nutzungsänderungen wird normiert, dass nur Nachfolgenutzungen zulässig sind, die den Festsetzungen eines Gewerbegebietes entsprechen, wie der Bebauungsplan sie gemäß der Ziffer (1.1) festlegt. Somit soll sichergestellt werden, dass nachfolgende Nutzungen keine städtebaulichen Spannungen entstehen lassen und sich harmonisch in das bestehende Gewerbegebiet entsprechend der planerischen Konzeption der Gemeinde einfügen.

3.2 Maß der Nutzung

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Teilgebietsflächen Einzelhandel und solche Flächen, auf denen eine entsprechende GRZ nicht zulässig wäre – hier wird der höchstzulässige GRZ festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das jeweilige Grundstück unterbaut wird, in allen Baugebieten, in denen die GRZ mit weniger als 0,8 festgesetzt ist, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit soll dem Bedarf an befestigten Freiflächen in einem Gewerbegebiet Rechnung getragen werden.

Eine Geschossigkeit wird nicht festgesetzt, da diese in einem Gewerbegebiet nur eine untergeordnete Rolle spielt und eventuell unbegründet beschränkend wirken könnte.

Es werden jedoch maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, um höhenmäßige Auswüchse auszuschließen. Die Höhen werden bestandsorientiert so festgesetzt, dass die baulichen Anlagen aus der Fernsicht, z.B. vom Strandbad aus gesehen, unterhalb der Baumkulisse bleiben. Zudem soll das Erscheinungsbild des Straßenraumes vor zu großer Höhenentwicklung bewahrt werden.

Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in erschließungsseitiger Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Diese Festsetzung soll für jeden einen verständlichen Orientierungspunkt für die Höhenfestsetzungen geben. Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

Sollten untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

In Gewerbegebieten sind häufig Hallen von mehr als 50 m Länge erforderlich, andererseits sollen die seitlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Im Bebauungsplan wird daher „abweichende offene Bauweise“ festgesetzt. Gebäude ohne Längenbegrenzung sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gem. Landebauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten. Da in einigen Bereich bereits Grenzbebauung vorhanden ist, wurde zudem eine „abweichende offene Bauweise 2“ festgesetzt. Gebäude sind hier ohne Längenbegrenzung und ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

Die Baugrenzen sind, wie in Gewerbegebieten üblich, sehr großzügig ausgelegt und soweit wie möglich am Bestand orientiert. Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei den, vollständig oder teilweise, außerhalb der Baugrenzen gelegenen vorhandenen Gebäuden handelt es sich um bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

3.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gem. dem Bestand festgesetzt. Dabei liegt lediglich der Industriegeweg innerhalb des Geltungsbereiches. Die das Plangebiet begrenzenden Straßen „Sierksdorfer Straße“ und „Holmer Weg“ liegen außerhalb.

3.5 Flächen für Ver- und Entsorgung

An der Sierksdorfer Straße und am Industriegeweg sind jeweils eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Transformatoren vorhanden, die von den Stadtwerken Neustadt in Holstein betrieben werden.

Auf der Versorgungsfläche im Industriegeweg ist zusätzlich auch eine Gasdruckregelstation der Stadtwerke Neustadt in Holstein für die Ortsversorgung untergebracht.

3.6 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke wurden gem. den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)“ ermittelt und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.7 Schallschutz

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 will die Stadt Neustadt in Holstein die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich sichern.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastung ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030/35.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Bei der Ermittlung zum Gewerbelärm aus dem Plangebiet werden im Rahmen der Bauleitplanung maximal zulässige flächenbezogene immissionswirksamen Schalleistungspegeln (Emissionskontingentierung LEK gemäß DIN 45691) herangezogen.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $LW = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist.

Mit den obigen Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage unter Berücksichtigung der Vorbelastungen um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten. Gemäß TA Lärm ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Überschreitung des jeweils geltenden Immissionsrichtwertes um bis zu 1 dB(A) zulässig. Somit wird an allen maßgebenden Immissionsorten den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Nachts wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Dabei wurden die benachbarten Gewerbegebietsflächen bei der Ermittlung der Emissionskontingente als Vorbelastungen berücksichtigt.

Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets sind für den Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten werden. Richtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) aufgrund von gewerblichen Vorbelastungen liegen innerhalb des gemäß TA Lärm zulässigen Maßes. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen auf der Bundesautobahn BAB 1 und die Eutiner Straße (L309) wurden vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsbelastungen auf der Straße Holmer Weg wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein angesetzt. Die Verkehrsbelastungen für die Sierksdorfer Straße wurden auf Grundlage einer aktuellen mehrtätigen Verkehrszählung ermittelt.

Die Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognosehorizont 2030/2035 hochgerechnet.

Aufgrund der vorhanden gewerblichen Nutzungen ist nicht mit erheblichen Neuverkehren zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant verändert.

Hinsichtlich der Schienenverkehrsbelastungen sind künftig aufgrund der derzeit in Planung befindlichen Schienenhinterlandanbindung für die geplante Feste Fehmarnbeltque-

rung verschiedene Prognosezahlen für das Jahr 2025 mit bzw. ohne Hinterlandanbindung möglich.

In der Schalltechnischenuntersuchung werden beide Varianten mit und ohne Hinterlandanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung berücksichtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Gesamtverkehrslärm (Straße und Schiene) in beiden Varianten im Westen des Plangeltungsbereichs überwiegend durch den Straßenverkehrslärm beeinflusst wird. Im Osten des Plangeltungsbereichs ist der Schienenverkehrslärm maßgeblich.

Für die Variante ohne Berücksichtigung der Schienenhinterlandanbindung wird im Tageszeitraum der Orientierungswert von 65 dB(A) für Gewerbegebiete mit Beurteilungspegeln bis zu 68 dB(A) tags lediglich im straßennahen Bereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts überwiegend im Plangeltungsbereich eingehalten und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts wird mit Beurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) bis zu einem Abstand von etwa 16 m zur Straßenmitte der Sierksdorfer Straße überschritten im Westen des Plangeltungsbereichs überschritten.

Für die Variante mit Berücksichtigung der Schienenhinterlandanbindung ergeben sich ebenfalls Beurteilungspegel von bis zu etwa 68 dB(A) tags und etwa 62 dB(A) nachts. Der Orientierungswert tags von 65 dB(A) für Gewerbegebiete wird lediglich im straßennahen Bereich der Sierksdorfer Straße überschritten und Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird überwiegend im Plangeltungsbereich eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts wird bis zu einem Abstand von etwa 16 m zur Straßenmitte der Sierksdorfer Straße überschritten im Westen des Plangeltungsbereichs überschritten. Im Südosten des Plangeltungsbereichs wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts in einem kleinen Teilbereich um bis zu etwa 1 dB(A) überschritten.

