

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 85

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES RETTINER WEGS, ÖSTLICH DES OSTRINGS
(EINZELHANDELSSTANDORT RETTINER WEG)**

SOWIE DES RETTINER WEGS IN RICHTUNG OSTEN BIS ZUR EINMÜNDUNG DÖRPSTEDE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

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	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	13
4	Immissionen / Emissionen	16
5	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Gasversorgung	18
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	18
5.4	Müllentsorgung	18
5.5	Löschwasserversorgung	18
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
6.1	Einleitung	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	22
6.3	Zusätzliche Angaben	33
7	Hinweise	34
7.1	Bodenschutz	34
7.2	Archäologie	35
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	35
9	Kosten	35
10	Billigung der Begründung	36

ANLAGEN

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung von familia und Aldi in Neustadt i.H. Rettiner Weg, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, August 2014

Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück Rettiner Weg 77, WVK Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 22.05.2015

Lärmtechnische Untersuchung Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV zur Anlage eines Bolzplatzes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 85, WVK Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 21.05.2015

Verkehrsgutachten zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück Rettiner Weg 77, WVK Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 04.03.2015

Artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan Neustadt 85, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 04.09.2015

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Neustadt in Holstein für das Gebiet nördlich des Rettiner Wegs, östlich des Ostrings (Einzelhandelsstandort Rettiner Weg) sowie des Rettiner Wegs in Richtung Osten bis zur Einmündung Dörpstede

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Seit vielen Jahren sind im Osten der Stadt Neustadt in Holstein nördlich des Rettiner Wegs die Einzelhandelsbetriebe Famila und Aldi etabliert. Diese Unternehmen entsprechen aufgrund der nach heutigen Maßstäben geringen Verkaufsfläche von 4.100 m² für einen Vollsortimenter bzw. 800 m² für einen Discounter nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße und kundenorientierte Warenpräsentation. Die Betriebe hegen daher Erweiterungsabsichten in der Fläche mit dem Ziel, die Waren ansprechender anbieten zu können. Erweiterungen der Sortimente sind nicht geplant. Die Planung ist für den Fortbestand der vorhandenen Märkte aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, um in der Konkurrenz zu anderen Einrichtungen weiterhin bestehen zu können. Es ist darüber hinaus geplant, den vorhandenen Standort durch Einzelhandel aus dem Nonfood-Bereich zu ergänzen. Dieses Angebot ist geeignet, die vorhandenen Nutzungen zu ergänzen und damit den Standort insgesamt zu stärken. Es ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² geplant, von der max. 6.500 m² für nah- und zentrenrelevante Sortimente vorgesehen sind.

Die Stadt Neustadt in Holstein beabsichtigt darüber hinaus, die Verkehrsführung für den Radverkehr am Rettiner Weg zu verbessern.

Die Stadt Neustadt in Holstein hat am 25.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist Neustadt in Holstein im zentralörtlichen System als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums an einer Landesentwicklungsachse dargestellt.

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 Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Holstein stellt Sondergebiete Verbrauchermarkt und Handel, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 33. Änderung des

Flächennutzungsplanes aufgestellt. Dort wird analog zur bestehenden Darstellung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Detaillierung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ entspricht dem Entwicklungsgebot.

Der Landschaftsplan zeigt die vorhandenen Betriebe als Sondergebiet Verbrauchermarkt und daran nördlich und östlich angrenzend Siedlungsentwicklungsfläche. Daran schließt östlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandorts nimmt lediglich die für eine Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche in Anspruch. Grundsätzliche Abweichungen zum Landschaftsplan werden daher nicht gesehen. Nach Osten wird eine Bepflanzung festgesetzt.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Die Stadt Neustadt in Holstein verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Neustadt in Holstein östlich des Ostrings und nördlich des Rettiner Wegs.



Abb.: Kreis Ostholstein internet Karte

Im Plangebiet sind derzeit zwei Einzelhandelsbetriebe mit großflächiger tlw. überdachter Stellplatzanlage und eine Tankstelle mit Waschplatz vorhanden. Das Plangebiet liegt oberhalb des Rettiner Wegs, den Höhenunterschied vermittelt eine bewachsene Böschung. Um die großflächigen Betriebe unterbringen zu können, wurde das Gelände im Nordwesten abgegraben. Hier fangen eine Stützwand und ebenfalls Böschungen den Höhenunterschied

auf. Die mit den Verbrauchermärkten genutzten Flächen werden nordöstlich durch einen tlw. lückigen Knick begrenzt. Die dahinterliegenden Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Stellplätze sind mit einzelnen Bäumen überstellt. Östlich der Stellplatzanlage ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Nördlich grenzt das Neubaugebiet Lübscher Mühlenberg an das Plangebiet an. Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Am Rettiner Weg ist östlich des Plangebietes Außenbereichsbebauung vorhanden. Zwischen Plangebiet und Ostring besteht ein Gewerbebetrieb (Kfz-Handel/-Werkstatt). Südlich des Rettiner Wegs setzt sich die bebaute Ortslage mit der Siedlung Wikingerweg fort. Daran schließt östlich eine Kleingartenanlage an.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	Ca. 4,1 ha	54 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,6 ha	8 %
Grünfläche:	Ca. 2,9 ha	38 %
Gesamt:	Ca. 7,6 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da entsprechend dem Planungsziel im Wesentlichen Erweiterungen vorhandener, am Standort Rettiner Weg viele Jahre etablierter Einzelhandelsbetriebe geplant sind.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Einzelhandelsentwicklung

Um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung bewerten zu können, hat die Stadt Neustadt in Holstein eine Auswirkungsanalyse erstellen lassen (Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung von familia und Aldi in Neustadt i.H. Rettiner Weg, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, August 2014). Aufgabenstellung für diese Untersuchung waren seinerzeit die Erweiterung des familia Supermarkts von ca. 3.900 m² zzgl. Konzessionäre auf ca. 5.700 m² Verkaufsfläche und die Erweiterung des ebenfalls am Standort lokalisierten Aldi Discounters von ca. 800 m² auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich zu diesen Erweiterungsvorhaben waren ein Drogeriefachmarkt, ein Fachmarkt für

Tiernahrung / Zubehör sowie ein weiterer Fachmarkt mit einer Größe von jeweils 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Für den dritten Fachmarkt stand das Sortiment noch nicht fest. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Plangebiet nicht möglich ist, da dieses zu Lasten des Drogeriemarktes in der Innenstadt gehen würde und dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Neustadt in Holstein widerspricht. Die Stadt Neustadt in Holstein nimmt daher von der Planvorstellung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes Abstand. Ebenso hat die Stadt Neustadt in Holstein die insgesamt zulässige Verkaufsfläche auf max. 7.500 m² begrenzt. Davon sind max. 6.500 m² für nah- und zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstrukturen in Neustadt in Holstein und Umgebung werden nachfolgend beschrieben und sind weitgehend dem Gutachten entnommen. Weiterführende Detailangaben sind im Gutachten enthalten.

Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur

Aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern in Neustadt i.H. und der intensiven Sortimentsüberschneidungen beider Vorhaben wird der überwiegende Teil der Umverteilung zu Lasten der hier ansässigen Betriebe, so insbesondere Supermärkte und Discounter gehen. Von der Umverteilung in Neustadt i.H. sind die Betriebe in Lagen außerhalb der Innenstadt am stärksten betroffen. Dabei handelt es sich überwiegend um Anbieter in nicht schutzwürdigen Lagen, d. h. Gewerbegebietslagen. Auch der innerhalb eines Wohngebiets ansässige Sky Supermarkt (Sandberger Weg) wird von der Umsatzumverteilung betroffen sein, wengleich diese deutlich unter 10 % liegt. Es handelt sich damit um wettbewerbliche Wirkungen, welche eine Aufgabe dieses für die quartiersnahe Versorgungsstruktur wichtigen Supermarktes nicht nach sich zieht.

Auch für den relevanten Wettbewerb im Grömitz und in Lensahn sind Umsatzrückgänge, welche eine vergleichsweise geringe Größe ausmachen, anzunehmen. Eine Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches in Grömitz ist etwa durch die Schließung eines Lebensmittelmarktes / Discounters nicht zu erwarten. Auch in Lensahn betrifft der Umsatzrückgang insbesondere Betriebe, welche in Gewerbegebietslage ansässig sind. Auch hier ist eine Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimente und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt in Holstein

Im Plangebiet werden die Voraussetzungen für einen städtebaulich integrierten Standort nicht erfüllt. Entsprechend der Sortimentseinteilung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für Neustadt i.H. ist an diesem Standort Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig.

Raumordnung und Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung hat die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Der Landesentwicklungsplan 2010 enthält in Kapitel 2.8 eine Fülle von Vorgaben zum Einzelhandel, die in der o.g. Auswirkungsanalyse raumordnerisch bewertet wurden. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind nachfolgend *kursiv* wiedergegeben.

Zentralitätsgebot: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.* Das Zentralitätsgebot wird bei den Erweiterungsvorhaben und bei den Neuan siedlungen eingehalten, da Neustadt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen ist.

Beeinträchtungsverbot: *Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.* Die Schließung eines der Betriebe in der Innenstadt ist nach der geplanten Erweiterung von Famila und Aldi nicht zu erwarten. Aufgrund der Erweiterungsvorhaben wird der zentrale Versorgungsbereich in Neustadt i.H. nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

Kongruenzgebot: *Die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah-, bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein. Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums mit bis zu 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich können zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfes hinaus in begründeten Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit bis zu 6.500 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben übernehmen.* Nach Art (Deckung des qualifizierten Grundbedarfes mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit und Körperpflege, Tierbedarf) sind diese Einrichtungen in Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zulässig; beim Umfang werden mit 7.500 m² für das Gesamtvorhaben die

landesplanerischen Vorgaben überschritten. Hierzu ist auszuführen, dass Neustadt in Holstein im Mittelbereich derzeit eine Einwohnerzahl von ca. 29.000-30.000 aufweist. Bereits ab 30.000 Einwohnern wären 8.000 m² je Einzelvorhaben zulässig. Bei der vorgenannten Einwohnerzahl sind die Gäste in der Tourismussaison nicht berücksichtigt. Gerade an der Küste zwischen Pelzerhaken und Schashagen befinden sich sehr viele Campingplätze und Ferien- bzw. Wochenendhäuser. Diese Gäste versorgen sich überwiegend selbst und sind auf nahegelegene, auch mit dem Fahrrad gut erreichbare Versorgungsstandorte angewiesen, die auch das Low-Budget bedienen können. Die im Plangebiet vorhandenen Märkte Famila und Aldi werden von Touristen sehr gut angenommen, da sie die Voraussetzungen Erreichbarkeit und Angebotsvielfalt im Preissegment sehr gut abbilden. Nach weiteren Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde ist eine Verkaufsfläche von 7.500 m² für den Einzelhandel möglich, wobei max. 6.500 m² für nah- und zentrenrelevante Sortimente vorzusehen sind und nicht zentrenrelevante Sortimente auf 1.000 m² mit nur eingeschränktem Sortimentsumfang begrenzt sind

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.* Bedingt durch die Lage am Ortsausgang und das Standortumfeld handelt es sich nicht um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage, wenngleich in den nächsten Jahren das Neubaugebiet „Lübscher Mühlenberg“ in Nähe zu famila entwickelt wird. Der Standortbereich wird perspektivisch siedlungsstrukturell integriert. Weil es sich um Erweiterungsvorhaben seit Jahren bestehender Märkte handelt, ist ein integrierter Standort daher nicht möglich, so dass ein Alternativstandort nicht in Betracht kommt. Unter den Standortlagen in Neustadt i. H. ist der Verbundstandort von famila / Aldi der zu den touristischen Schwerpunkten in Rettin / Pelzerhaken nächst gelegene und gut zu erreichende Versorgungsstandort. Mit Blick auf Nachfrageverflechtungen mit Gästen, aber auch mit Kunden aus dem Umland, ist dieser Standortbereich von wichtiger Bedeutung für die Einzelhandelsstruktur von Neustadt i.H. Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan für den Planungsraum II innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Städtebauliches Integrationsgebot: *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufs-*

flächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan für den Planungsraum II innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Unter Berücksichtigung des Verzichts auf einen Drogeriemarkt und die Reduzierung der Verkaufsfläche sieht das Gutachten keine wesentliche Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche oder benachbarter Zentraler Orte. Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Die Stadt Neustadt in Holstein hat die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei den geplanten Fachmärkten beschränkt.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Die geplanten Betriebserweiterungen und die Neuansiedlung von Fachmärkten sind mit erheblichen Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und ein gesetzlich geschützter Knick kann nicht erhalten werden.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die Erweiterung vorhandener Betriebe ein sparsamerer und schonenderer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird, als ein Neubau aller Einrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Brachflächen, leerstehende Gebäude, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale stehen in der notwendigen Größenordnung in Neustadt in Holstein nicht zur Verfügung. Die Verlagerung des gesamten Einzelhandelsstandortes an einen gänzlich anderen Standort wäre zudem mit erheblichen Kosten verbunden. Zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe werden Bodenversiegelungen beschränkt und landwirtschaftliche Flächen nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die Stadt Neustadt in Holstein hat hier zudem neben den naturschützenden auch einen anderen umweltschützenden Belang, nämlich den Immissionsschutz zu beachten. Die Eingriffe in sinnvoll landwirtschaftlich nutzbare Flächen ließen sich geringfügig verringern, wenn die Betriebserweiterungen einschließlich der Anlage der Stellplätze vorrangig in nördlicher Richtung erfolgen würden. Dort grenzen jedoch die Allgemeinen Wohngebiete des

Neubaugebietes Lübscher Mühlenberg an das Plangebiet an. Ausreichender Immissionschutz wäre voraussichtlich nur durch eine mehrere Meter hohe Lärmschutzwand zu erreichen, die direkt im Süden der dort gelegenen Wohngrundstücke liegen würde. Ein derart dichtes Heranrücken immissionsträchtiger Nutzungen an ein Neubaugebiet ist nicht Planungsabsicht der Stadt Neustadt. Es ist vielmehr Planungswille, zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ausreichend breite Grünzonen anzulegen.

