12. JANUAR 2017

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUR

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

FÜR EIN GEBIET AM ÖSTLICHEN STADTRAND,
ÖSTLICH OSTRING, NÖRDLICH DER BEBAUUNG LÜBSCHER MÜHLENBERG
„MÜHLENBERG NORD“

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)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE 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	6
3.4	Darstellungen	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Naturschutz und Landschaftspflege	10
4	**Immissionen / Emissionen**	**11**
5	**Ver- und Entsorgung**	**13**
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Gasversorgung	13
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung	13
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**13**
6.1	Einleitung	14
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	17
6.3	Zusätzliche Angaben	23
7	**Hinweise**	**24**
7.1	Bodenschutz	24
7.2	Archäologie	25
8	**Billigung der Begründung**	**25**

ANLAGEN

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für Stadtentwicklungsplanung Neustadt – Mühlenberg (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012)
- Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012
- Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012

B E G R Ü N D U N G

zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt in Holstein für ein Gebiet am östlichen Stadtrand, östlich Ostring, nördlich der Bebauung Lübscher Mühlenberg „Mühlenberg Nord“

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, auch den nördlichen Teil des Gesamtkonzeptes „Lübscher Mühlenberg“ zu entwickeln. Der südliche Teil (Bebauungsplan Nr. 83) ist bereits in weiten Teilen realisiert. 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.

Die Stadt Neustadt in Holstein hat am ..... die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 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 (alt) 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 die Landwirtschaft dar. Im Osten ist ein Hauptwanderweg dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. 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.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Neustadt in Holstein östlich des Ostrings, nördlich des Neubaugebietes „Lübscher Mühlenberg“ und westlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Schashagen. Das Gebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist deutlich bewegt, steigt nach Norden an und fällt nach Osten ab (Geotop 12.1 „Drumlinlandschaft bei Neustadt“). Auf einer Teilfläche wird derzeit rechtmäßig eine Aufschüttung angelegt (Erdaushub aus dem südlichen Baugebiet). Westlich und südlich grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an. Nördlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Im Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnbaufläche:	ca. 15,0 ha	50 %
Verkehrsfläche:	ca. 1,5 ha	5 %
Grünfläche:	ca. 13,8 ha	45 %
Gesamt:	**ca. 30,3 ha**	**100 %**



Abb. Auszug Masterplan, PLOH 2012)

3.2 Bebauungskonzept

Die Stadt Neustadt in Holstein hat sich 2012 umfassend mit den Bebauungsmöglichkeiten am Ostring befasst und einen Masterplan als Grundlage für die Bauleitplanung erarbeiten lassen. 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. Zur Förderung der Nutzung von Solaranlagen soll die Bebauung weitgehend nach Süden ausgerichtet werden. Der südliche Teil dieses Masterplans wurde inzwischen in etwas abgewandelter Form mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 konkretisiert und befindet sich in der Umsetzung.

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 Zusammenstellung kann grundsätzlich auch heute zur Abschätzung der Bauflächenpotenziale herangezogen werden.

Hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 83 ist festzustellen, dass aktuell (Stand 01/2017) 86% der Baugrundstücke bereits verkauft sind. Es besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken

Die Planung entspricht 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 geplanten Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan einfließen werden.

Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Gesamtplanung 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 konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen. Hierzu werden im nachfolgenden Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen.

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 auch für diesen Bauabschnitt geplanten 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. Insbesondere in nördlicher Richtung bleiben die Bauflächen jedoch aufgrund des dort stark ansteigenden Geländes hinter der Abgrenzung im Landschaftsplan zurück. Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs werden nicht gesehen, da das Neubaugebiet durch Bepflanzungen zum Landschaftsraum eingegrünt wird.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Geeignete Festsetzungen werden dazu im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen. 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.

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. Der nach Eingriffs-

/ Ausgleichsbilanzierung erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet und im nachfolgenden Bebauungsplan konkretisiert. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 ein Gutachten erstellt (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012). Das Gutachten betrachtet die Gesamtfläche und kommt zu dem Ergebnis, dass einer Verwirklichung des Vorhabens keine unüberwindlichen Hindernisse entgegenstehen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die geplante weitgehende Anordnung der Bebauungszeilen in Ost-West-Richtung mit entsprechender Festsetzung im nachfolgenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Damit ist eine optimale Ausrichtung der Bebauung nach Süden möglich. Die Anbringung von Solaranlagen und die Errichtung von Passivhäusern werden damit unterstützt. Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf weitere konkrete Regelungen 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. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass in der Bauleitplanung getroffene Regelungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen.

3.3.3 Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen des Ostrings (L 309) tangiert. Die Stadt Neustadt in Holstein hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 eine Lärmtechnische Untersuchung erarbeiten lassen (Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012). Die Untersuchung empfiehlt passive Schallschutzmaßnahmen, die in den nachfolgenden Bebauungsplan übernommen werden. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.