Mögliche Außenwohnbereiche von ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen können in beiden Varianten ohne und mit Schienenhinterlandanbindung im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden, da der Orientierungswert von 65 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Geräusche. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722- 2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm).

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des B-Planes Nr. 80 ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1974 (Änderungen wurde in diesem Bereich nicht vorgenommen) größtenteils als „Gewerbegebiet“ und zu kleineren Teilen als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Abfall“ und als „Fläche für Gemeinbedarf – Post“ dargestellt.

Eine Änderung des F-Planes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 80 sich aus der Urfassung des F-Planes aus dem Jahr 1974 entwickelt:

- Die Gewerbegebiete sind im F-Plan bereits als solche (GE) dargestellt.
- Auch die Teilfläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Abfall wurde als Fremdkörperfestsetzung in den B-Plan übernommen. Das vorhandene Müllheizkraftwerk wird weiterhin planungsrechtlich gesichert.
- Ein kleiner Teil des Gewerbegebietes ist im F-Plan als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der näheren Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Hier befand sich in den 1970er Jahren der Posthof, auf dem Pakete umgeschlagen wurden. Im B-Plan wird diese Fläche entsprechend der jetzigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Abweichungen des Bebauungsplanes Nr. 80 von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind insgesamt als geringfügig anzusehen, so dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB beachtet ist. Dies begründet sich auch daraus, dass die Darstellungen des F-Planes nicht parzellenscharf sind.

Gegenwärtig wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Neustadt in Holstein neu aufgestellt. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche (G) dar.

5. Natur- und Umweltschutz

5.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein aus dem Jahre 2000 ist das Plangebiet größtenteils als „Fläche mit gewerblicher Nutzungsstruktur“ und zu einem kleinen Teil als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der näheren Zweckbestimmung „Müllverbrennung“ im Bestand dargestellt.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei den Eingriffen könnte es sich lediglich um solche handeln, die nach dem bisherigen Planungsrecht (§ 34 BauGB) nicht zulässig waren, nach der B-Plan-Aufstellung jedoch zulässig sind. Da jedoch alle künftig zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft auch bereits jetzt gem. § 34 BauGB zulässig sind, sind aufgrund der Aufstellung des B-Planes Nr. 80 keine Eingriffe zu erwarten und somit auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6. Sonstige Erläuterungen

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers obliegen den Stadtwerken Neustadt in Holstein, sofern nachfolgend nicht eine andere Regelung beschrieben wird. In den Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Die Versorgung des Müllheizkraftwerkes mit Prozesswasser erfolgt direkt aus dem Trinkwassernetz des ZVO.

Die Gasversorgung für das Spitzen- und Ersatzheizwerk erfolgt direkt aus dem Gasversorgungsnetz des ZVO.

Die Anbindung des Müllheizkraftwerkes an die Elektrizitätsversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Das auf den versiegelten Verkehrsflächen und Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle der Ostsee zugeführt. Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Änderungsantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. in Gewerbegebieten und von Durchgangsstraßen anfällt, sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrückung, Sedimentfang o.ä.), für die schadlose Ableitung entsprechend mit Rückhaltewirkung.

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO).

6.2 Löschwasser

Im Plangebiet sind mehrere Hydranten vorhanden, welche die Löschwasserversorgung sicherstellen:

Nr.	Lage	Hydrant	Leitung	Leistung
114	Sierksdorfer Str.	Unterflur	DN 100 AZ	96 – 192 m ³ /h
200	Sierksdorfer Str.	Unterflur	DN 100 AZ	96 – 192 m ³ /h
254	Sierksdorfer Str.	Unterflur	DN 200 AZ	> 192 m ³ /h
266	Sierksdorfer Str.	Unterflur	DN 100 AZ	96 – 192 m ³ /h
291	Industrieweg	Unterflur	DN 100 AZ	96 – 192 m ³ /h
292	Industrieweg	Unterflur	DN 100 AZ	96 – 192 m ³ /h
293	Industrieweg	Unterflur	DN 100 AZ	> 192 m ³ /h
446	Industrieweg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
448	Industrieweg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
449	Industrieweg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
450	Industrieweg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
453	Holmer Weg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
454	Holmer Weg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
520	Holmer Weg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h
521	Holmer Weg	Unterflur	DN 200 PVC	> 192 m ³ /h

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. beträgt der Löschwasserbedarf in Gewerbegebieten mit mehr als einem Vollgeschoss 192 m³/h. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Hydranten gedeckt werden. Die erforderliche Kapazität von 192 m³/h kann für einen Zeitraum von mehr als zwei Stunden vorgehalten werden.

Für das vorhandene, vom Zweckverband Ostholstein (ZVO) betriebene Müllheizkraftwerk, besteht ein eigenes Brandschutzkonzept.

6.3 Bodenschutz

Altablagerungen und Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

- Im Kreis Ostholstein besteht kein flächendeckendes Altlastenkataster. Die betreffende Fläche ist noch nicht erfasst, es liegt kein Eintrag vor. Daher ist darauf hinzuweisen, dass bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.4 Sicherheitsbereich zu Bahnflächen

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen (Strecke 1100 Lübeck - Puttgarden km 28,6 - 29,3) ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509

Informationslogistik zrwd@deutschebahn.com

Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe

Die gesamte Richtlinie kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

6.5 Empfehlungen für Anpflanzungen

Eine Unterbrechung der versiegelten Flächen durch Grünstrukturen ist aus klimatischen Gründen empfehlenswert (Co²-Senke, weniger Aufheizung der versiegelten Flächen, Schattenspende für Stellplätze). Auf die Empfehlungen im Landschaftsplan, die im Umweltbericht zitiert sind, wird verwiesen. Zur Erhöhung des Vegetationsanteils werden Fassaden- und Dachbegrünung empfohlen.

7. Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	17
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Plan Nr. 80.....	17
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	17
2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	19
2.1	Schutzgut Tiere.....	19
2.2	Schutzgut Pflanzen	20
2.3	Schutzgut Boden / Fläche	21
2.4	Schutzgut Wasser.....	21
2.5	Schutzgüter Klima / Luft.....	22
2.6	Schutzgut Landschaft	23
2.7	Biologische Vielfalt	23
2.8	Natura 2000-Gebiete	23
2.9	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	24
2.10	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	25
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	25
4.1	Schutzgut Tiere.....	25
4.2	Schutzgut Pflanzen	26
4.3	Schutzgüter Fläche, Boden.....	26
4.4	Schutzgut Wasser.....	27
4.5	Schutzgüter Klima / Luft.....	27
4.6	Schutzgut Landschaft	27
4.7	Biologische Vielfalt	28
4.8	NATURA 2000-Gebiete	28
4.9	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	28
4.10	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	29
5	Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen	29
6	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
7	Zusätzliche Angaben	30
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	30
7.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
7.4	Referenzliste der Quellen.....	32

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Plan Nr. 80

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 80 liegt im westlichen Stadtgebiet von Neustadt in Holstein und umfasst die vollständig bebauten und gewerblich oder abfallwirtschaftlich genutzten Flächen beiderseits des Industrieges zwischen Sierksdorfer Straße, Holmer Weg und der Bahnstrecke Lübeck – Puttgarden. Für das bisher noch nicht überplante Gebiet, in dem sich verschiedene konfliktträchtige Nutzungen befinden, soll eine ausreichend rechtssichere Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen und die städtebauliche Entwicklung entsprechend den Zielen der Stadt gesichert werden. Für die hier vorhandene Abfallverwertungsanlage (Müllheizkraftwerk) des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) soll der Bestand gesichert werden.