Die Stadt Neustadt in Holstein hat eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich im Plangebiet erbracht. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird somit beachtet.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt (Artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan Neustadt 85, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 04.09.2015). Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden danach kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird somit beachtet.

Auf Festsetzungen oder Darstellungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen

Mit der Planung sind durch die Stellplätze, die Anlieferung und die Haustechnikanlagen über den Bestand hinaus Immissionen zu erwarten. Auch der im Osten des Plangebietes vorgesehene Bolzplatz kann zu Beeinträchtigungen führen. Es liegen hierzu Lärmgutachten vor (WVK, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 2015). Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf Gewerbelärm bei Beachtung von organisatorischen Maßnahmen und Abschirmung der Anlieferungszonen die Vorhaben mit der Nachbarschaft im Grundsatz verträglich sind. Für den Bolzplatz sind ausreichende Abstände zum nördlich gelegenen Wohngebiet einzuhalten. Die in den Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden bei der Planung beachtet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird somit beachtet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit umfangreichen Grünflächen.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind detailliert vorgegeben (Sortimente und Verkaufsflächen). Darüber hinaus ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die eine Ausparzellierung der Gesamtfläche unterbindet. Die Sortimentsliste ist dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neustadt in Holstein entnommen. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt werden nicht erwartet.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit max. zulässigen Grundflächen die jeweils vorgesehenen Standorte für die Betriebe. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9 erforderlich. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 wird dadurch gerechtfertigt, dass nahezu alle nicht für Stellplätze, Zufahrten und Bebauung benötigten Flächen als Grünflächen festgesetzt werden.

Die Gebäudehöhen werden beschränkt, um die Einfügung des Bauvolumens in das Ortsbild am Stadtrand zu unterstützen. Darüber hinaus ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Für notwendige Haustechnikanlagen sowie Werbeanlagen und Anzeigetafeln für Kraftstoffpreise kann die max. zulässige Gebäudehöhe gemäß den detailliert getroffenen Festsetzungen überschritten werden.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise werden dem Bestand entsprechend auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen. Die Grenzabstände der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen sind am Bestand orientiert und lassen Erweiterungsspielräume zu. Die Baugrenzen sind im Norden und Osten bewusst großzügig gefasst, da konkrete Planungen für die einzelnen Gebäude noch nicht vorliegen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen einmal die Stellplatzanlage. Es sind auch überdachte Stellplätze zulässig; diese sind östlich des Familia-Marktes bereits vorhanden und werden von den Kunden sehr gut angenommen. Für Werbeanlagen werden detaillierte Festsetzun-

gen aufgenommen, um eine Überfrachtung des Gebietes mit derartigen Anlagen zu vermeiden und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu mindern.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt wie bisher über die Zufahrt zum Rettiner Weg. Die Stadt Neustadt in Holstein hat eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeiten lassen (Verkehrsgutachten zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück Rettiner Weg 77, WVK Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 04.03.2015). Die Grundstückszufahrt im Zuge des Rettiner Weges weist im Prognose-Nullfall 2030 eine gute Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes auf. Die größte mittlere Wartezeit beträgt dabei 13,2 s für den Linkseinbieger von Grundstück des Nahversorgungszentrums. Im Prognose-Planfall 2030 kann mit der Qualitätsstufe „C“ weiterhin eine befriedigende Leistungsfähigkeit erreicht werden. Die größte mittlere Wartezeit beträgt 21,0 s beim Linkseinbieger vom Grundstück. Somit stellt die vorhandene Grundstückszufahrt eine langfristige Leistungsfähigkeit auch bei geplanter Erweiterung des Nahversorgungszentrums sicher.

In Richtung Norden zum Wohngebiet Lübscher Mühlenberg ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen und als Sondergebiet mit Anschluss an die Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 83 festgesetzt. Entsprechend den derzeitigen Beschlüssen der Stadtvertretung der Stadt Neustadt in Holstein ist PKW-Verkehr über diese Verbindung nicht vorgesehen, die Festsetzung der Verkehrsfläche würde diesen aber ermöglichen. Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine zusätzliche nördliche Anbindung der Stellplatzanlage an den B-Plan Nr. 83 darüber hinaus zu einer verkehrlichen Entlastung der bestehenden Grundstückszufahrt führt, sofern sich kein, oder nur ein sehr geringer Durchgangsverkehr über die Stellplatzanlage einstellt.

Die Stadt Neustadt in Holstein beabsichtigt, die Verkehrsführung für den Radverkehr am Rettiner Weg zu verbessern. Derzeit fahren viele Radfahrer auf der Südseite des Rettiner Weges, im Bereich der Einzelhandelsbetriebe ist dann für die Radfahrer ein Wechsel auf die Nordseite notwendig. Um die Verkehrssicherheit zu verbessern, plant die Stadt Neustadt in Holstein die Fortführung des Radweges nach Rettin auf der Südseite. Entsprechender Flächenbedarf ist bei der Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.5.2 Stellplätze

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auf dem Grundstück. Die Stellplatzanlage wird entsprechend der geplanten Anordnung der Betriebe neustrukturiert. Die bislang vorhandenen überdachten Stellplätze werden sehr gut angenommen und bleiben erhalten. Insgesamt werden ca. 400-450 Stellplätze erforderlich. Detaillierte Nachweise werden im Bauantrag erbracht.

3.6 Grünplanung

Die Planungen zur Grünordnung sehen breite Grünstreifen zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem Sondergebiet vor, die auch der Unterbringung des notwendigen Ausgleichs und von Retentionsflächen dienen. Nach Osten begrenzt ebenfalls eine Grünfläche das Plangebiet. Innerhalb dieser Fläche sind auch die Fortführung des Wanderweges sowie die Anlage eines Bolzplatzes geplant. Entlang der östlichen Grenze wird eine dichte Bepflanzung in Verlängerung der Pflanzgebote aus dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 83 „Lübscher Mühlenberg“ vorgesehen, darüber hinaus ist entlang des Sondergebietes zur weiteren Abschirmung eine Gehölz- bzw. Heckenpflanzung auf einer modellierten Verwallung geplant. Diese Bepflanzung hat die Funktion eines Sichtschutzes zwischen Sondergebiet und nördlich gelegenem Wohngebiet bzw. östlich verlaufendem Wanderweg in der Grünfläche gedacht. Die Anlage eines Knicks, der dann gemäß Knickpflege regelmäßig auf den Stock zu setzen ist, ist ausdrücklich nicht gewünscht, da der Sichtschutz damit nicht gegeben ist.

