

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 83

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

**FÜR EIN GEBIET AM ÖSTLICHEN STADTRAND,
ÖSTLICH OSTRING, NÖRDLICH RETTINER WEG
„MÜHLENBERG“**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS :

1.	Vorbemerkungen	3
1.1.	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
1.2.	Rechtliche Bindungen	3
2.	Bestandsaufnahme	4
3.	Begründung der Planinhalte	5
3.1.	Flächenzusammenstellung	5
3.2.	Bebauungskonzept	5
3.3.	Auswirkungen der Planung	7
3.4.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.5.	Erschließung	13
3.6.	Grünplanung	15
3.7.	Emissionen / Immissionen	26
4.	Ver- und Entsorgung	28
4.1.	Stromversorgung	28
4.2.	Gasversorgung	29
4.3.	Wasserver- und Entsorgung	29
4.4.	Brandschutz	30
4.5.	Müllentsorgung	30
5.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	30
5.1.	Einleitung	30
5.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	34
5.3.	Zusätzliche Angaben	41
6.	Hinweise	41
6.1.	Bodenschutz	41
6.2.	Archäologie	42
7.	Billigung der Begründung	43

ANLAGEN :

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für Stadtentwicklungsplanung Neustadt – Mühlenberg (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012)
- Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1 und Teil 2 (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012/Januar 2013)
- 1. Ergänzung der Lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Mai 2013)
- Verkehrsgutachten (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Neustadt in Holstein für ein Gebiet am östlichen Stadtrand, östlich Ostring, nördlich Rettiner Weg „Mühlenberg“

1. Vorbemerkungen

1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele

Entgegen dem Trend der demographischen Entwicklung zeichnet sich für die Stadt Neustadt in Holstein weiteres Wachstum ab. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland. Die Stadt Neustadt in Holstein beabsichtigt daher, östlich des Ostrings ein Siedlungsgebiet zu entwickeln. Vorgesehen sind Flächen für sozialen Wohnungsbau, Wohnungen für junge Familien und Angebote für generationsübergreifendes Wohnen inklusive der notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Bei der avisierten Fläche handelt es sich um eine der letzten potenziellen größeren Siedlungsflächen der Stadt Neustadt in Holstein. Angestrebt wird eine Durchmischung vielfältiger Wohnformen mit einer hohen Lebens- und Gestaltungsqualität. Dabei sollen die entstehenden Quartiere behutsam in das Landschaftsbild eingefügt werden. Eine enge Verzahnung von Landschaftsräumen und Siedlungsflächen ist vorgesehen. Ebenfalls zu beachten sind sinnvolle Übergänge in den vorhandenen Siedlungskörper, durch die eine „Stadt der kurzen Wege“ mit guter Erreichbarkeit der zentralen Ortslage erreicht werden soll. Diese Planungsziele bedingen eine Betrachtung der gesamten auch für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehenen Fläche, auch wenn die Realisierung des Vorhabens in mehreren Bauabschnitten geplant ist. Die Stadt Neustadt in Holstein hat die Bebauungsmöglichkeiten anhand unterschiedlicher Varianten überprüft; die Ergebnisse sind in einen „Masterplan“ eingegangen. Der Bebauungsplan Nr. 83 konkretisiert einen 1. Bauabschnitt im Süden des Plangebietes. Für Flächen für den Gemeinbedarf, Sondergebietsflächen und Gemischten Bauflächen entsprechend der wirksamen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Stadt Neustadt in Holstein nach den Ergebnissen des Masterplans kein Erfordernis mehr.

1.2. Rechtliche Bindungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist Neustadt in Holstein im zentralörtlichen System als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums an einer Landesentwicklungsachse dargestellt. Neustadt in Holstein liegt tlw. in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan formuliert zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden das Ziel, dass die zentralen Orte Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind. Ein weiteres Ziel besteht in der Prämisse, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießt. Bevor Kommunen neue,

nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist aufzuzeigen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können.

Der Regionalplan 2004 übernimmt für Neustadt in Holstein die zentralörtliche Einstufung eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Das Plangebiet selbst ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Im Osten beginnt ein Regionaler Grünzug. Der Regionalplan führt weiter aus, dass zur weiteren Bedarfsdeckung von Siedlungsflächen die Entwicklung am Ostring weiterzuverfolgen ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein stellt für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf, Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Sondergebiet der Zweckbestimmung Handel sowie Grünflächen, überlagert mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im nördlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten ist ein Hauptwanderweg dargestellt.

Der Landschaftsplan zeigt in Zuordnung zum Ostring eine Siedlungsentwicklungsfläche, die nach Osten zur freien Landschaft durch einen Grünzug abgeschirmt wird. Daran grenzen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Neustadt in Holstein östlich des Ostring und westlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Schashagen und umfasst Teilflächen der Flurstücke 110/4, 105/3, 106/3, 108 und 75/12 der Flur 3 der Gemarkung Neustadt.

Das Gebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist deutlich bewegt und fällt nach Osten ab. Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets sind lineare Gehölzstrukturen vorhanden.

In südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe und ein Gewerbebetrieb (Autohandel) mit Stellplätzen. Westlich des Ostring ist Wohnbebauung vorhanden.



Abb.: google earth pro

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete	ca. 9,9 ha	55 %
Verkehrsfläche	ca. 2,6 ha	14 %
Versorgungsanlagen	ca. 1,9 ha	11 %
Grünfläche	ca. 3,6 ha	20 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 18,0 ha	100 %

3.2. Bebauungskonzept

Die Stadt Neustadt in Holstein hat sich umfassend mit den Bebauungsmöglichkeiten am Ostring befasst und mehrere Varianten erarbeitet. Die Stadt strebt unter Beachtung einer behutsamen Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild eine auch wirtschaftlich optimale Inwertsetzung der Fläche an. Zudem ist eine abschnittsweise Erschließung vorgesehen. Zur Förderung der Nutzung von Solaranlagen soll die Bebauung darüber hinaus weitgehend nach Süden ausgerichtet werden.

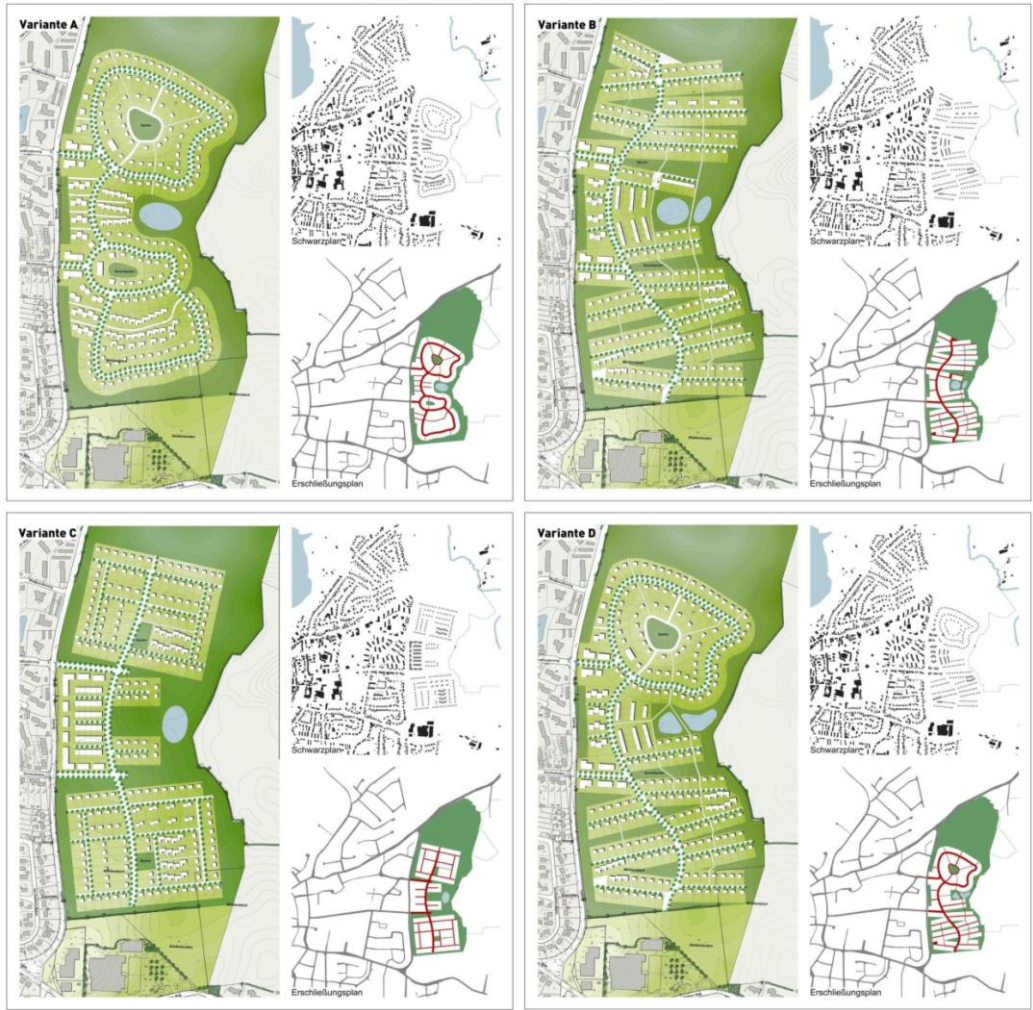


Abb.: Bebauungsvarianten (PLOH, 2012)



Die Stadt Neustadt in Holstein hat sich nach Auswertung von vier Varianten für das vorliegende Konzept entschieden und dieses in einem Masterplan als Grundlage für die Bauleitplanung weiter detailliert. Vorgesehen sind eine Angebotsvielfalt unterschiedlicher Wohnformen vom Ein- bis Zweifamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau mit umfangreichen Grün- und Freiflächen, die den Nutzungsanforderungen der Bewohner entsprechend fortentwickelt werden sollen. Infrastruktureinrichtungen (Kita, betreutes Wohnen etc.) werden entsprechend dem Bedarf berücksichtigt.