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und ein Rahmen für Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen geschaffen, der sich an den derzeitigen Nutzungen und baulichen Dimensionen orientiert. Für das Müllheizkraftwerk Festsetzungen getroffen, die den Bestand und die Zulässigkeit zukünftiger Erneuerungen dieser Anlage sichern und einen Rahmen für zukünftige Erweiterungen und Änderungen der Gebäude setzen. Weiterhin werden Schallschutzmaßnahmen für umgebende Wohnnutzungen sowie Wohn- und Büronutzungen im Geltungsbereich getroffen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Es werden nur die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für den B-Plan Nr. 80 von Belang sind.

➤ Umweltschützende Belange in Fachgesetzen

§ 1 Abs. 5, 6 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei ihrer Aufstellung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§§ 1, 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG): Für bestimmte, in Anlage 1 des UVPG aufgeführte Vorhaben ist je nach Art und geplanter Größe bzw. Umfang eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG durchzuführen. Dies gilt auch für dort aufgeführte Vorhaben entsprechender Art und Größenordnung, wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durchgeführt werden sollen. Für Vorhaben kleineren Umfangs ist die Pflicht zur UVP im Rahmen einer Vorprüfung zu ermitteln.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG): Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80

Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung solcher Biotope führen können, sind verboten.

Gemäß § 13ff BNatSchG (Eingriffsregelung) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind zu kompensieren. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von B-Plänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist dabei in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz): Für geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten sogenannte Zugriffsverbote (Verbot des Fangens, Verletzens oder Tötens von Tieren oder Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Verbot von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sowie Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), deren Einhaltung bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten ist.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

➤ Umweltschützende Belange in Fachplänen

Landschaftsprogramm 1999: Der Geltungsbereich liegt im Randbereich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Bedeutung dieser Räume für Landschaft und Erholung soll durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Es wird eine Landschaft angestrebt, die sich durch Struktur- und Artenvielfalt auszeichnet.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003: Der Landschaftsrahmenplan stellt am Rand des Geltungsbereichs im Verlauf der Sierksdorfer Straße und des Holmer

Weges zwei Fernradwanderwege dar. Südlich angrenzend wird entlang der Ostseeküste ein „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dargestellt, das tlw. auch als „struktureiche Kulturlandschaftsausschnitte“ ausgewiesen ist.

Landschaftsplan Stadt Neustadt in Holstein, 1. Fortschreibung 2000: Die Flächen im Geltungsbereich sind überwiegend als Fläche mit gewerblicher Nutzungsstruktur dargestellt. Der vom Zweckverband Ostholstein abfallwirtschaftlich genutzte Flächenbereich zwischen Industrieweg und Bahnstrecke wird als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Kennzeichnung „Müllverbrennungsanlage“ dargestellt.

Weiterhin werden im südlichen Geltungsbereich einige vorhandene Knicks dargestellt zwischen den Gewerbegrundstücken und am Rand zum Holmer Weg (Kennzeichnung als „Knicks mit artenreicher und dichter Vegetationsstruktur“). Die Knicks sollen durch Pflegemaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz gepflegt werden. Aktuell befinden sich davon nur noch zwei kürzere Knickabschnitte im Geltungsbereich.

Der gesamte Bereich zwischen Sierksdorfer Straße und Bahnstrecke Lübeck – Puttgarden inkl. Geltungsbereich ist als „Maßnahmengbiet ‚Klima / Lufthygiene‘“ ausgewiesen mit folgenden Planungsaussagen:

- Erhöhung des Vegetationsanteils durch Fassaden- und Dachbegrünung, Anpflanzung von Straßenbäumen,
- Erfassung des Entsiegelungspotentials und Realisierung von Entsiegelungsmaßnahmen,
- Umsetzung verkehrsentlastender Maßnahmen.

➤ Berücksichtigung der oben genannten umweltrelevanten Ziele beim B-Plan Nr. 80

Die übergeordneten und örtlichen Ziele aus Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan sind von den Inhalten des B-Plans Nr. 80 nicht negativ betroffen. Die Umweltschutzziele aus den o.g. Fachgesetzen werden beachtet (z.B. § 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in Bezug auf die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks).

2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Grundlage für die nachfolgenden Angaben bilden eine Ortsbegehung mit Erfassung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die am Ende des Umweltberichtes aufgelisteten Unterlagen und Gutachten.

2.1 Schutzgut Tiere

➤ Ausgangssituation

Auf Grund der fast vollständigen Bebauung und der bestehenden Störungen insbesondere durch Lärm, Bewegung, Abgase ist die Lebensraumeignung für die Tierwelt sehr gering. Folgende Arten(gruppen) sind anzunehmen:

Brutvögel können in Gebäuden und Gehölzbeständen Brutplätze finden, das Nahrungsangebot ist hier jedoch sehr gering. Es sind nur sehr störungsunempfindliche Arten wie z.B. Amsel, Kohl- und Blaumeise oder Haussperling im Geltungsbereich zu erwarten. Vor Ort wurde auch eine Mehrzahl an Saatkrähen beobachtet, die das Gebiet überflogen. Nester in Bäumen im oder am Geltungsbereich wurden jedoch nicht gesichtet.

Fledermäuse: Ältere Gewerbehallen oder –gebäude können prinzipiell siedlungsbewohnenden Fledermausarten wie z.B. die Zwergfledermaus Quartiere bieten. Die wenigen großen Laubbäume im Geltungsbereich könnten Spalten oder Höhlungen mit Eignung

als Tagequartiere aufweisen. Informationen über Fledermausnachweise im und um den Geltungsbereich liegen nicht vor, vorkommen können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da das Gebiet über die o.g. Laubgehölzstreifen entlang der mit der südlich gelegenen freien Landschaft vernetzt ist und hier geeignete Jagdhabitats anzu nehmen sind. Von anderen Standorten in Neustadt (z.B. Pelzerhaken) sind Fledermausvorkommen bekannt.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten(gruppen) (FFH Anhang IV-Arten) wie Haselmaus, Zauneidechse oder Amphibienarten weist der Geltungsbereich keine Lebensraumeignung auf. Die Stadt Neustadt liegt zwar am östlichen Rand des Verbreitungsgebietes der Haselmaus und die östlich angrenzenden naturnahen Laubgehölzstreifen kommen aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und Vernetzung mit der freien Landschaft als Haselmauslebensraum in Betracht, im Geltungsbereich befinden sich jedoch keine geeigneten Lebensraumstrukturen für diese Art.