3.6.1 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Die nachfolgenden Hinweise erläutern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

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

Ortsrandeingrünung

Die Fläche ist je 5 m² Pflanzfläche mit 1 Heister (2xv., 100-125 cm) und 2 Sträuchern (leichte Sträucher 60–100 cm) sowie alle 45 m² ein Hochstamm (2xv., StU 10-12) dicht zu bepflanzen.

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 beträgt 10 – 12 m, die Grasflur erfährt eine 2 – 3malige Mahd.

Freiwachsende Hecke

Je 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Gehölz in der Qualität Strauch, 60-100 cm oder Heister 100-150 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf einer 1 m hohen modellierten Verwallung vorzunehmen.

Retentionsraum

Die Grasflur erfährt eine 2 – 3malige Mahd.

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

Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Auf der Stellplatzanlage sind je 8 nicht überdachte Stellplätze Einzelbäume (Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm) in Baumpflanzbeet (unversiegelter Standraum je Hochstamm beträgt $\geq 6 \text{ m}^2$) zu pflanzen, die genauen Standorte bleiben der Objektplanung vorbehalten.

Artenliste, z.B.:

Bäume für Stellplatzanlage

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

Baum- und Strauchpflanzung

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

Obstbäume in Sorten

3.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013 sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Für die Beseitigung des Knicks (ca. 130 m) wird eine freiwachsende Hecke bzw. Gehölzpflanzung auf einer modellierten Verwallung mit einer Länge von 460 m entlang dem Sondergebiet vorgesehen. Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht. Für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden insgesamt ca. 10.400 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen umfassen insgesamt ca. 13.100 m². Der erforderliche Ausgleich kann damit vollständig im Plangebiet erbracht werden.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt: extensive Obstwiese ca. 20.000 €, extensive Wiesenfläche am Retentionsraum ca. 6.000 €, freiwachsende Hecke bzw. Gehölzpflanzung ca. 10.000 €, Ortsrandeingrünung ca. 25.000 €

3.6.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Es liegt ein Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung vor (Karsten Lutz, Hamburg, 04.09.2015). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben erhalten bzw. es können die in Gehölzen am östlichen Rand des Vorhabengebietes brütenden Arten in der kommenden Brutsaison auf andere Gehölzstrukturen im nahen Umfeld ausweichen, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen würde.

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

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

Nach dem Gutachten ist allerdings folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich: Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (15. März bis 1. September - also mit einer für die Artengruppe angemessenen geringfügigen Abweichung von der allgemein gültigen Regelung des § 27a LNatSchG).

4 Immissionen / Emissionen

Mit der Planung sind durch die Stellplätze, die Anlieferung und die Haustechnikanlagen über den Bestand hinaus Immissionen zu erwarten. Auch der im Osten des Plangebietes vorgesehene Bolzplatz kann zu Beeinträchtigungen führen. Es liegen hierzu Lärmgutachten vor (WVK, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 2015). Nachfolgendes basiert weitgehend auf den Gutachten. Weitere Details können den Gutachten entnommen werden.

Gewerbelärm

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnungen zeigten, dass unter der Berücksichtigung des werktäglichen und des sonntäglichen Betriebes des Nahversorgungszentrums unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen (bei Einsatz von Pflaster zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm, in Verbindung mit lärmarmen Einkaufswagen (Metallkorb, schwingungsgedämpfte Rollen)) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag zwischen 06.00 und 22.00 Uhr eingehalten werden. Auch bei Betrachtung der Vorbelastung durch das bestehende Autohaus zeigten sich keine Konflikte.

Die Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zeigte eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Diese ist auf die Nachtanlieferungen und die Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum Nacht zurückzuführen. Hier werden bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter der Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen sind dann weiterhin Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Nacht zu verzeichnen, wenn innerhalb der gleichen Nachtstunde die Belieferung des Autohauses erfolgt. Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an vier Immissionsorten um bis zu 4 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht überschritten werden. Die Überschreitung der Maximalpegel beträgt 1 dB(A) bis 3 dB(A).

Der Stadt Neustadt in Holstein ist dieser Konflikt bewusst. Aus schalltechnischer Sicht werden die Überschreitungen aus folgenden Gründen als hinnehmbar eingestuft, da alle sonstigen erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen umgesetzt und per städtebaulichem Vertrag gesichert werden:

- Die Wahrscheinlichkeit des Zusammenfallens der Anlieferung zum Verbrauchermarkt und der Anlieferung zum Autohaus ist als gering einzustufen.
- Der höchste berechnete Beurteilungspegel von 44 dB(A) liegt deutlich unterhalb dem als gesundheitsgefährdend geltenden dauerhaften Nachtpegel von 50 dB(A).
- Der höchste berechnete Beurteilungspegel von 44 dB(A) liegt ebenfalls unterhalb des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) eines auch für Wohnen zulässigen Mischgebietes (MI).
- Es erfolgt kein Neubau, sondern eine Umgestaltung einer bestehenden gewachsenen Situation, so dass gegenseitige Würdigung der Interessen erforderlich wird.
- Die Immissionsorte im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 83 wurden an den Baugrenzen berücksichtigt. Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke – Gärten nach Süden - ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäude im nördlichen Bereich der Baufelder im Nahbereich der Straße entstehen werden. Damit vergrößert sich der Abstand zwischen dem Nahversorgungszentrum und den Immissionsorten, so dass die Beurteilungspegel sinken.

Die Überschreitung des Maximalpegels am Immissionsort Wik05.2 um 1 dB(A) ist auf das zufällige Auslösen der Druckluftbremse der Lieferfahrzeuge zurückzuführen und wird aufgrund der Seltenheit des Ereignisses als verträglich eingestuft.

Bolzplatz

Der Bolzplatz wird gemäß der Empfehlung des Gutachtens mit einem Abstand von 65 m zur nördlichen B-Plan-Grenze angeordnet. Damit ist der Immissionsanteil sowohl für die nördlich als auch für die südlich gelegen Bebauung als irrelevant zu beurteilen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor zweckfremder Nutzung des Bolzplatzes, z.B. Abendtreff für Jugendliche, wird im Gutachten eine Einschränkung der Nutzungszeiten auf den Zeitraum zwischen 08.00 Uhr und 21.00 Uhr (Dämmerung) empfohlen. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Nutzern des Bolzplatzes und der Bebauung der Nachbarschaft wird darüber hinaus die Installation von lärmarmen Ballfangzäunen empfohlen. Die Stadt Neustadt in Holstein wird die Empfehlungen des Gutachtens beachten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Neustadt in Holstein sichergestellt.

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.