(Abb.: Auszug Masterplan, PLOH, 2012)

3.3. Auswirkungen der Planung

3.3.1. Siedlungsentwicklung

In der Stadt Neustadt in Holstein besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen ein großer Bedarf an Bauland. Um dem Ziel des Landesentwicklungsplans 2010 zur vorrangigen Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen nachkommen zu können, weist die Stadt Neustadt in Holstein nach, dass andere geeignete Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen. Die Stadt Neustadt in Holstein hat dafür die Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung zusammenstellen lassen (Darstellung der Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung in der Stadt Neustadt in Holstein, PLOH, 2012). Diese Zusammenstellung kommt zu folgendem Fazit:

„Aus den vorstehenden Tabellen ergibt sich, dass im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne insgesamt 68 Grundstücke bislang nicht bebaut wurden. Weiter sind ca. 14 Baulücken nach § 34 BauGB vorhanden. Reserveflächen im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind in größerem Umfang vorrangig wegen fehlender Möglichkeiten zur schadlosen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers nicht vorhanden und beschränken sich auf 2 Grundstücke. Die Gesamtanzahl des vorhandenen Flächenpotenzials beläuft sich damit auf ca. 82 Grundstücke.

Hierbei ist zu beachten, dass sich diese Grundstücke allesamt in Privateigentum befinden und überwiegend als Hausgarten, tlw. als Stellplatz oder Lagerplatz genutzt werden. Sie stehen damit für die Stadt Neustadt in Holstein kurzfristig für die bestehende Baulandnachfrage nicht zur Verfügung. Die Stadt Neustadt in Holstein hat für Teilbereiche bereits Befragungen der Eigentümer großer Gartengrundstücke durchgeführt; das Interesse an einer Bebauung der Gartengrundstücke war gering.“

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen.

Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. Der Masterplan berücksichtigt diese Ausführungen durch die Darstellung unterschiedlicher Quartiere, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen geachtet. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die entsprechend dem Bedarf geplanten kompakten Bauformen und die weitgehende Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen.

Die Stadt Neustadt in Holstein möchte ein modernes Stadtquartier für vielfältige Anforderungen entwickeln. Hierzu gehören neben einer Angebotsvielfalt an Wohnformen auch ansprechend gestaltete Grün- und Freiflächen. Die Stadt Neustadt in Holstein misst den im Masterplan aufgezeigten gliedernden Grünstrukturen ein hohes Gewicht zu; diese sollen entsprechend den Anforderungen der jeweils angrenzenden Bewohner unterschiedlich und flexibel genutzt werden (vom Kleinkinderspiel bis zum Aufenthalt für Senioren). Mit dieser Planung lassen sich Naherholungseffekte erzielen, die eine größere Flächeninanspruchnahme insgesamt rechtfertigen.

Östlich angrenzend verläuft nach dem Regionalplan ein Regionaler Grünzug. Die Abgrenzung ist nicht parzellenscharf. Die Stadt Neustadt in Holstein konkretisiert diese Abgrenzung mit der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Grünfläche und weicht damit geringfügig von der im Landschaftsplan ausgewiesenen Siedlungsfläche ab. Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs werden nicht gesehen, da das Neubaugebiet durch Bepflanzungen zum Landschaftsraum eingegrünt wird.

3.3.2. Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Nachverdichtungsflächen größeren Umfangs für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Stadtquartiers stehen in Neustadt in Holstein nicht zur Verfügung. Durch die am Bedarf orientierte abschnittsweise geplante Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes bietet sich die Ackerfläche als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche keinerlei ökologische Qualität besitzt. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich tlw. innerhalb des Plangebietes bzw. auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Gutachten (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass einer Verwirklichung des Vorhabens keine unüberwindlichen Hindernisse entgegenstehen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Anordnung der Bebauungszeilen vorwiegend in Ost-West-Richtung Rechnung getragen. Damit ist eine optimale Ausrichtung der Bebauung nach Süden möglich. Die Anbringung von Solaranlagen und die Errichtung von Passivhäusern werden damit unterstützt. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) verzichtet.

3.3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen des Ostrings (L 309) tangiert. Ebenfalls bei der Planung zu beachten sind die Immissionen der südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Autohandel). Die Stadt Neustadt in Holstein hat Lärmtechnische Untersuchungen erarbeiten lassen (Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1 und Teil 2, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012/Januar 2013). Die Untersuchung zu Verkehrslärm empfiehlt passive Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan Nr. 83 übernommen wurden. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe beeinträchtigen das Plangebiet nach den Ausführungen des Teils 2 der o.g. Untersuchungen mit der 1. Ergänzung nicht. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.

3.4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Vorstellungen der Stadt Neustadt in Holstein für ein lebendiges vielfältiges Stadtquartier erfordert differenzierte Festsetzungen für unterschiedliche Bereiche. Diese kommen in unterschiedlichen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Ausdruck. Generell sollen sich die dichteren Bauformen im Westen des Gebietes zwischen Ostring und Haupterschließungsstraße anordnen, während zum Landschaftsraum nach Osten hin eine eher kleinteilige Bebauung vorgesehen wird. Für die Bebauung entlang des Ostrings und die Einfahrt in das Gebiet werden aufgrund der besonderen Bedeutung für die Stadtgestaltung weitere Festsetzungen getroffen.

Die Stadt Neustadt in Holstein möchte ein Wohnquartier schaffen, in dem einerseits die Stichstraßen durch ein Mindestmaß an Gestaltungsqualität geprägt werden, andererseits soll den Bauherren auch eine gewisse Individualität bei der Baugestaltung eingeräumt werden. Die Stadt Neustadt in Holstein hat sich daher entschieden, jeweils auf der Südseite der Stichstraßen restriktivere Festsetzungen vorzusehen, da die Baukörper dichter an der Verkehrsfläche stehen. Eine freiere Gestaltung wird je-

weils für die Grundstücke auf den Nordseiten der Stichwege eröffnet, dort liegen die Gebäude weiter zurück und prägen den Straßenraum daher weniger. Die Festsetzungen in den für besondere Wohnformen angedachten Bereichen sind zurückhaltend, hier sollen ausreichend Freiräume für vielfältige Bedürfnisse vorgehalten werden. Es wird empfohlen, umweltfreundliche Baustoffe zu verwenden.

3.4.1. Art der baulichen Nutzung, besondere Nutzungsvorgaben

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Planvorstellungen der Stadt Neustadt in Holstein zur Entwicklung eines Wohnquartiers als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der angestrebten Nutzungsvielfalt werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gegliedert festgesetzt. Im Einfahrtsbereich in das Wohngebiet werden neben der Wohnnutzung in geringem Umfang auch kleingewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen angestrebt. Daher sind in diesem Bereich die entsprechenden Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO allgemein zulässig. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind zur Wahrung der Wohnruhe die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO unzulässig.

Der Bereich beidseitig der Planstraße A bietet sich im Hinblick auf am Ostring bereits vorhandene Bebauungsformen auch für Geschosswohnungen an. Die Stadt Neustadt in Holstein führt konkrete Gespräche mit einer Wohnungsbaugesellschaft, die dort ein entsprechendes Vorhaben entwickeln möchte. Hierfür ist eine gewisse Anzahl von Wohnungen erforderlich, so dass der Anteil der Nichtwohnungsnutzung beschränkt wird. Die Stadt Neustadt in Holstein strebt an, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Es wird daher in diesem Bereich eine Mindestfestsetzung zur Schaffung von Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten getroffen. In der Stadt Neustadt in Holstein besteht darüber hinaus ein konkreter Bedarf an Kleinstwohnungen für Alleinstehende, die vorwiegend in den örtlichen Kliniken beschäftigt sind. Für diese Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf wird daher eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB getroffen. Darüber hinaus möchte die Stadt Neustadt in Holstein im Hinblick auf den demographischen Wandel auch für Senioren geeigneten Wohnraum vorhalten. Für diese Personengruppe wird daher ebenfalls eine Festsetzung für besonderen Wohnbedarf getroffen. Der Investor für den Geschosswohnungsbau an dieser Stelle im Plangebiet ist bereit, diese Festsetzungen umzusetzen. Unterstützend für die Eignung der Wohnungen als Wohnraum für Senioren wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss und damit gut auch für Menschen mit Gehbehinderungen erreichbar mind. 70 % der Grundfläche für Wohnnutzung vorzuhalten sind.

Die Stadt Neustadt in Holstein strebt ein Baugebiet für vielfältige Nutzungsformen an. Neben der Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau sind Angebote für Kinder und Jugendliche und für Senioren ausdrücklich Planungswille der Stadt Neustadt in Holstein. Insbesondere Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind daher im Plangebiet gewünscht. Auf eine Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen des § 4 (2) BauNVO wird daher verzichtet.