➤ Bewertung

Aufgrund des hohen Überbauungsgrades und der hohen Störungsintensität hat der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für die Tierwelt.

2.2 Schutzgut Pflanzen

➤ Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen bebaute, hochgradig versiegelte Gewerbeflächen, die meist nur randlich Flächen mit Pflanzenbewuchs aufweisen. Hervorzuheben sind dabei folgende Strukturen:

- Schmal und dicht ausgeprägt lineare Laubgehölzstreifen bzw. Knicks im südlichen Teil des Geltungsbereichs, die z.T. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt als Knicks erfasst sind. Der Gehölzbestand ist dicht und aus heimischen Laubgehölzarten zusammengesetzt, aber schmal und heckenartig geschnitten. Ungenutzte Randstreifen mit Brachestrukturen fehlen.
- Zwei flächenmäßig relevante Hausgärten: Davon ist einer intensiv gepflegt mit artenarmer Rasenfläche, mehreren Obstbäumen und randlicher Einfassung aus schmalen Laubgehölzstreifen heimischer Baum- und Straucharten. Der andere ist brachgefallen und weist lediglich eine große artenarme Rasenfläche, teils als Abstellfläche für Boote und Materialien genutzt, sowie eine randliche Baumreihe aus serbischen Fichten auf.

Ansonsten finden sich verstreut im Gebiet Einzelbäume, kleine Laubbaumgruppen oder Laubgehölzstreifen heimischer Baum- und Straucharten, Zierbeete mit Stauden und Kleingehölzen oder Schnitthecken, die meist an Grundstücksrändern oder entlang der Straßen liegen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 80 liegt im Geltungsbereich der „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“ vom 24.03.1981, so dass alle Bäume ab einem Stammdurchmesser von 15 cm in 1,30 m Höhe über dem Boden vor Beseitigung oder Beschädigung geschützt sind.

➤ Bewertung

Die oben aufgeführten Gehölzstrukturen sowie größere Bäume sind von mittlerem naturschutzfachlichen Wert, die Hausgartenflächen von mittel bis geringem Wert. Alle anderen Strukturen haben aufgrund ihrer geringen Flächengröße, ihrer Vereinzelung im Gebiet und der meist intensiven Pflege nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert.

2.3 Schutzgut Boden / Fläche

➤ Ausgangssituation

Gemäß Digitalem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein sind die natürlichen Bodenarten im Plangeltungsbereich und seinem Umfeld durch glazigene Ablagerungen (Till der Grundmoränen und Endmoränen) aus der Weichsel-Kaltzeit beeinflusst. Dafür kennzeichnend sind Böden aus Decklehm über Geschiebelehm/ -mergel, die als Bodenarten tonig, sandig, kiesige Schluffe aufweisen. Als vorherrschender Bodentyp hat sich daraus eine Pseudogley-Parabraunerde entwickelt. Aufgrund der sehr hohen baulichen Ausnutzung im Geltungsbereich ist der natürliche Boden hier fast vollständig überprägt. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 80 - 90%. Altablagerungen und Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

➤ Bewertung

Die Leistungsfähigkeit der Böden wird über die Bodenfunktionen bewertet, die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) benannt werden. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. BUNDESVERBAND BODEN 1999: 17, 43¹).

Nachfolgend ist die Eignung des Bodens im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades wiedergegeben.

Bewertung der Bodenfunktionen im Geltungsbereich

Bodenfunktionen		Bewertung
Lebensraumfunktion	für natürliche Vegetation für Kulturpflanzen	sehr gering sehr gering
Regelungsfunktion	Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	gering mittel
Nutzungsfunktion	als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung	sehr gering
Archivfunktion		ohne Bedeutung
Natürlichkeitsgrad		sehr gering

In der Gesamtschau ist aus der Sicht des Bodenschutzes für den hier anstehenden Boden im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung von einem geringen Konflikt auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

➤ Ausgangssituation

Grundwasser: Informationen über Grundwasserstände im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Oberflächenwasser: Im Plangeltungsbereich sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Auf dem Betriebsgelände der ZVO befindet sich ein Regenrückhaltebecken (Erdbecken), das auch zur Löschwasservorhaltung und -rückhaltung dient.

¹ Bundesverband Boden (Hrsg.) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung. Berlin.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Ostsee (Neustädter Hafen) in ca. 300 bis 400 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs.

Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gefasst, über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle abgeleitet und der Ostsee zugeführt.

➤ Bewertung

Da keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden sind, ist lediglich die Bedeutung des Grundwassers zu betrachten.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und den anstehenden wenig durchlässigen Boden ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet sehr gering. Im Bereich der wenigen, unversiegelten Flächen ist das Grundwasser aufgrund der anstehenden wenig durchlässigen Geschiebelehm- bzw. -mergelschichten gut gegen Schadstoffeintrag geschützt. Die Empfindlichkeit des Grundwassers im Gebiet gegenüber Schadstoffeintrag ist daher als gering einzuschätzen.

2.5 Schutzgüter Klima / Luft

➤ Bestand

Klima: Das Großklima am Standort von Neustadt ist als gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch zu bezeichnen. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter. Westwinde überwiegen, der Jahresniederschlag beträgt im Schnitt 625 mm. Das Mikroklima vor Ort wird durch die den hohen Versiegelungsgrad im Geltungsbereich geprägt, wodurch insbesondere in den Sommermonaten höhere Temperaturmaxima und durch die herabgesetzte Verdunstung eine niedrigere relative Luftfeuchtigkeit verursacht werden.

Luft: Daten zur Luftqualität im Geltungsbereich liegen nicht vor. Durch den hohen Versiegelungsgrad kann es in Trockenperioden zu einer höheren Staubbelastung im Gebiet kommen. Eine weitere relevante Quelle für Luftschadstoffbelastungen ist der relativ hohe LKW-Verkehr im Geltungsbereich.

Als großer emittierender Betrieb im Geltungsbereich ist das Müllheizkraftwerk zu nennen. Die Anforderungen der 17. BImSchV an die Rauchgasreinigung werden gemäß regelmäßiger Überprüfung eingehalten, dennoch leistet das MHKW einen erheblichen Beitrag an der Befrachtung der Luft mit organischen und anorganischen Stoffgruppen. Die von hier ausgehenden Luftbelastungen betreffen aufgrund der Schornsteinhöhe weniger den Geltungsbereich des B-Planes und sein direktes Umfeld, als – je nach Windrichtung - weiter entfernt liegende besiedelte und unbesiedelte Areale. Aufgrund der in Neustadt überwiegenden Westwinde wird der Schadstoffausstoß hauptsächlich Richtung Ostsee verfrachtet. Im Fall von Inversionswetterlagen kann das B-Plangebiet und umliegende Flächen jedoch stärker von Luftbelastungen aus der thermischen Abfallbehandlung betroffen sein.