Die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers wird über im Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzte Retentions- und Rückhalteanlagen gesichert. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser nach Süden, in Richtung der 'Saalbeeck' abzuleiten. Weitere Detaillierungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das von der Stellplatzanlage anfällt, sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). Die Retentions- und Rückhalteanlagen sind daher ggf. als kombinierte Regenrückhalte-/ Regenklärbecken zu planen. Bei der Durchführungsplanung ist die Änderung der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Festlegung der Drosselabflussspende und zulässigen Überschreitungshäufigkeit zur Ermittlung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens hat zu Beginn der Objektplanung in Abstimmung mit der Wasserbehörde zu erfolgen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Neustadt in Holstein wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 sind Löschwassermern-

gen von mindestens 96 m³ pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Die notwendige Anzahl der Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

6 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. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird vorrangig aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Einzelhandelsstandortes am Rettiner Weg zu schaffen. Zu betrachten sind in diesem Bauleitplanverfahren lediglich die Auswirkungen, die durch die Betriebserweiterungen zu erwarten sind. Die zulässige Grundfläche der Erweiterungsfläche inklusive der Stellplatzflächen und Zufahrten wird voraussichtlich insgesamt ca. 14.670 m² betragen. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung s. ausführlich Ziffer 1.2. und 3.3 der Begründung. Die Zustimmung der Landesplanung liegt mit Erlass vom 21.04.2016 vor.

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick (§ 21 LNatSchG).

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	Festsetzung umfangreicher Grünflächen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzmaßnahmen, Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweis in der Begründung
Landschaftsplan:	Eingrünung am östlichen Ortsrand	Bepflanzungsmaßnahmen

6.1.3 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.

a) 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 und geschützte Biotope (Knick) beseitigt werden.

b) 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.

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen durch Gewerbelärm (Stellplätze, Anlieferung, Haustechnik) und geplanten Bolzplatz.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14

DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

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.

e) 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. Aussagen zur Regenrückhaltung ergänzen.

f) 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. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Der Landschaftsplan zeigt die vorhandenen Betriebe als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ und nördlich und östlich angrenzend Siedlungsentwicklungsfläche. Daran schließt östlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandorts nimmt lediglich die für eine Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche in Anspruch. Grundsätzliche Abweichungen zum Landschaftsplan werden daher nicht gesehen. Nach Osten wird eine Bepflanzung festgesetzt.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union 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.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen bestehen zwischen den Belanggruppen a) und c). Die Eingriffe in sinnvoll landwirtschaftlich nutzbare Flächen ließen sich geringfügig verringern, wenn die Betriebserweiterungen einschließlich der Anlage der Stellplätze vorrangig in nördlicher Richtung erfolgen würden. Dort grenzen jedoch die Allgemeinen Wohngebiete des Neubaugebietes Lübscher Mühlenberg an das Plangebiet an. Ausreichender Immissionsschutz wäre voraussichtlich nur durch eine mehrere Meter hohe Lärmschutzwand zu erreichen, die direkt im Süden der dort gelegenen Wohngrundstücke liegen würde. Ein derart dichtes Heranrücken immissionsträchtiger Nutzungen an ein Neubaugebiet ist nicht Planungsabsicht der Stadt Neustadt. Es ist vielmehr Planungswille, zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ausreichend breite Grünzonen anzulegen.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung für die Belange a) und c) zu erwarten. Nachfolgendes beschränkt sich auf diese Aspekte.

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

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

Die Ausführungen zum Schutzgut Tiere basieren auf dem Gutachten „Artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan Neustadt 85, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 04.09.2015“.

Tiere

Vögel: Die potenziell vorhandenen Brutvögel können zwar im Untersuchungsgebiet brüten, das Untersuchungsgebiet ist aber viel zu klein für ein ganzes Revier. Sie müssen weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen. Es kommen potenziell keine Arten vor, die nach Ro-

ter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet sind. Eine Art wird nach der deutschen Roten Liste auf der Vorwarnliste geführt. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Artenliste der potenziellen Vogelarten: (St: Status im Untersuchungsgebiet: b: Brutvogel; tr: Teilrevier, d.h. Flächen der Umgebung müssen mitgenutzt werden; ng: Nahrungsgast; SH: Rote-Liste-Status nach Knief et al. (2010) und DE: nach Südbeck et al. (2007). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste; Trend: Bestandstrend in Schleswig-Holstein nach Knief et al. (2010): + = zunehmend, (+) = nach Bestandsrückgang wieder zunehmend, / = keine starken Veränderungen, -- abnehmend)

	St.	SH	DE	Trend
Amsel, <i>Turdus merula</i>	b	-	-	+
Bachstelze, <i>Motacilla alba</i>	b	-	-	/
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	ng	-	-	+
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	b	-	-	+
Buntspecht, <i>Dendrocopos major</i>	ng	-	-	+
Elster, <i>Pica pica</i>	ng	-	-	/
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	ng	-	V	+
Fitis, <i>Phylloscopus trochilus</i>	b	-	-	/
Gartengrasmücke, <i>Sylvia borin</i>	b	-	-	/
Gartenrotschwanz, <i>Phoenicurus p.</i>	b	-	-	+
Gelbspötter, <i>Muscicapa striata</i>	b	-	-	/
Grünfink, <i>Carduelis chloris</i>	b	-	-	/
Heckenbraunelle, <i>Prunella modularis</i>	b	-	-	+
Klappergrasmücke, <i>Sylvia curruca</i>	b	-	-	+
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	ng	-	-	+
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>	b	-	-	+
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>	b	-	-	+
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	b	-	-	+
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	b	-	-	/
Sumpfrohrsänger, <i>Acrocephalus palustris</i>	b	-	-	/
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>	b	-	-	+
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>	b	-	-	+

Feldsperlinge kommen im Allgemeinen in Ortschaften mit vielfältigen Strukturen und gutem Bestand an alten Obst- und Zierbäumen vor. Außerhalb von Ortschaften, in der Knicklandschaft und Feldgehölzen ist der Feldsperling heute spärlich verbreitet. Er benötigt zumindest kleine Brachestrukturen, überwinterte Krautvegetation (z.B. Stoppelfelder, im Untersuchungsgebiet die Brachflächen) zur Nahrungssuche, die in der intensiv genutzten Agrarlandschaft kaum noch vorhanden sind. Er brütet in Höhlen, so dass er mit Brutplatz nicht in den jungen Gehölzen des Untersuchungsgebietes vorkommen kann.

Fledermäuse: Das Untersuchungsgebiet bietet kein Potenzial für Fledermaus-Quartiere. Das Rückhaltebecken hat ein mittleres Potenzial als potenzielles Nahrungsgebiet für Fledermäuse.