3.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ebenfalls gegliedert festgesetzt. Für die Bauabschnitte mit vorgesehener verdichteter Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 festgesetzt; in den übrigen Bereichen von 0,25. In Verbindung mit den dort vorgesehenen Mindestgrundstücksgrößen können herkömmliche Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen. In den Bereichen mit einer GRZ von 0,3 bzw. zwingender Zweigeschossigkeit sind auch gewerblich orientierte Nutzungen bzw. besondere Wohnformen oder Geschosswohnungsbau vorgesehen, so dass hier eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen des § 19 (4) BauNVO um 100 % zulässig ist. Dieses ist für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder besondere Angebote in der Freiflächenplanung erforderlich. In den übrigen Bereichen ermöglicht die festgesetzte Überschreitung um 75 % die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen und sonstiger Anlagen, ohne dass eine übermäßige Verdichtung und damit Bodenversiegelung zu besorgen wäre.

Für die Bereiche mit besonderen Wohnformen wird eine Mindest- und Obergrenze der Geschossfläche vorgesehen. Diese Flächen sind für besondere auch verdichtete Wohnformen vorgesehen, die mit der Festsetzung unterstützt werden sollen.

Im Eingangsbereich in das Quartier werden für den Geschosswohnungsbau Mindest- und Höchstmaße für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Entlang des Ostrings ist dazu eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen, Die avisierte Torsituation wird damit betont, bzw. am Ostring die Entstehung von sog. Stadtvillen unterstützt. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse in den übrigen Bereichen gliedert das Gebiet gem. der o.g. Intention, zum Landschaftsraum hin niedrigere Baukörper anzuordnen.

Die festgesetzten Firsthöhen begrenzen die Gebäudehöhen abschnittsweise auf einheitliche Obergrenzen, die insbesondere bei besonderen Gestaltungsformen auch der Einfügung in das Gesamtquartier dienen.

3.4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die unterschiedlich gewünschten Bauformen finden sich auch in den Festsetzungen zur Bauweise wieder. Entlang des Ostrings und im Einfahrtsbereich in das Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Bereiche bieten sich für Geschosswohnungsbau an. Kleinteilige Doppel- oder Reihenhausgrundstücke mit entsprechender Ausgestaltung durch Nebengebäude, Sichtschutzwände u.ä. sollen dort nicht entstehen. Östlich der Planstraße B sind mit Ausnahme der Bereiche für besondere Wohnformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die sich mit ihrer Kleinteiligkeit eher in den Übergang zum Landschaftsraum und das bewegte Gelände einfügen. Hausgruppen sind westlich der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE zulässig, jedoch nur bis zu einer Länge von max. 30 m, um unmaßstäbliche Baukörper auszuschließen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden südlich der Planstraße A auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen, die Baukörper sind dann allerdings zur besseren Einfügung in das Gesamtkonzept zu gliedern.

Die überbaubaren Flächen fördern die gewünschte zeilenartige Bebauungsstruktur mit der Möglichkeit, die Gebäude optimal nach Süden ausrichten zu können. Die Einfahrtsituation in das Gebiet wird durch Baulinien markiert. Auf der Südseite der Stichwege orientieren Baulinien die Baukörper in eine einheitliche Bauflucht, um ein Mindestmaß an Straßenraumgestaltung zu erzielen.

3.4.4. Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen vorrangig Mindestgrundstücksgrößen, die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und Gestaltungsregelungen. Die Mindestgrundstücksgrößen in Verbindung mit der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sollen die überwiegend gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung sicherstellen. Verdichtete Bauformen wie Geschosswohnungsbau und Hausgruppen sollen sich vorwiegend im Westen des Gebietes ansiedeln, während der östliche Bereich vorwiegend für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen ist. Ebenfalls wesentlich ist die Einfügung der Bebauung in die Topographie. Es sind daher umfangreich Festsetzungen zur Höhenlage getroffen. Diese sehen als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor. Die Stadt Neustadt in Holstein erarbeitet zurzeit die Erschließungsplanung für das Baugebiet. Im Rahmen dieser Detailplanung wird die Höhenlage der einzelnen Verkehrsflächen im Detail festgelegt. Eine Veräußerung der Grundstücke soll erst nach Vorlage der Erschließungsplanung erfolgen. Der jeweilige Bauherr kann die Höhenlage der für ihn maßgebenden Erschließungsstraße dann der Detailplanung entnehmen. Insoweit ist die Höhenlage ausreichend bestimmt.

Die getroffenen Gestaltungsregelungen dienen der Schaffung eines Wohnquartiers mit einer in sich harmonischen Gesamtgestaltung. Zum Landschaftsraum und zum Ostring hin werden die Festsetzungen dabei restriktiver gefasst, da diese Bereiche einer größeren Außenwahrnehmung ausgesetzt sind.

3.5. Erschließung

3.5.1. Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept des Masterplans für die Gesamtfläche sieht eine an die Geländetopographie angelehnte Haupterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung mit zwei Anbindungen an den Ostring in Höhe Kirchhofsallee und Westpreußenring vor. An diese Hauptachse als „Rückgrat“ des gesamten Gebietes schließen sich Stichwege in Ost-West-Richtung an, an denen differenzierte Wohnformen und Bebauungskonzepte angeordnet sind. Die Planung sieht zwischen den Stichwegen Verbindungen vor, die vorrangig für Müllfahrzeuge und Lieferwagen gedacht sind, um an den Enden der Stichstraßen keine großflächigen Wendeanlagen vorhalten zu müssen.

In Richtung Süden zu den Einzelhandelsbetrieben ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Notfall bei Nichtbefahrbarkeit der Hauptzufahrt zum Ostring kann hierüber das Quartier erreicht werden. Im Regelfall ist vorgesehen, dass Absperrungen keine Durchfahrt für PKW ermöglichen.

Die Stadt Neustadt in Holstein hat ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, in dem die Leistungsfähigkeiten der bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen untersucht und Empfehlungen zur inneren sowie zur äußeren Erschließung ausgesprochen wurden (Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012). Das Gutachten führt zusammenfassend u.a. Folgendes aus:

„Verkehrsfluss

Um der Leichtigkeit des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen ausreichend Sorge zu tragen, ist ein behinderungsarmes Abbiegen aus der Hauptverkehrsstraße in Erschließungsstraßen und Grundstückszufahrten anzustreben.

Es ergibt sich gemäß der der RAST 06, dass an den Anbindungspunkten B-Plan Nr. 83a und Nr. 83b die Einrichtung von Aufstellbereichen oder Linksabbiegestreifen im Zuge des Ostrings (L 309) erforderlich werden.

Leistungsfähigkeit

Die relevanten Knotenpunkte im Planungsraum stellen die Leistungsfähigkeit des Streckennetzes langfristig sicher und sind in der Lage die zusätzlichen Verkehre der B-Plangebiete Nr. 83a und Nr. 83b aufzunehmen.“

Die Ergebnisse zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Streckennetzes gegeben ist. Die Gestaltung des Knotenpunktes erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Im Osten des Plangebietes entlang der Gemeindegrenze zur Gemeinde Schashagen ist ein Rad- und Wanderweg geplant, der im Rahmen der Gestaltung der Parkanlage angelegt wird. Dieser wird in nördlicher Richtung über die als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Fläche für die naturnahen Regenrückhalteanlagen unter Beachtung der Anforderungen an die Entwässerungsplanung fortgeführt. Alle Stichwege aus dem Plangebiet werden an diesen Grünbereich angebunden. In Zuordnung zum Geschosswohnungsbau wird ein öffentlicher Platz angeordnet, der für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten Aufenthaltsraum bietet.

Die Stadt Neustadt in Holstein ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Bushaltestellen befinden sich am Ostring. Soweit ein Bedarf besteht, kann eine zusätzliche Haltestelle vorgesehen werden.

3.5.2. Stellplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Um die Gestaltung des Straßenraums nicht durch Nutzung der Vorgärten als Stellplatzfläche mit direkter Zufahrt zur Erschließungsstraße zu beeinträchtigen, wird im Regelfall je Grundstück nur eine Zufahrt zur Verkehrsfläche zugelassen. Darüber hinaus sollen die Grundstücke vorrangig über die Stichwege angefahren werden, zur Planstraße B und überwiegend zu den Verbindungswegen zwischen den Stichstraßen sind daher weitreichend Zufahrtsverbote festgesetzt. Für die Planstraße B als wichtige Hauptachse des Gebietes lässt sich damit eine großzügige und durchgrünte Hauterschließungsstraße schaffen, bei der für die Benutzer der dort separat angelegten Fußwege durch nicht zulässige Grundstückszufahrten ein hohes Maß an Verkehrssicherheit erreicht wird.

3.5.3. Parkplätze

Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in der Hauterschließungsstraße untergebracht (ca. 75 Parkplätze). In den Stichwegen bestehen Parkmöglichkeiten am Straßenrand unter Beachtung der Baumpflanzungen und der Grundstückszufahrten. Je Stichweg ergeben sich daraus etwa 5-7 Parkmöglichkeiten, so dass insgesamt ca. 140 Parkplätze zur Verfügung stehen, die für das Plangebiet ausreichend sind.

3.6. Grünplanung

3.6.1. Grünkonzept

Durch entsprechende Grüngestaltung soll eine ausgeprägte Ein- und Durchgrünung des Bebauungsplangebietes erfolgen. Sowohl der Übergang in die freie Landschaft, die sich östlich des Gebietes anschließt, wird über entsprechende Grünflächen und Ortsrandeingrünung hergestellt, als auch die Strukturierung der einzelnen Wohnbauflächen durch Grünstrukturen und Straßenbaumpflanzungen innerhalb des Gebietes.