➤ Bewertung

Klima: Flächen mit Bedeutung für die klimatische Regeneration (Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftleitbahnen) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Bedeutung des Gebiets für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen ist somit nicht gegeben.

Luft: Knicks und Gehölzstrukturen, die Schadstoffe aus der Luft ausfiltern und in der Luft verbleibende Schadstoffe auf Grund turbulenter Diffusion verdünnen können, sind im

Geltungsbereich kaum vorhanden, so dass hier keine relevante Bedeutung für die Luftregeneration.

2.6 Schutzgut Landschaft

➤ Bestand

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschafts- und Ortsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Landschafts- und Ortsbild im Geltungsbereich ist geprägt durch die Lage innerhalb von Gewerbegebieten mit sehr dichter gewerblicher Bebauung und sehr geringem Anteil natürlicher Landschaftselemente. Die Gehölzstreifen am Holmer Wegs wirken strukturierend, die östlich an der Bahnstrecke verlaufenden Gehölzstreifen schirmen das Gewerbegebiet zu angrenzenden Flächen ab.

Das Gelände fällt von etwa 21,0 m über NN im Westen auf 11,4 m im östlichen Bereich ab. Das MHKW mit seinen Gebäudehöhen von ca. 20,0 bzw. 22,6 m und seinem ca. 60,0 m hohen Schornstein ragt trotz seines Standorts im tiefer gelegenen östlichen Bereich sehr deutlich über die umgebende Bebauung und randlichen Gehölzstrukturen heraus und ist in der umgebenden freien Landschaft weithin sichtbar.

➤ Bewertung

Der stark überbaute Geltungsbereich fügt sich gleichtönig in die umgebenden Gewerbegebiete ein, es fehlen strukturierende und auflockernde Grünelemente. Das MHKW bildet einen weithin sichtbaren Störfaktor für die umgebende Landschaft, der auch nicht durch die die randlich abschirmenden Gehölzstrukturen am Holmer Weg und an der Bahn kaschiert werden kann.

Ein relevantes Lebensraumpotenzial mit vielfältigen Beziehungen zwischen abiotischen Schutzgütern und Pflanzen und Tieren als besondere Landschaftsfunktion ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.7 Biologische Vielfalt

➤ Ausgangssituation

Die Lebensraum- und Artenvielfalt im Geltungsbereich ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der intensiven gewerblichen Nutzung mit hohem Störungsgrad und der Lage am Rand weiterer gleichartig strukturierter Gewerbegebiete sehr gering.

➤ Bewertung

Die Bedeutung für die Biologische Vielfalt ist sehr gering.

2.8 Natura 2000-Gebiete

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete bzw. Teilflächen davon. Nächstgelegene Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“ in mind. ca. 150 m Entfernung südöstlich des Geltungsbereichs sowie das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 1830-301 „NSG Neustädter Binnenwasser“ in mindestens ca. 400 m nordwestlich des Geltungsbereichs.

Das FFH-Gebiet Nr. 1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“ mit einer Größe von 46 ha umfasst die am Yachthafen Neustadt gelegenen „Holmer Salzwiesen“ und den südlich angrenzenden Küstensaum. Hier ist ein typischer Komplex aus Strandseen,

Brackröhrichten, Salzwiesen und anschließenden Nass- und Feuchtgrünländern ausgebildet mit vorgelagertem Strandwallsystem aus Primärdünen, Sand- bzw. teilweise bewachsenen Kiesstränden und Spülsäumen. In südlicher Richtung schließen sich ein Steilküstenbereich sowie eine kleine Niederung an. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der kaum erschlossenen Küstenniederung mit ihrem Lagunenkomplex sowie vorgelagertem Strandwallsystem und anschließendem Steilküstenbereich.

Das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „NSG Neustädter Binnenwasser“ mit einer Größe von 277 ha umfasst eine flache Brackwasserlagune sowie ihre umgebenden Flächen. Das Gebiet umfasst Vorkommen von großflächigen Salzwiesen, beweidete und gemähte Grünlandflächen, unter ihnen Pfeifengraswiesen sowie Windwatten, Brackröhrichte und naturnahe Brack- bzw. Süßgewässer sowie kleinflächige Bestände von Waldmeister-Buchenwald und dem Lebensraumtyp nährstoffreicher See vor. Das Gebiet ist Lebensraum für eine artenreiche Brutvogelwelt, die sich vor allem aus Wasser-, Strand- und Wiesenvögeln zusammensetzt. Außerhalb der Brutzeit sind das Binnenwasser und die zugehörige Umgebung Nahrungs- und Rastplatz für Wasservögel wie dem Singschwan. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung einer großräumigen und naturnahen Brackwasserlagune mit ihrer Vielfalt an Lebensräumen. Insbesondere sollen die Bedeutung als Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet für Wasser-, Strand- und Wiesenvögel sowie ein unbeinträchtigter Süßwasserzufluss erhalten werden.

2.9 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Mittelpunkt des Menschen, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausstrahlen. Insofern sind Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Möglichkeiten der Erholung von zentraler Bedeutung für die Betrachtung des Schutzguts Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit im Zuge der Umweltprüfung.

➤ Ausgangssituation

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen: Im Geltungsbereich dominiert die gewerbliche und abfallwirtschaftliche Nutzung, so dass sich hier nur vereinzelt Wohnnutzung in Form von Betriebswohnungen befindet. Lediglich 12% der Gesamtfläche werden für Wohnzwecke genutzt. Auch das Umfeld ist gleichartig geprägt.

Erholung: Im Geltungsbereich und dem Großteil seines Umfeldes befinden sich keine Bereiche für die Naherholung. Über den Holmer Weg und die Sierksdorfer Straße verlaufen ausgeschilderte Radwanderwege in die nahegelegene, für die Erholung bedeutsame freie Landschaft westlich und südlich des Geltungsbereichs.

Vorbelastungen: Es besteht eine recht hohe Vorbelastung durch Lärm von der Straße bzw. Schiene sowie durch den Betrieb von (Produktions-)Anlagen. Weiterhin können insbesondere in den Sommermonaten Geruchsemissionen von der Wertstoff-Sortieranlage des ZVO ausgehen.

➤ Bewertung

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen: Der Geltungsbereich mit fast ausschließlich gewerblicher oder abfallwirtschaftlicher Nutzung und sehr geringem Wohnanteil hat nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Menschen und die menschliche Gesundheit.