3.4 Darstellungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Planvorstellungen der Stadt Neustadt in Holstein durch die Darstellung von Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der beabsichtigten vielfältigen Wohnnutzungen als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewählte Darstellung der Abgrenzung von Wohnbaufläche und Grünfläche erfolgt schematisch. Planungsintention ist dabei eine große Grünfläche im Norden des Plangebietes und eine Grünfläche am Ostrand des Gebietes, die neben Bepflanzungen auch einen Wanderweg aufnehmen soll. Zum Ostring soll ebenfalls eine Grünfläche den Abstand der Bebauung zur Verkehrsfläche markieren. Die genaue Abgrenzung der Grünflächen und Wohngebiete wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer Weise vorgenommen, die die oben genannten Kriterien beachtet.

Entsprechend den Ergebnissen der Lärmtechnischen vorgenommen Untersuchung zu Verkehrslärm wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Darstellung zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Diese wird im nachfolgenden Bebauungsplan konkretisiert (passive Schallschutzmaßnahmen).

3.5 Verkehr

Die Wohnbauflächen werden durch eine Zufahrt in Höhe des Westpreußenrings an den Ostring angebunden. Die Stadt Neustadt in Holstein hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 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. Den Empfehlungen zur Knotenpunktgestaltung wird im Rahmen der Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan nachgekommen. Für den Umbau der Einmündung des Ostrings in die Oldenburger Straße werden entsprechend voraussichtlich erforderliche Flächen für den überörtlichen Verkehr aufgenommen.

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.

3.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zum Ostring und zum Landschaftsraum Grünflächen dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht erforderlich. Detaillierte Festsetzungen zu Bepflanzungen werden im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.

3.6.1 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 sowie dessen Anlage detailliert im Rahmen der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes durchgeführt. Anhand der Darstellungen der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und davon ausgehend, dass im Bebauungsplan im Durchschnitt eine Grundflächenzahl von etwa 0,3 festgesetzt werden wird, errechnet sich überschlägig ein Ausgleichserfordernis von etwa 2 ha. Dieses soll innerhalb des Plangebietes auf den Grünflächen untergebracht werden. Vorgesehen werden dort Flächen für Bepflanzungen und die Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im nachfolgenden Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch ein Gutachten (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2012) betrachtet. Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Gemeinde Neustadt beabsichtigt, ein neues Wohngebiet auf einem intensiv genutzten Acker einzurichten. Eine Bestandserfassung ergibt das Vorkommen von 26 Brutvogelarten und weiteren 5 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenziell Quartiere in einem Teil des Untersuchungsgebiets, der vom Bebauungsplan nicht betroffen ist. Außerdem wurde der Grasfrosch mit Laichplätzen im Untersuchungsgebiet festgestellt.

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

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten ist keine von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

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

Einer Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen keine unüberwindlichen Hindernisse entgegen.“

Ausgehend vom Ergebnis des Gutachtens ist das Vorhaben mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

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

Die geplante Siedlungsentwicklungsfläche ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Stadt Neustadt in Holstein hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 eine Lärmtechnische Untersuchungen erarbeiten lassen (Lärmtechnische Untersuchung, Teil 1, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012), deren Ergebnisse auf das Plangebiet übertragen werden können. 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 Lärmmindernden 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 an und stellt das Erfordernis von Maßnahmen in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes dar. Im nachfolgenden Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen und zu Außenwohnbereichen analog zu den Aussagen des Gutachtens getroffen.

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 nachfolgenden Bebauungsplanes werden die Baufenster so platziert, dass für den ganz überwiegenden Teil der dem Ostring nächstgelegenen Bebauung Maßnahmen im Lärmpegelbereich III erforderlich werden. Diese werden in der Regel bereits durch die Wärmeschutzanforderungen erfüllt. Außenwohnbereiche sind an den lärmabgewandten Seiten möglich.

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 Ableitung anfallenden Oberflächenwassers soll über die bereits vorhandenen Regenrückhalteanlagen südöstlich des Plangebietes erfolgen.

Das Plangebiet soll an die städtische Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. 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.

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 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.

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. 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.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Neustadt in Holstein plant die Fortentwicklung des Neubaugebietes am Ostring in nördlicher Richtung. Es sollen ca. 15,0 ha Wohnbaufläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden. Vorgesehen sind vielfältige Wohnformen mit voraussichtlich ein bis drei Vollgeschossen. 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

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 Archäologisches Landesamt, Hinweise in der Begründung

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

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung s. ausführlich Ziffer 1.2. und 3.3.1 der Begründung. Das Plangebiet ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dargestellt. Der Regionalplan führt aus, dass zur weiteren Bedarfsdeckung von Siedlungsflächen die Entwicklung am Ostring weiterzuverfol-

gen ist. Von daher entspricht die Planung den übergeordneten Planungsvorgaben. Der östlich angrenzende regionale Grünzug wird nicht beeinträchtigt. Nachverdichtungsflächen in erforderlicher Größe stehen nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

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.