Die einzelnen Bereiche der Wohnbauflächen werden durch private Grünflächen untergliedert. Um diese Untergliederung zu erreichen, werden sich diese Grünflächen als dichte Gehölzflächen präsentieren. Neben Obstbäumen werden Heister als auch Sträucher anzupflanzen sein. Somit entstehen dichte Grünstrukturen innerhalb der Wohnbauflächen.

Die öffentlichen Grünflächen, die sich keilförmig in die Wohnbauflächen schieben, sind als naturnahe Park- und Spielanlagen anzulegen und stellen den Übergang in die freie Landschaft dar. Sie weisen Blickbeziehungen aus dem Gebiet in die Landschaft auf und werden verschiedenartige Spielplatz- und Aufenthaltsbereiche beherbergen, die sich wechselnden Nutzeransprüchen angepasst werden können. Auf ca. 20 % der gesamten Fläche sind Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen, um eine entsprechende Untergliederung zu erreichen. Im östlichen durchgängigen Grünbereich ist ein Rad- und Wanderweg als Freizeitweg in wassergebundener Bauweise anzulegen. Die angestrebte naturnahe Gestaltung dieser Flächen impliziert Bereiche, die aufgrund eher extensiverer Nutzung sich u.a. auch als Ruderalflächen präsentieren und Wildkräuter beherbergen können. Eine intensiv gepflegte Parklandschaft ist nicht der Planungswille der Stadt Neustadt in Holstein.

Neben den öffentlichen Grünflächen als Übergang in die freie Landschaft sind zwei weitere Flächen an die Planstraße B angrenzend festgesetzt. Diese Bereiche bieten sich zur kleinteiligeren Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsbereiche für unterschiedliche Nutzungsansprüche an. Die westlich gelegene öffentliche Grünfläche entlang des Ostrings wird einen Gehweg, eingebettet in Strauch- und Baumpflanzungen, aufnehmen. Über diesen Weg und über die entsprechenden Anschlüsse der Planstraßen G und F kann somit eine fußläufige Verbindung an verschiedenste Stellen in das Gebiet gewährleistet werden.

Die Pflanzung von Straßenbäumen dient dem Ortsbild und unterstreicht den städtebaulichen Charakter. Durch die Baumarten ist eine individuelle Begrünung der Er-

schließungsstraßen möglich. Je Planstraße sollte auf eine Baumart zurückgegriffen werden.

Eine Eingrünung des Gebietes ist für den südlichen Bereich durch einen vorhandenen Knick, der zu erhalten ist, gegeben. Ihm vorgelagert ist ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von ca. sechs Metern, dieser ist zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und alle 3 – 5 Jahre zu mähen. Die Ortsrandeingrünung für die östliche Gebietsgrenze erfolgt durch eine Anpflanzfläche und einzelne Hochstämme. Vorgelagert ist eine extensive Obstwiese. Bei der Anlage der Pflanzungen sind Sichtbezüge in die freie Landschaft zu erhalten.

3.6.2. Grünplanerische Festsetzungen

Um das Grünkonzept umsetzen zu können, werden folgende grünplanerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Private Grünfläche - Hausgärten

Die Bereiche sind zu 70% als Baum- / Strauchpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten; je 50 m² Anpflanzfläche 1 Hochstamm (3xv., StU 12-14 cm), je 10 m² Anpflanzfläche 1 Heister (1xv., 100-125 cm) und 1 Strauch (leichte Sträucher 60-100cm). Die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 2 Abs. 1 LBO ist unzulässig. Auf den Flächen entstehen dichte Gehölzflächen.

Öffentliche Grünfläche – Park-/ Spielanlage

Die Grünflächen sind als naturnahe Parkanlage mit Blickachsen in die freie Landschaft anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind zu 20 % als Baum-/ Strauchpflanzung anzulegen. Wege sind in wassergebundener Bauweise anzulegen. Die öffentlichen Grünflächen östlich an den Ostring angrenzend sind entsprechend als Parkanlage mit Gehwegen anzulegen.

Knickschutzstreifen

Die Fläche entlang des vorhandenen Knicks ist zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und alle 3 – 5 Jahre zu mähen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Ortsrandeingrünung

Die Fläche ist je 5 m² Anpflanzfläche 1 Heister (2xv., 100-125 cm) und 2 Sträucher (leichte Sträucher 60 – 100 cm) sowie alle 45 m² ein Hochstamm (2xv., StU 10-12) dicht zu bepflanzen. Es bleiben Bereiche offen, um einen Blick in die Landschaft zu gewährleisten.

Extensive Obstwiese

Die Fläche ist zu einer extensiven Obstwiese mit Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Als Obstbäume werden standortgerechte Sorten als Hochstamm verwendet. Der Pflanzabstand sollte 10 – 12 m betragen, die Grasflur erfährt eine 2 – 3malige Mahd.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Straßenbäume Ostring

Entlang des Ostringes sind mindestens 17 Stück Straßenbäume (Hochstamm, 3 xv., StU 16-18 cm) im Verkehrsgrün zu pflanzen, die genauen Standorte bleiben der Straßenplanung vorbehalten. Es sind Bäume der gleichen Art zu wählen.

Straßenbäume – Planstraße A + B

Entlang der Planstraße A + B sind beidseitig mind. 58 Straßenbäume (Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm) in Baumpflanzbeet (unversiegelter Standraum je Hochstamm beträgt ≥ 6 m²) zu pflanzen, die genauen Standorte und Ausgestaltung bleiben der Straßenplanung vorbehalten.

Straßenbäume – Planstraße C - G

Entlang der Stichstraßen sind mind. 43 Straßenbäume (Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm) in Baumpflanzbeet (unversiegelter Standraum je Hochstamm beträgt ≥ 6 m²) zu pflanzen, die genauen Standorte bleiben der Straßenplanung vorbehalten.

Artenliste, z.B.:

Straßenbäume

Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn

Baum- und Strauchpflanzung

private Grünflächen – Hausgärten (Ziffer 1) / öffentliche Grünflächen – Park- / Spielanlage

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Obstbäume in Sorten	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hund-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Ortsrandeingrünung

Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hund-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche

3.6.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Ausgleichsbilanzierung wird gem. Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchgeführt.

a) Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Flora

Das Plangebiet wird von einem intensiv genutzten Acker (Raps) eingenommen. Randlich sind einzelne Strukturen zu finden. Der Übergang im Osten zur freien Landschaft wird entlang einer Geländekante von einem Staudenflurstreifen begleitet. Ein-

zelne Bäume sind zu finden. Es schließt sich ein Graben an. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Knick mit einzelnen Überhängern (§ 21 LNatSchG). Im Bereich des Ostringes finden sich einzelne Straßenbäume. Neben dem gesetzlich geschützten Knick stellen sich die einzelnen Gehölzstrukturen als schutzwürdige Landschaftsbestandteile dar.

Fauna

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Bestandserfassung unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung, bei der besonders relevante Tiergruppen (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus und Amphibien) untersucht werden vor (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012). Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 77 ha. Neben dem Plangebiet der Bauleitplanung werden östlich liegende, strukturreichere Flächen in das zu betrachtende Untersuchungsgebiet aufgenommen. Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Der Bestand der Fledermäuse ist mit einer Potenzialanalyse ermittelt worden. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Potenziell aufgrund ihrer Verbreitung vorkommende Fledermausarten

(A) = Nach den Daten des LLUR in der Umgebung festgestellt. RL D = Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2009); RL SH = Rote Liste der Säugetiere Schleswig-Holsteins (BORKENHAGEN 2001); 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten defizitär; - = nicht auf der Roten Liste geführt. Erhaltungszustand in Schleswig-Holstein, kontinentale Region, nach MLUR (2008): (FV) = günstig, (U1) = ungünstig - unzureichend, (U2) = ungünstig - schlecht, (xx) = unbekannt

Art	Kommentar	RL-D	RL-SH
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i> (A)	Waldfledermaus, auch in Parks und Gärten. Quartiere in Bäumen und Gebäuden.	V	3 (FV)
Breitflügel-Fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	Typische Fledermaus der Siedlungen, auch im Wald jagend. Quartiere nur in Gebäuden.	G	V (FV)
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i> (A)	In Wäldern und im Siedlungsbereich. Nutzt Höhlen in Bäumen und in Gebäuden	-	3 (FV)
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Waldart, Quartiere nur in größeren Bäumen (Spechthöhlen) oder in Gebäuden.	V	- (FV)
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Stärker auf Feuchtbiotope angewiesen als die Zwergfledermaus. Wochenstuben in Gebäuden oder seltener in Bäumen.	D	D (FV)
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	Waldfledermaus. Quartiere in Bäumen.	-	3 (xx)
Teichfledermaus <i>Myotis dasycneme</i>	Art der wasserreichen Waldlandschaften. Quartiere meist in Gebäuden, Einzeltiere in Baumhöhlen.	D	2 (FV)
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	An Gewässer gebunden, Quartiere überwiegend in Bäumen in Gewässernähe.	-	- (FV)
Zwergfledermaus / <i>Pipistrellus p.</i> (A)	Verbreitete Siedlungs- und Waldfledermaus, seltener im Waldinneren. Quartiere in Gebäuden oder in Bäumen.	-	D (FV)

Die Ackerflächen und Einzelbäume sind für Fledermäuse in Hinblick auf Quartiere und Jagdreviere ohne Bedeutung. Die sich östlich an das Plangebiet anschließenden Gehölz- und Staudenfluren, die feuchte Brache als auch die nördlich befindliche Hofstelle weisen eine potenziell mittlere Bedeutung auf.