Die Empfindlichkeit der vorhandenen Nutzung gegenüber Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche) ist abhängig von der Anzahl der Personen sowie ihrer Tätigkeiten, die durch Emissionen gestört werden können. Da im Geltungsbereich fast ausschließlich betriebliche

Tätigkeiten vorhanden sind und der Wohnanteil sehr gering ist, ist die Empfindlichkeit gegenüber Emissionen gering einzustufen.

Erholung: Der Geltungsbereich weist keine Erholungseignung auf.

2.10 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich die bauliche Nutzung im Plangebiet im Rahmen der Anforderungen des § 34 BauGB weiter entwickeln (Gebot der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung). Durch die Lage, Anbindung und vorhandene Erschließung sind ein entsprechender Fortbestand bzw. eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes zu erwarten. Dies gilt grundsätzlich auch für Änderungen, Erneuerungen und bauliche Erweiterungen des MHKW inkl. eines eventuellen Neubaus, vorbehaltlich seiner Zulässigkeit nach den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Eine Einflussnahme von Seiten der Stadt Neustadt zur Lenkung der baulichen Entwicklung in diesem Gebiet nach ihren städtebaulichen Zielvorstellungen, z.B. zur Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere des Müllheizkraftwerks, wäre bei Nichtaufstellung des B-Plans stärker beschränkt.

Der Umweltzustand könnte sich unter Umständen gegenüber dem jetzigen Zustand z.B. im Hinblick das Landschafts- und Ortsbild oder durch weitere Störungen durch Lärm verschlechtern.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Vorbemerkung: Grundsätzlich gilt, dass die Festsetzungen des B-Plans Nr. 80 zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche nicht über das hinausgehen, was im Geltungsbereich nicht bereits an Bebauung und Versiegelungsgrad vorhanden ist und gemäß § 34 BauGB als Bebauung möglich wäre.

Insofern wird durch die Planung für die Schutzgüter keine grundsätzliche Verschlechterung gegenüber dem Status-Quo und einer möglichen baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB vorbereitet.

4.1 Schutzgut Tiere

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für die Tierwelt ist durch die Planung keine grundsätzliche Verschlechterung der Lebensraumbedingungen gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten.

Bei Abbruch und Neubebauung oder Fällen von größeren Bäumen können potenzielle Fledermausquartiere und Nistplätze für Brutvögel der Gebäude oder Gehölze betroffen sein.

➤ Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich

Es sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Einhaltung von zeitlichen Einschränkungen für Gebäudeabriss, Gehölzrückschnitte und Fäll- und Rodungsmaßnahmen:

Potentiell betroffene Arten(gruppen)	Maßnahme	Möglicher Zeitraum
Gebäudeabriss		
Streng geschützte Fledermausarten	Prüfung des Gebäudes auf Quartierseignung für Fledermäuse (Tagesquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere)	Festlegung möglicher Abriss-Zeiträume je nach Prüfergebnis
Fällen und Abschneiden von Bäumen und sonstigen Gehölzen		
Streng geschützte Fledermausarten	Fällen von Bäumen mit potenzieller Eignung für Tagesquartiere von Fledermäusen (StammØ ab 20 cm = Stammumfang ab 63 cm)	Nur in der Zeit vom 1. Dezember bis 28./29. Februar
Besonders geschützte Gehölzbrüterarten	Fällen von kleineren Bäumen (StammØ < 20 cm), Rückschnitte und Rodungsarbeiten an Gebüsch und sonstigen Gehölzen	Nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar

- Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks im Geltungsbereich als Lebensraum für Brutvögel durch nachrichtliche Übernahme als geschützter Biotop und Erhaltungsfestsetzung im B-Plan.

Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich werden nur erforderlich, wenn Bäume gefällt oder Gebäude abgerissen werden, die eine Eignung für Fledermausquartiere aufweisen. Art und Umfang können erst im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

4.2 Schutzgut Pflanzen

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung sind für die Vegetationsstrukturen im Vergleich zum Status-Quo keine negativen Veränderungen zu erwarten.

➤ Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich

Es sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen vorhandener Gehölzstrukturen durch Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen.
- Erhaltung der gesetzlich geschützten Knickabschnitte im Geltungsbereich durch nachrichtliche Übernahme als geschützter Biotop und Erhaltungsfestsetzung im B-Plan.

Maßnahmen zum Ausgleich werden erforderlich bei einer Beseitigung von Bäumen, die unter die o.g. Kreisverordnung fallen. Art und Umfang kann erst im Rahmen des konkreten Fällantrags bestimmt werden.

4.3 Schutzgüter Fläche, Boden

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung auf eine GRZ bis 0,8 wird der derzeitige Versiegelungsgrad von ca. 80 – 90% nicht überschritten, sondern kann bei zukünftigen Bauvorhaben auf maximal 80% zurückgenommen werden. Ein Flächenver-

brauch bisher unbebauter Bereiche erfolgt nicht. Insofern sind für das Schutzgut Boden im Vergleich zum Status-Quo keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich sind nicht vorgesehen.

4.4 Schutzgut Wasser

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung auf eine GRZ bis 0,8 wird der derzeitige Versiegelungsgrad von ca. 80 – 90% nicht überschritten, sondern kann bei zukünftigen Bauvorhaben auf maximal 80% zurückgenommen werden. Insofern sind durch die Planung für das Schutzgut Wasser im Vergleich zum Status-Quo keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich sind nicht vorgesehen.

4.5 Schutzgüter Klima / Luft

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Gemäß Festsetzung des B-Plans müssen die Emissionen des MHKW bei zukünftigen Erneuerungen, Erweiterungen oder Änderungen den Anforderungen der 17. BImSchV² entsprechen und dürfen nicht höher ausfallen als die Emissionen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von der Anlage ausgehen. Bei einer grundlegenden Nutzungsänderung am Standort des MHKW sind als Nachfolgenutzungen nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die ansonsten gemäß Text Teil B Nr. 1.1 in dem im B-Plan Nr. 80 festgesetzten Gewerbegebiet zulässig sind. Industrielle Anlagen mit einem vergleichbaren oder höheren Schadstoffausstoß sind hier dann nicht mehr möglich.

Insofern ergeben sich durch die Planung für die Schutzgüter Klima und Luft im Vergleich zum Status-Quo keine negativen Auswirkungen.

➤ Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich

Es sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung zukünftiger Emissionen des MHKW bei Erweiterungen oder Änderungen der Anlage (s.o.),
- Beschränkung der Nachfolgenutzungen bei Aufgabe des MHKW auf die ansonsten im festgesetzten Gewerbegebiet zulässige Arten der baulichen Nutzungen, dadurch mögliche zukünftige Reduzierung der Schadstoffemissionen.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen sind nicht erforderlich.