Amphibien: Das Rückhaltebecken am Ostrand des Untersuchungsgebietes ist ohne besonderen Ufersaum, relativ steil und daher nicht besonders besonnt. Für anspruchsvolle Amphibienarten bietet es nicht genug Lebensraumqualitäten. Das Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch ist möglich. Die Erdkröte ist die am weitesten verbreitete Amphibienart in Schleswig-Holstein. Sie kommt in größeren Gewässern vor und kann Fischbesatz gut tole-

rieren. Als Landlebensraum kommen nahezu alle nicht zu trockenen Biotope in Frage. Im Untersuchungsgebiet sind das die Gehölzstreifen. Der Grasfrosch ist zwar nicht als gefährdet eingestuft, jedoch in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste geführt. Bei dieser ehemals sehr weit verbreiteten Art sind große Bestandsrückgänge in der Agrarlandschaft zu verzeichnen. Nur wegen seiner weiten Verbreitung in einer Vielzahl von Lebensräumen und seiner großen Anpassungsfähigkeit ist der Bestand des Grasfrosches noch nicht so weit gesunken, dass er als gefährdet einzustufen wäre. Wegen des allgemeinen Trends zur Bestandsabnahme wird er in Schleswig-Holstein auf der „Vorwarnliste“ geführt. Im Untersuchungsgebiet kommt er wie die Erdkröte potenziell in den Gehölzstreifen vor. Hauptlebensraum ist jedoch die feuchte Niederung ca. 500 m weiter nördlich. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich bei allen Arten im Sommerlebensraum, dem Rückhaltebecken mit seinem Uferstreifen und dem Gehölzstreifen, auch geeignete Winterquartiere befinden.

Haselmaus: Ein Vorkommen der Haselmaus ist nicht anzunehmen.

Pflanzen

Das Plangebiet besteht im Nordteil aus einem intensiv genutzten Acker, der am Nordrand von einem schütterem Knick begrenzt wird. Der Südteil besteht aus der nahezu völlig versiegelten Markt- und PKW-Stellplätzen mit einzelnen sehr kleinen angepflanzten Bäumen und im Südwesten Rasenfläche (Scherrasen) mit. Der Rand zwischen Marktflächen und Acker wird von einem Gehölzsaum aus relativ jungen Gehölzen gebildet. Diese Bäume sind sehr jung und schmalstämmig (Pioniergehölze und wenige Einzelbäume im Bestand). Zwei mittelalte Eichen sind vorhanden. Im Ostzipfel ist ein Rückhaltebecken vorhanden mit steilen Ufern und nur sehr schmalen Schilfsaum. Am Rand stehen nur sehr junge Bäume. Weiter östlich befinden sich ein Fichtenstangengehölz und ein Ziergarten mit Scherrasen. Die straßenbegleitende Fläche südlich des Rettiner Wegs wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Boden

Als Leitbodenform wird für das Plangebiet entsprechend den nördlich angrenzenden Flächen „Parabraunerden aus Lehm“ angenommen. Nach dem Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein weist der Boden im Plangebiet eine mittlere Wertigkeit auf. Die Ertragsfähigkeit ist mit hoch bezeichnet.

Wasser

Im Plangebiet befindet sich ein naturfernes Regenrückhaltebecken. 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 Landschaftsbild wird durch die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und das nördlich gelegene Neubaugebiet geprägt. Der Übergang zu strukturreicheren Gebieten erfolgt östlich des Geltungsbereiches in östlicher Richtung.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den Flächen der Einzelhandelsbetriebe ist gering. Lediglich dem Bereich des „naturfernen“ Regenrückhaltebeckens kommt eine gewisse Bedeutung für Amphibien zu. In dem begrenzenden Knick ist von einer höheren biologischen Vielfalt auszugehen. Wirkungsgefüge zur angrenzenden Intensivlandwirtschaft werden nicht angenommen, da nördlich bereits das Neubaugebiet Mühlenberg anschließt.

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

Derzeit gehen vom Plangebiet im südlichen Bereich Immissionen von der vorhandenen Nutzung der Einzelhandelsbetriebe aus (Stellplätze, Anlieferung, Haustechnik) und im nördlichen Bereich von der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft (Staub, Lärm) aus.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**Tiere

Vögel: Durch den Verlust einiger Bäume und Gebüsche verlieren die dort brütenden Gehölzvögel einen Teil ihres Lebensraumes. Die Gehölzmassen an der westlichen Seite und im Osten sollen jedoch erhalten bleiben, so dass der Verlust nur einen Teilbereich betrifft, der zudem durch die Nähe zu den Parkplätzen bereits zur Hälfte gestört ist, so dass hier keine standortgebundenen empfindlichen Arten vorkommen können. Die Gestaltung der neuen Grünanlagen auf ehemaligem Ackerstandort schafft neue Möglichkeiten für die Vögel, so dass der Verlust ausgeglichen wird. Die hier betroffenen Gehölzvogelarten sind im Bestand auf hohem Niveau stabil oder nehmen tendenziell zu. Ursache ist das allgemeine Zunehmen des Gehölzanteils in Schleswig-Holstein, so dass zu erwarten ist, dass für Ge-

hölzbrüter auf lange Sicht kontinuierlich Ausweichmöglichkeiten im Umfeld entstehen. Es kommt daher nicht zu einer für die Population erheblichen Verminderung des Brutbestandes bzw. des Brutplatzangebots.

Fledermäuse: Potenzielle Quartierbäume sind in der Fläche der vorgesehenen Bauplätze nicht vorhanden und werden somit nicht entfernt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen dort nicht verloren. Mit dem geringen Verlust von Gehölzmasse wird das Jagdgebiet mittlerer Bedeutung etwas vermindert, nach Fertigstellung der Grünanlage jedoch wieder hergestellt. Diese potenzielle Nahrungsquelle ist angesichts der großen Streifgebiete der Fledermäuse von mehreren Kilometern Durchmesser zudem quantitativ wenig bedeutend, so dass die Fledermäuse den Verlust kompensieren können. Das relativ wertvollste potenzielle Nahrungsgebiet, das Gewässer (Rückhaltebecken), wird nicht verändert. Eine indirekte Beschädigung benachbarter Fortpflanzungsstätten ist nicht zu erwarten.

Amphibien: Amphibien verlieren keinen potenziellen Laichplatz. Mit der Neuschaffung der Grünanlage in der Ackerfläche wird der Landlebensraum von Erdkröte und Grasfrosch tendenziell erweitert. Der naturnahe Retentionsraum im Norden des Plangebietes wird sich ebenfalls positiv auf Amphibien auswirken.

Pflanzen

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen tritt durch die notwendige Knickentfernung ein Lebensraumverlust ein. Dieser wird durch die umfangreich geplanten Anpflanzungen entlang dem Sondergebiet und der östliche Plangebietsgrenze aufgefangen.

Boden/Wasser

Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die geplanten Versiegelungen hervorgerufen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren und die Grundwasserneubildung wird eingeschränkt. Für das Schutzgut Wasser gehen mit der Retentionsfläche Verbesserungen einher.

Luft, Klima

Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da durch die Vorhaben keine Kaltluftentstehungsflächen berührt werden und die Fläche für den Luftaustausch ohne Bedeutung ist.

Landschaft

Durch die Planung wird sich der Siedlungsrand geringfügig in Richtung Osten verschieben. Die umfangreich geplanten Bepflanzungen werden das Sondergebiet zum Landschaftsraum im Osten eingrünen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt und die Wirkungsgefüge werden sich in der Summe durch die den neu vorgesehenen Retentionsraum und die umfangreich geplanten Bepflanzungen verbessern.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach §§ 34 u. 35 BauGB.