Neustadt in Holstein liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Sie benötigt dichte, fruchttragende und besonnte Hecken, die im Untersuchungsgebiet nicht ausgeprägt vorkommen. Es wurden keine Spuren der Haselmaus gefunden, denn die relativ beschatteten und fruchtarmer Gehölze an der Geländekante weisen für die Haselmaus keine Lebensraumeignung auf. Die Haselmaus kommt demnach nicht im Plangebiet vor.

Bei der Revierkartierung wurden 32 Vogelarten, davon 26 mit Brutrevieren, gefunden. Es kommen vier Arten vor, die nach der Roten Liste Deutschland auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Diese Arten (Bluthänfling, Feldsperling, Haussperling, Kuckuck) haben jedoch in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand (MLUR 2008). Ausnahme ist der Kuckuck, sein Erhaltungszustand ist als „Zwischenzustand“ eingeordnet. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Die Greifvögel und der Kiebitz sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Es wurden zwei Amphibienarten (Grasfrosch und Erdkröte), die in Schleswig-Holstein fast flächendeckend verbreitet sind, festgestellt. Der Grasfrosch ist zwar nicht als gefährdet eingestuft, jedoch aufgrund des allgemeinen Trends zur Bestandsabnahme auf der Vorwarnliste geführt. In den Gräben des sich östlich des Plangebietes anschließenden feuchten Bereiches finden sich Laichplätze als auch Individuen des Grasfrosches. Die Erdkröte kommt in den meisten Landlebensräumen vor und bevorzugt zum Laichen größere Gewässer. Als Laichgewässer sind die Gräben des Untersuchungsgebietes nicht geeignet. Geeignete Landlebensräume für beide Arten, in denen sie auch beobachtet wurde, stellen die Bereiche dar, die keiner intensiven Nutzung unterliegen. Es ist auch anzunehmen, dass die Wanderbeziehungen der Frösche und Kröten zwischen Laichgewässer und Landlebensräumen entlang der Grabenstrukturen im Gelände als auch weiter nach Osten stattfinden. Jedoch stellt der Geltungsbereich keinen Verbindungsraum zwischen benachbarten Lebensräumen dar. Einen mittleren Wert als Amphibienlebensraum weisen somit die östlich angrenzenden Bereiche auf, das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung auf.

Aus faunistischer Sicht stellen sich die östlich angrenzenden Bereiche wertvoller dar, als die zu überplanenden Flächen mit einer geringen Bedeutung. Östlich ist gem. Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes II ein Verbundsystem zu verzeichnen.

Boden

Der Bereich ist durch stärkere Oberflächenformung der kuppigen und welligen Moränen geprägt. Das Bodeninventar reicht von den dominierenden Parabraunerden und deren Übergängen bis zu Pseudogleyen aus Geschiebelehm und –mergel über Braunerden aus unterschiedlichen sandigen Bodenausgangsgesteinen. In den Niederungen und Senken treten Gleye und Niedermoore hinzu. Als Leitbodenform wird für das Untersuchungsgebiet „Parabraunerden aus Lehm“ angegeben.

Nördlich des Geltungsbereiches ist ein Gebiet von geowissenschaftlicher Bedeutung (Geotop 12.1). Hierbei handelt es sich um die „Drumlinlandschaft bei Neustadt“. Drumlin ist eine Bezeichnung für eine glazialmorphologische Form. Drumlins entstehen unter vorrückendem Inlandeis, bestehen aus Grundmoränenmaterial und haben stromlinienförmige Gestalt. Sie treten meist fächerartig oder gestaffelt auf.

Oberflächenwasser / Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es schließen sich direkt an die Geltungsbereichsgrenze östlich ein Graben sowie eine Grabenaufweitung mit feuchter Brache an. Der Flurabstand zum Grundwasser wird aufgrund des Reliefs nicht geringer als die voraussichtlichen Gründungstiefen sein.

Klima / Luft

Aufgrund der küstennahen Lage des Geltungsbereichs und der Lage am Siedlungsrand sowie dem Fehlen von starken Emittenten ist hier von unbelasteten klimatischen Voraussetzungen auszugehen. Die östliche Umgebung weist Strukturen auf, die eine Ausgleichsfunktion für die besiedelten Bereiche übernehmen. Die Planung bleibt aus geländeklimatologischer Sicht ohne Relevanz.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Neustadt in Holstein. Es wird von einem intensiv genutzten Acker eingenommen, an dessen Randbereichen geringe Landschaftsstrukturen zu finden sind. Der Übergang zu struktureicheren Gebieten erfolgt nach der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Geländekante in östlicher Richtung. Somit verstärkt sich der Eindruck der Strukturarmut auf der zu

betrachtenden Fläche. Der vorhandene Siedlungsrand ist nicht eingegrünt und der hier verlaufende Ostring weist nur lückenhaft Straßenbäume auf. Im Süden der Ackerfläche befinden sich ein Einkaufszentrum und ein Autohaus. Das Untersuchungsgebiet weist eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

b) Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben

Der zu bebauende Acker stellt sich gem. Gemeinsamen Runderlass als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Es schließt sich östlich ein Regionaler Grünzug an (Regionalplan 2004 für den Planungsraum II). Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bzw. keine wertvollen und schützenswerten Landschaftsbestandteile von der Planung beansprucht. Die randlichen Landschaftselemente werden in geplante Grünflächen eingebunden und entsprechend weiterentwickelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein (1999) führt aus: „Zur weiteren Bedarfsdeckung von Siedlungsflächen bietet sich die Ackerfläche entlang des Ostringes als potentieller Standort für Wohn-/Mischnutzung an. Die vollständig ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche besitzt keinerlei ökologische Qualität, gleichzeitig stößt der derzeitige Siedlungsrand ohne entsprechende Eingrünung auf die offene Landschaft.“

Durch die geplante Bebauung werden die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist im nördlichen Bereich eine Pumpstation vorgesehen. Die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers ist durch Regenrückhalteanlagen im Norden des Plangebietes gewährleistet.

c) Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Zur Minimierung der Eingriffe werden geringe Grundflächenzahlen vorgesehen, die die Höchstwerte des § 17 BauNVO deutlich unterschreiten. Um der bewegten Topographie Rechnung zu tragen werden Festsetzungen zum Geländeerhalt getroffen, die die behutsame Einfügung der Bebauung in das Relief unterstützen. Die zum Landschaftsraum hin gestaffelten Gebäudehöhen und vorgesehene eher kleinteilige Bebauung beschränken die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungs- festsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken.

Bei der vorliegenden Planung ist ein Schwerpunkt auf die Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes gelegt worden. Aufgrund der östlich entlang des Gebietes verlaufenden Grünzone, die an verschiedenen Stellen in das Bebauungsplangebiet hineinreicht, ist ein Einfügen der Bebauung in die Landschaft gut möglich. Die östlich vorhandene Geländekante wird in diesen – sich als östlichen Ortsrand darstellenden – Grünbereich integriert und erhalten. Eine Grünfläche entlang des Ostringes nimmt neben Gehölzen fußläufige Wegeverbindungen in das Gebiet auf, so dass eine Anbindung in die bestehenden Wohnbereiche erfolgt. Grünstrukturen innerhalb des Bebauungsplangebietes bilden verschiedene Wohnbereiche und geben dem Gebiet eine Struktur.

d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Die Ackerfläche im zu beplanenden Bereich weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als ausgeglichen, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptypen entwickelt werden.

Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Es werden daher im Norden des Plangebietes Regenrückhalteanlagen vorgesehen, die naturnah zu gestalten sind. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich hieraus nicht.

Das Landschaftsbild erfährt durch die durchgängige Eingrünung des Ortsrandes und die Grünbereiche innerhalb des Gebietes einen Ausgleich der Beeinträchtigungen.