4.6 Schutzgut Landschaft

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die bauliche Höhenentwicklung im Gebiet wird durch Festsetzung bestandsorientierter Obergrenzen (max. 10 m bzw. 14 m) beschränkt. Bei Aufgabe des Müllheizkraftwerks sind hier nur noch bauliche Anlagen mit maximal 10 m Höhe zulässig. Insofern werden durch die Planung für das Schutzgut Landschaft im Vergleich zum Status-Quo keine negativen Auswirkungen, sondern Verbesserungen vorbereitet.

² 17. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

➤ Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich

Es sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung bestandsorientierter Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen,
- Beschränkung der möglichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen für Nachfolgenutzungen des MHKW auf 10 m,

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen sind nicht erforderlich.

4.7 Biologische Vielfalt

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die randlich umgebenden Gehölzstrukturen sind durch die Planung nicht betroffen, die beiden Knickabschnitte im Gebiet werden durch Erhaltungsfestsetzungen im B-Plan geschützt. Insofern wird auch die ohnehin geringe biologische Vielfalt im Gebiet nicht weiter reduziert und die vorhandene Vernetzung der Lebensräume nicht nachteilig beeinflusst.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

4.8 NATURA 2000-Gebiete

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 80 zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche gehen nicht über das hinaus, was im Geltungsbereich nicht bereits an Bebauung und Versiegelungsgrad vorhanden ist und gemäß § 34 BauGB als Bebauung möglich wäre. D.h. dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Entwicklungen vorbereitet werden, die über die bereits bestehenden Wirkfaktoren aus dem Gewerbegebiet und die Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB hinausgehen würden. Daher wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 80 allein keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das südlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“ und auf das weiter nördlich gelegene FFH- und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 1830-301 „NSG Neustädter Binnenwasser“ entstehen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zum B-Plan Nr. 80 ist daher nicht erforderlich. Im Einzelfall kann dies jedoch bei zukünftigen Vorhaben im Gewerbegebiet auf der Ebene der dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren erforderlich werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich sind nicht vorgesehen.

4.9 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

➤ Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 80 zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche gehen nicht über das hinaus, was im Geltungsbereich nicht bereits an Bebauung und Versiegelungsgrad vorhanden ist und gemäß § 34 BauGB als Bebauung möglich wäre. Weiterhin wird gewährleistet, dass sich keine Nutzungen mit höherem Konfliktpotenzial für die Wohnnutzungen im und um den Geltungsbereich ansiedeln können. Durch die Erarbeitung eines Lärmgutachtens und daraus abgeleitete Begrenzungen für Lärmimmissionen, die von Betrieben im Geltungsbereich auf umliegende Wohnnutzungen einwirken können, sowie durch Festlegungen von Anforderungen zum Schallschutz der im Geltungsbereich liegenden Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden Verbesserungen für den Menschen erreicht.

➤ Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich

Es sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung von Gewerbelärmkontingenten für die im Geltungsbereich zulässigen Betriebe zur Begrenzung der Gewerbelärmbelastung für die umgebende schützenswerte Wohnbebauung auf das nach TA Lärm tags und nachts zulässige Maß und Gewährleistung einer grundsätzlichen Verträglichkeit der Gewerbegebietsausweisung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung,
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Geltungsbereich zum ausreichenden Schutz der dort zulässigen Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (tags und nachts); Anwendung bei zukünftigen Neu-, An- und Umbauten im Gebiet.

Maßnahmen zum Ausgleich für das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht vorgesehen und erforderlich.

4.10 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes vorhanden, nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter werden durch die Planung nicht ausgelöst.

5 Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen

➤ Wechselwirkungen

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 80 zur zulässigen Nutzung und Bebauung der Grundstücke gehen nicht über das hinaus, was bereits jetzt gemäß § 34 BauGB an baulicher Entwicklung und evtl. nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich wäre. Durch die konkrete Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung und Festsetzung eines konkreten, bestandsorientierten Rahmens für das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen bleibt der B-Plan im Einzelfall ggf. auch hinter dem zurück, was nach § 34 BauGB ansonsten zugelassen werden müsste.

Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass im Gebiet bereits vorhandene Wechselwirkungen wie z.B. die intensive bauliche Ausnutzung des Geltungsbereichs, die nur einen sehr geringen Anteil an Vegetationsstrukturen zulässt und damit das Lebensraumpotenzial für die Fauna sehr einschränkt, durch die B-Plan Festsetzungen nicht weiter verstärkt werden.

➤ Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahren- und -risikogebieten für Küsten- oder Flusshochwasser, so dass daraus entstehenden Risiken für Unfälle oder Katastrophen hier nicht zu erwarten sind.

Die für das Müllheizkraftwerk angelieferten Abfälle werden in einem geschlossenen System ohne Zwischenlagerung an die Anlage und den Verbrennungsprozess abgegeben. Die durch die Verbrennung entstehenden Rauchgase werden in einer Rauchgasreinigungsanlage gefiltert so dass die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte für Rauchgasemissionen in die Atmosphäre nach Angaben der ZVO in allen Parametern deutlich unterschritten werden. Die verbleibenden Rauchgasemissionen werden regelmäßig gemessen und von der zuständigen Überwachungsbehörde jährlich kontrolliert. Evtl. auftretende Störungen in der Rauchgasreinigung werden durch die regelmäßigen Messun-

gen so früh wie möglich erfasst, so dass Störfälle so weit wie möglich vermieden werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine sogenannten Störfallbetriebe, d.h. Betriebe, die mit einer bestimmten Art und Menge an gefährlichen Stoffen und Gemischen gemäß der 12. BImSchV (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) umgehen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO wird zudem gewährleistet, dass sich solche Betriebe hier auch nur sehr untergeordnet ansiedeln dürfen.

Insofern wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 80 keine nennenswerten Risiken für schweren Unfälle oder Katastrophen ausgelöst werden.

➤ Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 80 liegt in einem bereits vollständig bebauten und gewerblich genutzten Stadtgebiet von Neustadt in Holstein, der insgesamt durch damit verbundene negative Auswirkungen belastet ist (u.a. hoher Versiegelungsgrad, Lärm- und Luftschadstoffemissionen). Durch die Festsetzungen des B-Plans werden keine zusätzlichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet (s.o.). Vorhaben im Umfeld, die eine Erhöhung der bestehenden Auswirkungen auslösen können, sind nicht bekannt. Insofern ist eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

6 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung im Rahmen der Umweltprüfung ist beschränkt auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen.