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

Nachfolgendes ist weitgehend den Lärmgutachten (WVK, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 2015) entnommen.

Gewerbe

Unter der Berücksichtigung des werktäglichen und des sonntäglichen Betriebes des Nahversorgungszentrums unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen (bei Einsatz von Pflaster zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm, in Verbindung mit lärmarmen Einkaufswagen (Metallkorb, schwingungsgedämpfte Rollen)) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr eingehalten. Auch bei Betrachtung der Vorbelastung durch das bestehende Autohaus zeigen sich keine Konflikte.

Die Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zeigt eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Diese ist auf die Nachtanlieferungen und die Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum Nacht zurückzuführen.

Unter der Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen sind dann weiterhin Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Nacht zu verzeichnen, wenn innerhalb der gleichen Nachtstunde die Belieferung des Autohauses erfolgt. Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an vier Immissionsorten um bis zu 4 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht überschritten werden. Die Überschreitung der Maximalpegel beträgt 1 dB(A) bis 3 dB(A).

Bolzplatz

Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse der geprüften Varianten zur Platzierung des Bolzplatzes:

Maßgebener Immissionsort				Ergebnis der Berechnung	Sonntag: 07.00-09.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr, 20.00-22.00 Uhr		Sonntag: 09.00-13.00 Uhr, 15.00-20.00 Uhr	
IO-Nr.	Nutzung	Geschoss	Fassade		Beurteilungs- pegel [dB(A)]	IRW i.R. [dB(A)]	Differenz [dB(A)]	IRW a.R. [dB(A)]
Variante 1, Bolzplatz Süd								
Ret01.1	MI	EG	NW	49	55	-6	60	-11
Variante 2, Bolzplatz Nord								
BPI83.2	WA	1.OG		50	50	0	55	-5

Beide Varianten zeigen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten und sind daher umsetzbar. Die Nutzung des Bolzplatzes im Beurteilungszeitraum nachts zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr ist unzulässig.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach §§ 34 u. 35 BauGB.

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

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

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandorts und der Verbesserung der Verkehrssicherheit am Rettiner Weg nicht möglich.

Tiere/Pflanzen

Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (15. März bis 1. September - also mit einer für die Artengruppe angemessenen geringfügigen Abweichung von der allgemein gültigen Regelung des § 27a LNatSchG).

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die vorhandenen Gehölze im Westen und um das vorhandene Regenrückhaltebecken erhalten. Zum Ausgleich erfolgen die Neuanlagen einer extensiven Obstwiese, einer extensive Wiese am Retentionsraum, Anpflanzungen von freiwachsenden Hecken bzw. Gehölzflächen, Bäumen auf der Stellplatzfläche und Gehölzen am Ortsrand.

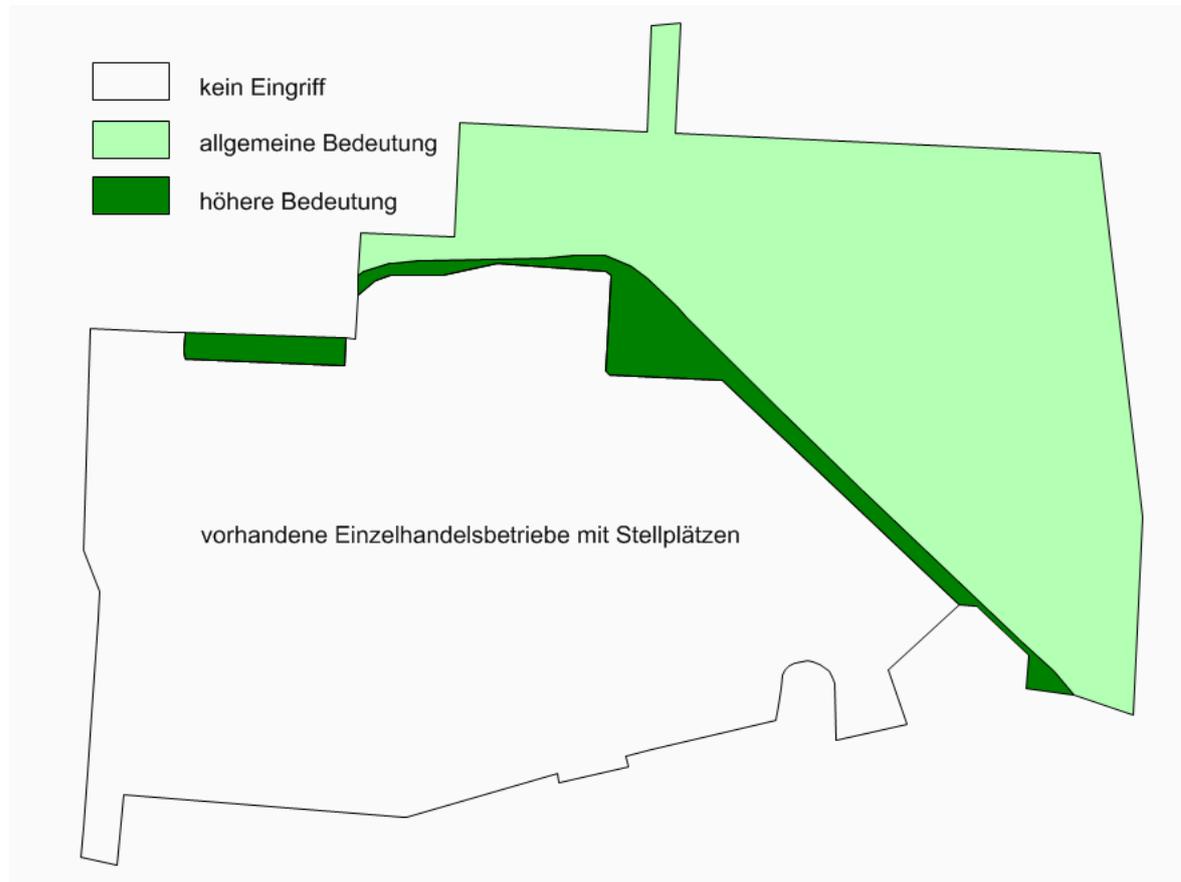
Zum Ausgleich für die Knickentfernung werden 460 m freiwachsende Hecke bzw. Gehölzfläche auf einer modellierten Verwallung entlang dem Sondergebiet vorgesehen.

Boden/Wasser

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, 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 Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

Ein Eingriff wird nur für die geplanten Erweiterungsflächen der Einzelhandelsbetriebe und die Neuanlage des Radwegs entlang dem Rettiner Weg angenommen. Die in Anspruch genommene intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Für die gehölzbestandenen Flächen wird eine besondere Bedeutung mit mittelfristig wieder herstellbaren Funktionen angenommen.