Für das Plangebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
WA-Flächen	8.276		
GRZ 0,4	3.310	0,5	1655
Terrassen	662	0,5	331
Stellplätze u. Nebenanlagen (50%)	1.655	0,5	828
WA-Fläche	12.444		
GRZ 0,3	3.733	0,5	1.867
Terrassen	747	0,5	373
Stellplätze u. Nebenanlagen (100%)	3.733	0,5	1.867
WA-Fläche	78.398		
GRZ 0,25	19.600	0,5	9.800
Terrassen	3.920	0,5	1.960
Stellplätze u. Nebenanlagen (75%)	14.700	0,5	7.350
Verkehrsflächen	20.031	0,5	10.016
Wanderweg in externer Ausgleichsfläche (2x600m)	1.200	0,3	360
Summe			36.405

In der folgenden Tabelle aufgeführte Grünflächen sind im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Grünflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²)
Private Grünflächen-Hausgärten	5.301	0,5	2.651
Öffentliche Grünflächen-Parkanlage	18.258	0,5	9.129
Öffentliche Grünflächen-Parkanlage, Ostring	6.972	0,5	3.486
Ortsrandeingrünung	1.971	1,0	1.971
extensive Obstwiese	965	1,0	965
Knickschutzstreifen	1.213	1,0	1.213
Summe			19.415

Die öffentlichen Grünflächen - Parkanlage werden aufgrund der hohen gestalterischen Qualität zu 0,5 angerechnet. Aufgrund der verschiedenen Anrechenbarkeit ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 19.415 m² / 1,94 ha. Insgesamt sind 36.405 m² / 3,64 ha Ausgleichsfläche notwendig. Außerhalb des Gebietes sind somit 1,7 ha bereitzustellen, um den Eingriff entsprechend auszugleichen.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich nördlich des Plangebiets auf dem Flurstück 110/4 der Flur 3 der Gemarkung Neustadt. Der Bereich ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Die Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur mit vereinzelt Gehölzbereichen zu entwickeln. Die Führung eines Wanderweges in wassergebundener Bauweise ist zulässig. Die Ausgleichsfläche wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

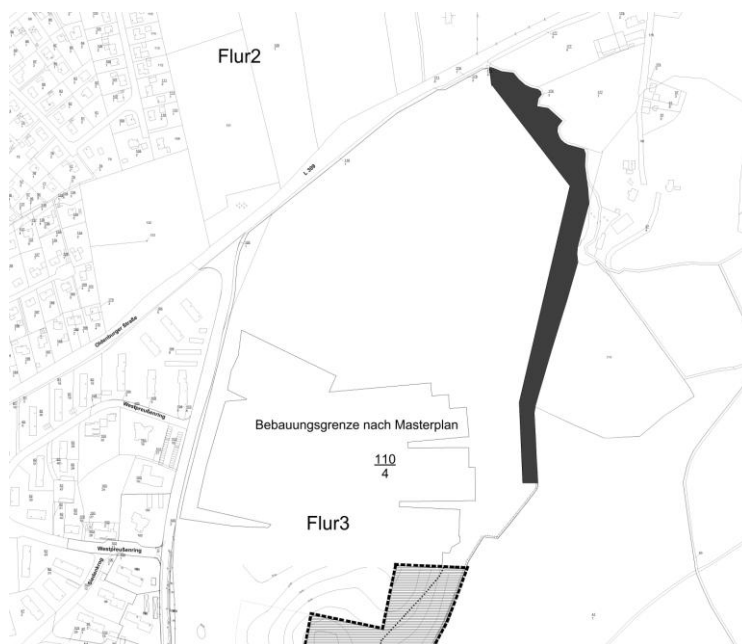


Abb.: Unterbringung der externen Ausgleichsfläche

3.6.4. Artenschutz

Für die vorliegende Bauleitplanung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012), in dem die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt werden.

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Im BNatSchG ist klargestellt, dass für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, gelten. Für Arten, die nur nach nationalem Recht (z.B. Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, gilt der Schutz des § 44 (1) BNatSchG nur für Handlungen außerhalb von nach § 19 BNatSchG zugelassenen Eingriffen. Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-

Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten. Die vorhandenen Amphibienarten sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*)

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- a) Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht verletzt, da eventuelle Fällungen der Gehölze nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG-SH). Das Verbot wird also nicht verletzt.
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- b) Dieses Verbot wird nicht verletzt, da der Baubetrieb nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt führt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- c) Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Lebensstätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt.
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
- d) Solche Pflanzen kommen hier nicht vor.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

3.7. Emissionen / Immissionen

Emissionen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch die geplanten Nutzungen (Wohngebiet) nicht erwartet.

Die geplante Siedlungsentwicklungsfläche ist Immissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm ausgesetzt. Die Stadt Neustadt in Holstein hat Lärmtechnische Untersuchungen erarbeiten lassen (Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1 und Teil 2, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012/Januar 2013). Im Hinblick auf Verkehrslärm führt die Untersuchung u.a. Folgendes aus:

„6.2 Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung

Die lärmtechnischen Berechnungen zeigen, dass innerhalb der beiden nördlichen Baufelder der ersten Bebauungsreihe des Allgemeinen Wohngebietes (WA), dass sowohl der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (1) als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (2) im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT an den Baugrenzen überschritten werden (s. Abschnitt 4.2).

In den restlichen Baufeldern der ersten Bebauungsreihe wird der Orientierungswert der DIN 18005 (1) für Allgemeine Wohngebiete (WA) in den Beurteilungszeiträumen TAG und Nacht innerhalb der Baugrenzen größtenteils überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (2) wird unterschritten oder eingehalten. Für den restlichen Bebauungsplan werden die Werte unterschritten oder eingehalten.

Zum Schutz des B-Planes Nr. 83a vor Verkehrslärm vom Ostring (L 309) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer LS-Wand ist aus Städtebaulichen Aspekten, wie dem gestörten Bezug zum gegenüberliegenden Wohngebiet und der Trennwirkung des B-Planes zum restlichen Stadtgebiet, nicht empfehlenswert. Hinsichtlich des erhöhten Platzbedarfes und der geringen Lärmindernden Wirkung des untersuchten Lärmschutzwalles, ist die Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls nicht sinnvoll (s. Abschnitt 5).

Aus diesem Grund werden nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches empfohlen. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen in allen Geschossen der ersten Bebauungsreihe notwendig. Diese werden im Abschnitt 5 und im Abschnitt 6.3 erläutert.“

Die Stadt Neustadt in Holstein schließt sich diesen Ausführungen. Im Bebauungsplan Nr. 83 werden analog zu den Aussagen im Gutachten passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Für den Bereich der Einfahrt in das Plangebiet liegt inzwischen ein Bebauungsvorschlag vor, an den die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche angepasst werden. Für den Immissionsschutz treten durch diese Veränderung aufgrund größerer Abstände zum Ostring Verbesserungen ein.

Wesentlich für die Entscheidung der Stadt Neustadt in Holstein, auf aktiven Lärmschutz zu verzichten, sind Überlegungen zur Stadtgestaltung. Ein Lärmschutzwall würde die Integration der geplanten Siedlungsentwicklungsfläche in das Ortsgefüge deutlich erschweren und nach den Ausführungen in der o.g. Untersuchung ohnehin nur die Erdgeschosse schützen können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Baufenster so platziert, dass für den überwiegenden Teil der dem Ostring nächstgelegenen Bebauung Maßnahmen lediglich im Lärmpegelbereich III erforderlich werden. Diese werden in der Regel bereits durch die Wärmeschutzanforderungen erfüllt. Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Seiten möglich. Lediglich für eine kleine Teilfläche im südlichen Bereich des für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücks wird Lärmpegelbereich IV erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich dort durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Lärmpegelbereich IV sicherstellen.

Die Auswirkungen der im Süden des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzungen wurden ebenfalls gutachterlich betrachtet. Der Teil 2 der Lärmtechnischen Untersuchung stellt folgende Ergebnisse und Empfehlungen dar:

„Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

Die lärmtechnischen Berechnungen zeigen, dass an allen Immissionsorten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Immissionsrichtwerte TAG und NACHT der TA Lärm (3) unterschritten oder eingehalten werden. Der TAG-Immissionsrichtwert der TA Lärm (3) für Außenwohnbereiche wird für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 83a eingehalten oder unterschritten, sodass die Nutzung von einem Garten, einer Terrasse bzw. eines Balkons uneingeschränkt nutzbar ist. Eine Einschränkung der Arbeitsabläufe der bestehenden Gewerbebetriebe infolge der Ausweisung des B-Planes Nr. 83a als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist nicht zu erwarten.

Empfehlung

Zum Schutz des B-Planes Nr. 83a vor Gewerbelärm der untersuchten Gewerbebetriebe, sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“

Ausgehend von diesen Ergebnissen sind keine Vorkehrungen erforderlich. Ausgehend von diesen Ergebnissen sind keine Vorkehrungen erforderlich. Dieses bestätigt auch die entsprechend der TA Lärm vorgenommene 1. Ergänzung der Lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Mai 2013).

4 Ermittlung der Geräuschimmissionen aus Gesamtbelastung

Die Berechnung der Gesamtbelastung für WERKTAGE im **Anhang 3** zeigt eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte TAG um mindestens 6 dB(A) und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte NACHT an allen Immissionsorten. Der Maximalpegel NACHT wird infolge des zufälligen Auslösens der Druckluftbremse beim Abstellen eines Lkw nördlich der Werkstatt an einem Immissionsort um 1 dB(A) überschritten. Diese Lkw-Anfahrt erfolgt nach Betreiberangaben 4- bis 5-mal monatlich. Diese Überschreitung ist aufgrund der geringen Häufigkeit des Vorkommens hinnehmbar. An den konzeptionellen Gebäudestandorten tritt diese Überschreitung bereits nicht mehr auf.

Unter Berücksichtigung der Schallquellen des Einzelhandels (Kundenparkplatz und Haustechnik), der Tankstelle und des Besucherparkplatzes am Autohaus werden bei o.g. Ansätzen (z.B. Nutzung des Kundenparkplatzes zwischen 06.00 und 22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte TAG und NACHT für SONNTAGE an allen Immissionsorten unterschritten.

An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4. Ver- und Entsorgung

4.1. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

4.2. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein. Für die Stromversorgung des o.a. Baugebiets wird ein Grundstück (15 m²) für die Aufstellung einer Trafostation benötigt. Hierfür vorgesehen ist eine Fläche im Bereich der Einmündung Planstraße A in Planstraße B.