Mit dem B-Plan Nr. 80 wird im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Da die Stadt Neustadt in ihrer Flächennutzungsplanung diesen Teil ihres Stadtgebietes großflächig als Gewerbestandort vorsieht, kommen hier grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Eine Beschränkung oder ein Ausschluss der im B-Plan Nr. 80 vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten des Müllheizkraftwerks, das innerhalb dieser Gewerbeflächen an sich ein Fremdkörper darstellt, kommt nicht in Betracht, da dies im Rahmen eines Normenkontrollantrags gegen eine vorangegangene B-Plan Aufstellung für dieses Gebiet gerichtlich versagt worden ist.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Soweit bei der Umweltprüfung einzelne technische Verfahren genutzt wurden, sind sie in den Kapiteln „Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und Umweltmerkmale“ und „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ angegeben.

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Wie bereits oben ausgeführt, wird für das MHKW ein regelmäßiges Monitoring der Rauchgasreinigung durchgeführt.

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Prognosen ermittelt wurden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 80 wird aufgestellt, um die hier vorhandene gewerbliche und abfallwirtschaftliche Nutzung zukünftig planungsrechtlich nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt in Holstein steuern zu können. Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 11 ha.

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist mit 80 – 90% überbauter Fläche sehr hoch, so dass unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs nur spärlich und vereinzelt vorkommen, darunter zwei Knickabschnitte, die gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz vor Beseitigung und Beeinträchtigung geschützt sind. Vorhandene Bäume ab einer Größe von 15 cm Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe fallen unter den Schutz der „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“. Für Tiere bietet der Geltungsbereich daher wenig Lebensraum, aufgrund vorhandener Gebäude- und Gehölzstrukturen kommen jedoch Fledermaus- und Brutvogelvorkommen potenziell in Betracht. Diese Artengruppen sind europäisch geschützt, eine Zerstörung ihrer Lebensstätten oder das Töten und Verletzen solcher Tiere sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten, so dass Fällungen oder Rückschnitten von Bäumen ab 20 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe bestimmte Zeitfenster einzuhalten sind und Gebäude vor Abrissmaßnahmen auf ihre Lebensraumeignung für Fledermäuse zu untersuchen sind.

In ca. 150 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 1930-330 „Strandniederungen südlich Neustadt“, ca. 400 m nordwestlich liegt das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 1830-301 „NSG Neustädter Binnenwasser“.

Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad ist die Bedeutung des Gebiets für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ebenfalls sehr gering, durch Abgase vom Müllheizkraftwerk sowie vom LKW-Verkehr ist die Luft durch Schadstoffausstoß belastet. Die Emissionen des Müllheizkraftwerks werden durch Reinigungsanlagen auf ein Maß unterhalb der anzuwendenden Grenzwerte gebracht, der verbleibende Schadstoffausstoß wird durch die Hauptwindrichtungen vor allem Richtung Ostsee verfrachtet.

Das Landschafts- und Ortsbild und die biologische Vielfalt sind aufgrund der gegebenen Bebauung und Nutzung durch die Gewerbebauten und -flächen nur von geringem Wert, das Müllheizkraftwerk wirkt als optischer Störfaktor weit in die Landschaft hinein.

Für den Menschen und seine Gesundheit bietet der Geltungsbereich keine bedeutsamen Strukturen, geeignete Wohnbereiche, Wohnumfeldfunktionen oder Naherholungsbereiche fehlen aufgrund der gewerblichen Nutzung. Für die (wenigen) umliegenden Wohnnutzungen besteht eine recht hohe Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbelärm.

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich werden entsprechend der jetzigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 80 zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche gehen dabei nicht über das hinaus, was im Geltungsbereich nicht bereits an Bebauung und Versiegelungsgrad vorhanden ist und gemäß § 34 BauGB als Bebauung möglich wäre. Insofern wird durch die Planung für die Schutzgüter keine grundsätzliche Verschlechterung gegenüber dem Status-Quo und der möglichen baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB vorbereitet. Der Bestand des Müllheizkraftwerks und zukünftige Erneuerungen, Erweiterungen oder Änderungen muss gemäß gerichtlicher Vorgaben gesichert werden, bei einer grundlegenden Nutzungsänderung dürfen sich hier zukünftig aber nur noch weniger störende Gewerbebetriebe mit baulichen Anlagen von maximal 10 m Höhe ansiedeln.

Für die umliegenden beiden Natura 2000-Gebiete kann davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 80 allein keine relevanten nachteiligen Auswirkungen vorbereitet werden, da der B-Plan ein bereits vollständig bebautes Gewerbegebiet mit störungsintensiven Vorhaben überplant. Bei Genehmigungsverfahren für zukünftige Vorhaben ist im Einzelfall ggf. die FFH-Verträglichkeit zu prüfen.

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur am Standort nicht zu erwarten, ebenso werden durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 80 keine nennenswerten Risiken für schweren Unfälle oder Katastrophen ausgelöst.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen werden eine Begrenzung für Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet festgesetzt, die umliegende Wohnnutzungen vor Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte schützt, sowie Anforderungen für bauliche Maßnahmen bei Neu-, Aus- und Umbauten zum Schallschutz für Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Weiterhin werden vorhandene Knick- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich zur Erhaltung festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen sind nicht vorgesehen.

7.4 Referenzliste der Quellen

Neben Gesetzen und DIN-Normen wurden folgende Pläne, Fachbeiträge und Gutachten sowie Literatur genutzt:

AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

Bundesverband Boden (Hrsg.) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung. Berlin.

Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein o.J. URL: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php> Stand Oktober 2017.

Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2017: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Beiderseits des Industrieges“ der Stadt Neustadt in Holstein. Stand 10.04.2017.

Institut für Gewässerschutz und Umgebungsüberwachung 1995: Ausbreitungsberechnung nach TA Luft Anhang C für den Betrieb des gemäß § 17. BImSchV nachgerüsteten Müllheizkraftwerkes Neustadt. Gutachten Nr. 95/303/I. Stand 14.03.1995

Kühling, Dirk; Röhrig, Wolfram 1996: Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter in der UVP. UVP Spezial, Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeitsprüfung (Hrsg.), Bd. 12. Dortmund.

Landschaftsplan Stadt Neustadt in Holstein, 1. Fortschreibung, 2000

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II - Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, 2003

Marks, Robert et al. (Hrsg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229. Trier.

Zweckverband Ostholstein (ZVO) 1995: Anlagen und Betriebsbeschreibung für die Änderungsmaßnahmen im Rahmen der Nachrüstung des MHKW Neustadt. Stand: 24.03.1995

Zweckverband Ostholstein (ZVO): Aktueller Messbericht 2016 für das Müllheizkraftwerk Neustadt,

http://www.zvo-entsorgung.de/fileadmin/user_upload/zvo-entsorgung/MHKW/ZVO-MHKW-Messwerte-16.pdf

abgerufen am 15.02.2018

8. Kosten, Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,
den

.....
Der Bürgermeister

Anlage zur Begründung:

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Beiderseits des Industriewegs“ der Stadt Neustadt in Holstein, 10. April 2017