Die folgende Darstellung zeigt die in Ansatz gebrachten Flächenwertigkeiten für die Betriebserweiterungen:



Für das geplante Vorhaben 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)
SO Erweiterung allg. Bedeutung	14.640		
GRZ 0,9	13.176	0,5	6.588
SO Erweiterung höhere Bedeutung	1.660	2,0	3.320
Summe			9.908

Es werden für die Betriebserweiterungen ca. 9.910 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Maßnahmenflächen sind im Plangebiet festgesetzt. Es wird dabei als angemessen erachtet, die Gesamtfläche des geplanten Retentionsraumes nur zu Hälfte zu berücksichtigen, da dort auch Bewirtschaftungswege und Rückhalteeinrichtungen vorgesehen sind.

geplante Maßnahmen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²)
Anlage Obstwiese	6.635	1,0	6.635
Retentionsraum	2.922	0,5	1.461
Hecken-/Gehölzpflanzung	3.237	1,0	3.237
Summe			11.333

Die Eingriffe sind damit vollständig ausgeglichen.

Ein weiterer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt durch die Anlage eines Radwegs auf der Südseite des Rettiner Wegs. Eine Vermeidung dieses Eingriffs ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung von ca. 1.000 m² auf einer Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Es werden 500 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Im Plangebiet sind auf öffentliche Grünflächen Hecken-/Gehölzpflanzungen mit ca. 460 m² sowie eine Ortsrandeingrünung mit ca. 1.750 m² Fläche vorgesehen. Der erforderliche Ausgleich für den geplanten Radweg ist damit vollständig erbracht.

Luft, Klima

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch umfangreiche Bepflanzungen gemindert.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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

Gewerbe

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.

Kundenparkplatz:

1. Sollte die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes entsprechend des Bestandes in Asphalt ausgebildet werden, können Standardeinkaufswagen zum Einsatz kommen. Wird die Oberfläche der Fahrgassen in Betonsteinpflaster erfolgen, wird zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen empfohlen. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit Metallkorb und schwingungsgedämpften Rollen.
2. Die Hauptnutzung des Kundenparkplatzes ist aufgrund der Überschreitung der Maximalpegel beim Abstellen der Einkaufswagen auf den Beurteilungszeitraum TAG zu beschränken.

Anlieferung:

1. Es ist nur eine Nachtanlieferung über den Kundenparkplatz zulässig. Die Nutzung der Lieferzufahrt am Verbrauchermarkt im Beurteilungszeitraum NACHT ist auszuschließen.
2. Bei der Nachtanlieferung ist zu beachten, dass nur ein Lieferfahrzeug je Nachtstunde zulässig ist d.h. bei einer Anlieferung zum Verbrauchermarkt zwischen 05.00 und 06.00 Uhr kann in dieser Stunde keine Anlieferung zum Discountmarkt erfolgen.
3. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung für den Verbrauchermarkt ist die Umgestaltung der Anlieferzone West erforderlich. Diese muss die vollständige Abschirmung der Entladevorgänge gewährleisten. Dies kann durch den Einbau einer Innenrampe mit integrierter

Überladebrücke und Torrandabdichtung erfolgen. Die Vorgaben aus Punkt 2 sind zu beachten.

4. Zur Ermöglichung einer Nachtanlieferung für den Discountmarkt ist die Installation einer Einhausung an der Anlieferzone erforderlich. Diese muss die Abschirmung der Entladevorgänge sowie der Lkw-Geräusche gewährleisten; ein Tor muss nicht vorgesehen werden. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'w=27$ dB aufweisen. Dies ist z.B. mit Stahlblech-Trapezprofilelementen mit Mineralwollefüllung zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung sind fugendicht auszuführen. Die Vorgaben aus Punkt 2 sind zu beachten.

Nach Vorlage einer konkreten Objektplanung ist die Situation zu überprüfen.

Zusätzliche Hinweise:

Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Da nachts die Emittenten der Haustechnik ggf. durchgehend in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.

Bei der Planung der zusätzlichen außen liegenden haustechnischen Anlagen ist der Schallgutachter hinzuzuziehen.

Bei Vorlage konkreter Objektplanung für die neu zu errichtenden Objekte ist die Situation zu überprüfen.

Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.

Die vorhandenen sowie ggf. neue Fahnenmasten sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm zu wählen. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.

Die vorhandene Oberfläche in den Fahrgassen des bestehenden Kundenparkplatzes kann beibehalten werden. Bei Neuanschaffung der Einkaufswagen sind solche zu wählen, die als lärmarm eingestuft werden.

Bolzplatz

Der Bolzplatz wird mit einem Abstand von 65 m zur nördlichen B-Plan-Grenze errichtet. Zum Schutz der Nachbarschaft vor zweckfremder Nutzung des Bolzplatzes, z.B. Abendtreff

für Jugendliche, Einschränkung der Nutzungszeiten auf den Zeitraum zwischen 08.00 Uhr und 21.00 Uhr (Dämmerung). Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Nutzern des Bolzplatzes und der Bebauung der Nachbarschaft Installation von lärmarmen Ballfangzäunen.

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

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da entsprechend dem Planungsziel im Wesentlichen Erweiterungen vorhandener, am Standort Rettiner Weg viele Jahre etablierter Einzelhandelsbetriebe geplant sind. Durch die Erweiterung vorhandener Betriebe wird ein sparsamerer und schonenderer Umgang mit Grund und Boden erreicht, als ein Neubau aller Einrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser wären an anderer Stelle zudem voraussichtlich ähnlich. Da nur Standorte im Siedlungsgefüge infrage kommen, wären auch die durch den Betrieb zu erwartenden Immissionskonflikte gegenüber benachbarter Bebauung voraussichtlich ähnlich. Brachflächen, leerstehende Gebäude, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale stehen in der notwendigen Größenordnung in Neustadt in Holstein zudem nicht zur Verfügung.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 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.

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

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Stadt Neustadt in Holstein wird die Prognosen der Lärmuntersuchungen zu gegebener Zeit überprüfen. Die im Lärmgutachten zu Gewerbelärm geforderten Überprüfungen bei Vorlage konkreter Planungen

werden durchgeführt. Die Bepflanzungen werden über Anwachspflegemaßnahmen überprüft. Weitere Maßnahmen zur Überwachung drängen sich derzeit nicht auf.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe und der Anlage des Radwegs am Rettiner Weg sind Eingriffe in Belange von Natur- und Artenschutz verbunden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die vollständig im Plangebiet untergebracht werden.

Darüber hinaus sind mit den Betriebserweiterungen der Einzelhandelsbetriebe und der Anlage eines Bolzplatzes Immissionen verbunden. Im Hinblick auf Gewerbelärm werden bauliche und organisatorische Maßnahmen erforderlich. Für den Bolzplatz sind ausreichende Abstände zu schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials

(z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

7.2 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt in Holstein keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustadt in Holstein am 10.11.2016 gebilligt.

Neustadt in Holstein,

Siegel

(.....)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Neustadt in Holstein ist am rechtskräftig geworden.