4.3. Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein sichergestellt.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers liegen Voruntersuchungen vor (Gosch, Schreyer, Partner, Bad Oldesloe, 2009). Die Planungskonzeption sieht die Nutzung / Mitnutzung des im Jahre 2003 / 2004 geschaffenen Retentionsraumes „Merkendorfer Teich“ im Nebenschluss des Lübschen Mühlenbaches vor, da ein Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz im Ostring infolge nicht vorhandener Leistungskapazitäten ausgeschlossen werden muss. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Erschließungsgebiet, vor der Einleitung in ein Gewässer einer Regenwasserklärung zu zuführen. Die Herstellung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Regenwasserklärung und –rückhaltung) ist im Geländetiefpunkt nördlich des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung vorgesehen. Der möglicherweise zu drosselnde Abfluss aus dieser Anlage wird dann dem „Merkendorfer Teich“ zugeführt.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10, 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 30-31 Landeswassergesetz -LWG- in den z.Zt. gültigen Fassungen. Die Stadt Neustadt in Holstein hat für die geplante Gewässerbenutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Im Erlaubnisantrag ist die schadlose Ableitung des eingeleiteten Wassers in den benutzten Gewässern nachzuweisen. Die Festlegung der Drosselabflussspende und zulässigen Überschreitungshäufigkeit zur Ermittlung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens hat zu Beginn der Objektplanung in Abstimmung mit der Wasserbehörde zu erfolgen.

Das Plangebiet wird an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation in Neustadt in Holstein, Pelzerhaken und Rettin wird zum zentralen Klärwerk „Kremper Weg“ abgeleitet. Bei Überschreitung der Auslastung ist bei der Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen. Eine Pumpstation ist im Bebauungsplan festgesetzt.

4.4. Brandschutz

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt in Holstein wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 sind für die Wohnbauflächen Löschwassermengen von mindestens 48 m³ pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen, soweit mindestens feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen festgesetzt werden. Anderenfalls ist die Löschwassermenge zu verdoppeln. Die notwendige Anzahl der Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

4.5. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt Neustadt in Holstein für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

5.1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Neustadt in Holstein plant in mehreren Bauabschnitten die Entwicklung eines Baugebietes östlich des Ostrings. Das Gesamtgebiet umfasst eine Nettobaufläche von ca. 180.000 m², von denen in einem 1. Bauabschnitt zunächst ca. 9,9 ha als Allgemeines Wohngebiet umgesetzt werden sollen. Die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche umfasst ca. 2,6 ha. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen im Bebauungsplan
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan, Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

c) Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm). Altlasten sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke);

bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des heutigen Lübschen Mühlenteiches. Der um 1840 überwiegend trockengelegte Teich war vorgeschichtlich wesentlich größer. Funde, die 2004 im Zuge von Baggararbeiten zur Wiedervernässung des Gewässers gemacht wurden deuten auf eine frühzeitige Besiedelung (Spinnwirtel, Wandungsscherben) des ehemaligen Uferrandes und die besonders gute Erhaltung von organischem Material (Tierknochen und Geweihstangen) hin. Weitere Fundplätze liegen auf der überplanten Fläche und weisen ebenfalls auf frühere Siedlungstätigkeiten auf dem Gelände hin (Mahlkugel, Scherben). Mit gut erhaltenen Denkmälern ist insbesondere im nordöstlichen Planbereich zu rechnen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Neustadt in Holstein. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Rückhalteanlagen im Gebiet.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Stadt Neustadt in Holstein. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Stadt Neustadt in Holstein verzichtet auf Vorgaben zum Klimaschutz im Bauleitplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Gleichwohl strebt die Stadt Neustadt in Holstein die Nutzung von Sonnenenergie und die Errichtung von sog. Passivhäusern an und ordnet die Bebauung durch Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend entsprechend nach Süden orientiert an.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht geringfügig von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan die für eine Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche geringer nach Osten ausdehnt. Die Stadt Neustadt in Holstein sieht diese Abweichung nicht als erheblich an, da der Landschaftsplan die Fläche prinzipiell für geeignet hält. Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Niederungsbereiche sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Östlich der geplanten Bebauung sind umfangreich Bepflanzungen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen betreffen den Belang a versus die Belange c und d. Die Immissionen des Ostring erfordern eine Inanspruchnahme der weiter vom Ostring entfernt liegenden Flächen für Bauzwecke; dieser Belang kollidiert einmal mit der im Landschaftsplan vorgesehenen Abgrenzung der Siedlungsfläche. Die landschaftsplanerischen Belange werden im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen beachtet, für die die Stadt Neustadt in Holstein entsprechende Fachaussagen heranzieht (Artenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Eine Erheblichkeit wird sodann nicht mehr angenommen. Aus Sicht des Denkmalschutzes wäre ebenfalls ein Ableiben der Bebauung von potenziellen Fundstellen wünschenswert, die vorwiegend im Nordosten vermutet werden. Es wurde eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt und festgestellt, dass sich auf ca. 0,67ha eine Siedlungsstelle der römischen Kaiserzeit befindet. Diese wurde inzwischen ausgegraben. Die archäologischen Denkmäler wurden gesichert, geborgen und dokumentiert. Eine verbleibende Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes besteht nicht.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung voraussichtlich nur für den Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“, den Belang c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ sowie den Belang d) „Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu erwarten. Nachfolgendes beschränkt sich auf diese Aspekte.

Die Angaben zum Belang a) im Hinblick auf Tiere und Pflanzen sind weitgehend der Faunistischen Bestandserfassung und artenschutzfachlichen Betrachtung für Stadtentwicklungsplanung Neustadt – Mühlenberg (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012) sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entnommen. Weiterführende Informationen enthalten das Gutachten sowie Ziffer 3.6 der Begründung.

Die Ausführungen zu Lärmimmissionen basieren auf der Lärmtechnischen Untersuchung, Teil 1 und Teil 2 sowie der 1. Ergänzung der Lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012/Januar 2013/Mai 2013). Details können den Untersuchungen entnommen werden.

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

Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“

Tiere

Das Untersuchungsgebiet bietet an der nordöstlich gelegenen Hofstelle mit den strukturreichen Bäumen ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere. Die anderen Gehölze des Untersuchungsgebietes sind ohne Potenzial. Im Untersuchungsgebiet haben der Bereich um die Hofstelle und die feuchte Brache als Jagdhabitat für Fledermäuse potenziell mittlere Bedeutung. Haselmäuse kommen nicht im Untersuchungsgebiet vor. Es wurden 32 Brutvogelarten, davon 26 mit Brutrevieren, gefunden. Es wurden nur zwei Amphibienarten gefunden, die in Schleswig-Holstein fast flächendeckend verbreitet sind, nämlich der Grasfrosch und die Erdkröte.

Pflanzen

Das Plangebiet wird von einem intensiv genutzten Acker (Raps) eingenommen. Randlich sind einzelne Strukturen zu finden. Der Übergang im Osten zur freien Landschaft wird entlang einer Geländekante von einem Staudenflurstreifen begleitet. Einzelne Bäume sind zu finden. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Knick mit einzelnen Überhältern. Entlang des Ostringes finden sich einzelne Straßenbäume.

Boden

Der Bereich ist durch stärkere Oberflächenformung der kuppigen und welligen Moränen geprägt. Das Bodeninventar reicht von den dominierenden Parabraunerden und deren Übergängen bis zu Pseudogleyen aus Geschiebelehm und –mergel über Braunerden aus unterschiedlichen sandigen Bodenausgangsgesteinen. In den Niederungen und Senken treten Gleye und Niedermoore hinzu. Als Leitbodenform wird für das Untersuchungsgebiet „Parabraunerden aus Lehm“ angegeben.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebiet von geowissenschaftlicher Bedeutung (Geotop 12.1). Hierbei handelt es sich um die „Drumlinlandschaft bei Neustadt“. Drumlin ist eine Bezeichnung für eine glazialmorphologische Form. Drumlins entstehen unter vorrückendem Inlandeis, bestehen aus Grundmoränenmaterial und haben stromlinienförmige Gestalt. Sie treten meist fächerartig oder gestaffelt auf.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es schließen sich direkt an die Geltungsbereichsgrenze östlich ein Graben sowie eine Grabenaufweitung mit feuchter Brache an. Der Flurabstand zum Grundwasser wird aufgrund des Reliefs nicht geringer als die voraussichtlichen Gründungstiefen sein.

Luft/Klima

Aufgrund der küstennahen Lage des Geltungsbereichs und der Lage am Siedlungsrand sowie dem Fehlen von starken Emittenten ist hier von unbelasteten klimatischen Voraussetzungen auszugehen. Die östliche Umgebung weist Strukturen auf, die eine Ausgleichsfunktion für die besiedelten Bereiche übernehmen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Neustadt in Holstein. Es wird von einem intensiv genutzten Acker eingenommen, an dessen Randbereichen geringe Landschaftsstrukturen zu finden sind. Der Übergang zu strukturreicheren Gebieten erfolgt nach der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Geländekante in östlicher Richtung. Somit verstärkt sich der Eindruck der Strukturarmut auf der zu betrachtenden Fläche. Der vorhandene Siedlungsrand ist nicht eingegrünt und der hier verlaufende Ostring weist nur lückenhaft Straßenbäume auf. Im Süden der Ackerfläche befinden sich ein Einkaufszentrum und ein Autohaus. Das Untersuchungsgebiet weist eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Biologische Vielfalt

Eine biologische Vielfalt im Plangebiet selbst besteht nicht. Wirkungsgefüge sind in den östlichen Randbereichen zu erwarten.

Belang c) "Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt"

Schützenswerte Nutzungen sind nicht vorhanden. Derzeit gehen vom Plangebiet die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Belastungen (Lärm, Staub und Gerüche) aus.

Belang d) „Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des heutigen Lübschen Mühlenteiches. Der um 1840 überwiegend trockengelegte Teich war vorgeschichtlich wesentlich größer. Funde, die 2004 im Zuge von Baggerarbeiten zur Wiedervernässung des Gewässers gemacht wurden, deuten auf eine frühzeitige Besiedelung (Spinnwirtel, Wandungsscherben) des ehemaligen Uferrandes und die besonders gute Erhaltung von organischem Material (Tierknochen und Geweihstangen) hin. Weitere Fundplätze liegen auf der überplanten Fläche und weisen ebenfalls auf frühere Siedlungstätigkeiten auf dem Gelände hin (Mahlkugel, Scherben). Es wurde eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt und festgestellt, dass sich auf ca. 0,67ha eine Siedlungsstelle der römischen Kaiserzeit befindet. Die weiteren archäologischen Untersuchungen wurden im Frühjahr 2013 begonnen und Mitte Juni abgeschlossen. Die archäologischen Denkmäler wurden gesichert, geborgen und dokumentiert.

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

Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“

Tiere

Von Bedeutung für die vorkommenden Vögel ist der Flächenverlust von insgesamt ca. 12 ha Ackerland und die Umwandlung dieser Fläche in Wohnhausgärten und Gehölze. Mit den neuen Gehölzen wird der Bestand von Gehölzvögeln gefördert. Potenzielle Quartier- und Tagesversteckbäume von Fledermäusen werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die potenziellen Nahrungsflächen werden nicht verkleinert. Im Gegenteil wird sich die Situation für Fledermäuse im neuen Wohngebiet mit seinen Gehölzen verbessern. Laichgewässer des Grasfrosches werden nicht beeinträchtigt. Der Landlebensraum wird ebenfalls nicht verkleinert. Mit dem neuen Wohngebiet und seinen Grünflächen kommt es für die relativ anpassungsfähigen Grasfrösche und Erdkröten zu einer Ausweitung ihres potenziellen Lebensraumes.

Pflanzen

Die Bereiche, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz aufweisen (Gehölzstrukturen, Knicks gem. § 21 LNatSchG), werden von der Planung nicht beansprucht. Sie werden in geplante Grünflächen eingebunden, weiterentwickelt und entsprechend geschützt. Durch die umfangreich vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen ist für die Vielfalt der Pflanzenarten gegenüber der derzeitigen ausgeräumten Ackerlandschaft eine Verbesserung zu erwarten.

Boden

Die Bodenverhältnisse werden sich durch die Versiegelungen erheblichen Umfangs verschlechtern.

Wasser

Durch die erheblichen Bodenversiegelungen wird sich die Grundwasserneubildung verschlechtern. Der vorhandene Graben wird nicht berührt. Die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt tlw. über ein Grabensystem und über naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen, die sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken werden. Der möglicherweise zu drosselnde Abfluss aus dieser Anlage wird dann dem „Merkendorfer Teich“ zugeführt.

Luft/Klima

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich an dieser Stelle verändern. Anstelle landwirtschaftlicher Nutzungen wird der Siedlungskörper sich deutlich nach Osten verlagern.

Biologische Vielfalt

Durch die umfangreich geplanten Grünflächen mit Bepflanzungen durch heimische Gehölze wird sich die biologische Vielfalt gegenüber der ausgeräumten Ackerlandschaft vergrößern.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. können die Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne weiter verfolgt werden.

Belang c) "Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt"

Bei Durchführung der Planung sind Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung durch Verkehrslärm zu erwarten. Für zwei Grundstücke am Ostring werden sowohl der Orientierungswert des Beiblattes zur DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Beurteilungszeitraum tagsüber und nachts an den Baugrenzen überschritten werden. Ansonsten wird in der dem Ostring nächstgelegenen Bebauungsreihe der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den Beurteilungszeiträumen tagsüber und nachts innerhalb der Baugrenzen überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird dort unterschritten oder eingehalten. Im übrigen Plangebiet sind die Werte unterschritten oder eingehalten.

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Die lärmtechnischen Berechnungen zeigen, dass an allen Immissionsorten des Allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts der TA Lärm unterschritten oder eingehalten werden. Der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Außenwohnbereiche wird für alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets eingehalten oder unterschritten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. können die Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne weiter verfolgt werden.

Belang d) „Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Mit gut erhaltenen Denkmälern ist insbesondere im nordöstlichen Planbereich zu rechnen. Auf ca. 0,67 ha befindet sich eine Siedlungsstelle der römischen Kaiserzeit. Es erfolgte eine Ausgrabung. Die archäologischen Denkmäler wurden gesichert, geborgen und dokumentiert, so dass bezüglich der Maßnahmenumsetzung des Bebauungsplanes nun mehr seitens des zuständigen Archäologischen Landesamtes keine Bedenken bestehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. können die Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne weiter verfolgt werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“

Tiere

Vermeidend werden die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend erhalten. Mit den neuen Gehölzen wird der Bestand von Gehölzvögeln gefördert. Mit den Grünflächen kommt es für die relativ anpassungsfähigen Grasfrösche und Erdkröten zu einer Ausweitung ihres potenziellen Lebensraumes.

Pflanzen

Vermeidend bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend erhalten. Es werden umfangreich Festsetzungen zu Neupflanzungen von Gehölzen getroffen.

Boden/Wasser

Für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wird minimierend eine geringe Grundflächenzahl festgesetzt. Durch das sparsame Erschließungssystem werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert. Ausgleichend werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen wird eine externe Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Luft/Klima

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaft

Minimierend werden zum Landschaftsraum hin niedrigere Gebäudehöhen vorgesehen. Die Festsetzungen zur Baugestaltung leisten einen positiven Beitrag für das Landschaftsbild. Es werden zudem entlang der östlichen Grenze des Plangebietes umfangreich Abschirmpflanzungen vorgesehen.

Biologische Vielfalt

Umfangreich geplante Grünflächen mit Bepflanzungen durch heimische Gehölze vergrößern die biologische Vielfalt.

Belang c) "Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt"

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und Außenwohnbereiche tlw. beschränkt.

Belang d) „Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Die Siedlungsstelle der römischen Kaiserzeit wurde inzwischen ausgegraben. Die archäologischen Denkmäler wurden gesichert, geborgen und dokumentiert.

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

Grundsätzlich andere Standorte für eine Siedlungsentwicklung in Neustadt in Holstein hat die Stadt Neustadt in Holstein nicht mehr geprüft, da die nun in Anspruch genommene Fläche sowohl im Regionalplan als auch im Landschaftsplan und durch die wirksame 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits für Bauzwecke vorgesehen ist. Die Stadt Neustadt in Holstein hat anhand von Voruntersuchungen verschiedene Varianten für eine Bebauung der gesamten Fläche erarbeitet und in einem Masterplan konkretisiert. Die gewählte Variante mit Stichwegen und gliedernden Grünzügen ermöglicht eine umfassende Verzahnung der Siedlungsentwicklung mit der angrenzenden Landschaft. Durch die weitgehend konsequente Ausrichtung der Bebauung nach Süden werden Ziele des Klimaschutzes gefördert. Bei den nicht weiter verfolgten Bebauungsvarianten wären zudem die Eingriffe in die berührten Belange des Umweltschutzes ähnlich.

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 Gemeinde 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, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

Die Stadt Neustadt in Holstein wird die Prognosen der Lärmuntersuchungen zu gegebener Zeit überprüfen. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Bepflanzungen werden über Anwachspflegemaßnahmen überprüft. Weitere Maßnahmen zur Überwachung drängen sich derzeit nicht auf.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Planung ist mit Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes und der Bodendenkmalpflege verbunden. Es werden daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Der Umgang mit Bodendenkmälern erfolgte in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt. Die archäologischen Untersuchungen wurden im Frühjahr 2013 begonnen und Mitte Juni abgeschlossen. Die archäologischen Denkmäler wurden gesichert, geborgen und dokumentiert. Verbleibende negative Umweltauswirkungen werden nicht angenommen.

6. Hinweise

6.1. Bodenschutz

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, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Sollen Auffüllungen

mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 9 Abs.1 BBodSchV besteht. Nach Abschluss der Arbeiten 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 Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“, (Stand 2003).

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.

6.2. Archäologie

Insbesondere im nordöstlichen Planbereich ist mit gut erhaltenen Denkmälern zu rechnen. In Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt wurde geprüft, in welchem Umfang Denkmäler durch das geplante Vorhaben betroffen sind und ob diese durch Ausgrabungen gesichert, geborgen und dokumentiert werden müssen. Diese Untersuchung erfolgte in der 15. Kw. Es wurde festgestellt, dass sich auf ca. 0,67 ha eine Siedlungsstelle der römischen Kaiserzeit befindet. Die weiteren archäologischen Untersuchungen wurden im Frühjahr 2013 begonnen und Mitte Juni abgeschlossen. Die archäologischen Denkmäler wurden gesichert, geborgen und dokumentiert.

7. Kosten

Der Stadt Neustadt in Holstein entstehen durch die Inhalte des Bebauungsplanes keine Kosten. Alle Kosten werden durch den Investor übernommen. Dieses wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

8. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadt Neustadt in Holstein am 29.08.2013 gebilligt.

Stadt Neustadt in Holstein, 24.03.2014

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Neustadt in Holstein ist am 21.03.2014 rechtskräftig geworden.