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 Verkehrslärm. Altlasten sind nicht zu erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ein Teil des Plangebietes befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. 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. Die schadlose Ableitung anfallenden Oberflächenwassers soll durch die bereits vorhandenen Rückhalteanlagen erfolgen.

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. Die Stadt Neustadt in Holstein verzichtet auf Vorgaben zum Klimaschutz im Bauleitplan und verweist auf die die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV). Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass in der Bauleitplanung getroffene Regelungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Gleichwohl strebt die Stadt Neustadt in Holstein die Nutzung von Sonnenenergie und die Errichtung sog. Passivhäuser an und ordnet die Bebauung durch Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan entsprechend nach Süden orientiert an.

g) 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 und dafür weiter nach Norden 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 werden umfangreich Bepflanzungen vorgesehen und im nachfolgenden Bebauungsplan 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

Die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen betreffen den Belang a versus des Belangs c. Die Immissionen des Ostrings erfordern eine Inanspruchnahme der weiter entfernt liegenden Flächen für Bauzwecke; dieser Belang kollidiert mit der im Landschaftsplan vorgesehenen Abgrenzung der Siedlungsfläche. Die landschaftsplanerischen Belange werden im nachfolgenden 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.

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 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“ und den Belang c) “Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu erwarten. Nachfolgendes beschränkt sich auf diese Aspekte.

Die folgenden Ausführungen entsprechen überwiegend der Maßstabsebene Flächennutzungsplan. Detaillierte Angaben werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

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) entnommen. Weiterführende Informationen enthält das Gutachten.

Die Ausführungen zu Lärmimmissionen basieren auf der Lärmtechnischen Untersuchung, Teil 1 (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Dezember 2012). Details können der Untersuchung entnommen werden.

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

Tiere, Pflanzen

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.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus einem sehr großen Acker. Östlich des Ackers befindet sich eine markante Geländekante, die auch die Gemeindegrenze markiert. Dort befinden sich auch Gehölze und Staudenfluren (Brennnessel).

Boden/Wasser

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. Nach den Umweltdaten des LLUR weist der Boden eine mittlere Wertigkeit auf. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet 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. Da der Landschaftsplan eine Bebauung dieser Fläche

vorsieht, wird davon ausgegangen, dass eine grundsätzlich unzulässige Beeinträchtigung des Geotops nicht gegeben ist. Der nördliche Teil des Plangebietes wird zudem durch die Bauvorhaben nicht tangiert.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet selbst nicht. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben.

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. Das Untersuchungsgebiet weist eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

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.

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

Von Bedeutung für die vorkommenden Vögel ist der Flächenverlust von insgesamt ca. 13 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.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Die Zugriffsverbote werden 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). Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Lebensstätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt.

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.

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.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die aufgeführten Arten sind im Plangebiet nicht 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 über naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen, die sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken werden.

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 und Norden verlagern.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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. zulässigen Nutzungen nach den §§ 34, 35 BauGB.

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.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach den §§ 34, 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 grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes erfolgt eine landschaftsplanerische Begleitung der Planung mit Erstellung einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Notwendige Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. vertraglich gesichert. Anhand der Darstellungen der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und davon ausgehend, dass im Bebauungsplan im Durchschnitt eine Grundflächenzahl von etwa 0,3 festgesetzt werden wird, errechnet sich überschlägig ein Ausgleichserfordernis von etwa 2 ha. Dieses soll vollständig innerhalb des Plangebietes auf den Grünflächen untergebracht werden. Vorgesehen werden dort im nachfolgenden Bebauungsplan Flächen für Bepflanzungen und die Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Im nachfolgenden Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen und Regelungen zu Außenwohnbereichen festgesetzt.

6.2.4 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 bereits für Bauzwecke vorgesehen ist. Nachverdichtungspotenziale im erforderlichen Umfang stehen in der Stadt Neustadt in Holstein 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:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen, so dass detaillierte Angaben zur Überwachung gar nicht möglich sind. Das Monitoring wird sich anhand

der im nachfolgenden Bebauungsplan voraussichtlich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und festgesetzten Bepflanzungen voraussichtlich auf eine Endbegehung und ggf. Anwachspflege und im Hinblick auf die Lärmschutzmaßnahmen auf eine Überprüfung der Prognose zu den Verkehrsstärken erstrecken. Soweit passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind diese im Bauantrag nachzuweisen. Weitere Maßnahmen zur Überwachung drängen sich derzeit nicht auf.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist mit Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und des Immissionsschutzes verbunden. Es werden daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Lärmschutzvorkehrungen erforderlich und im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

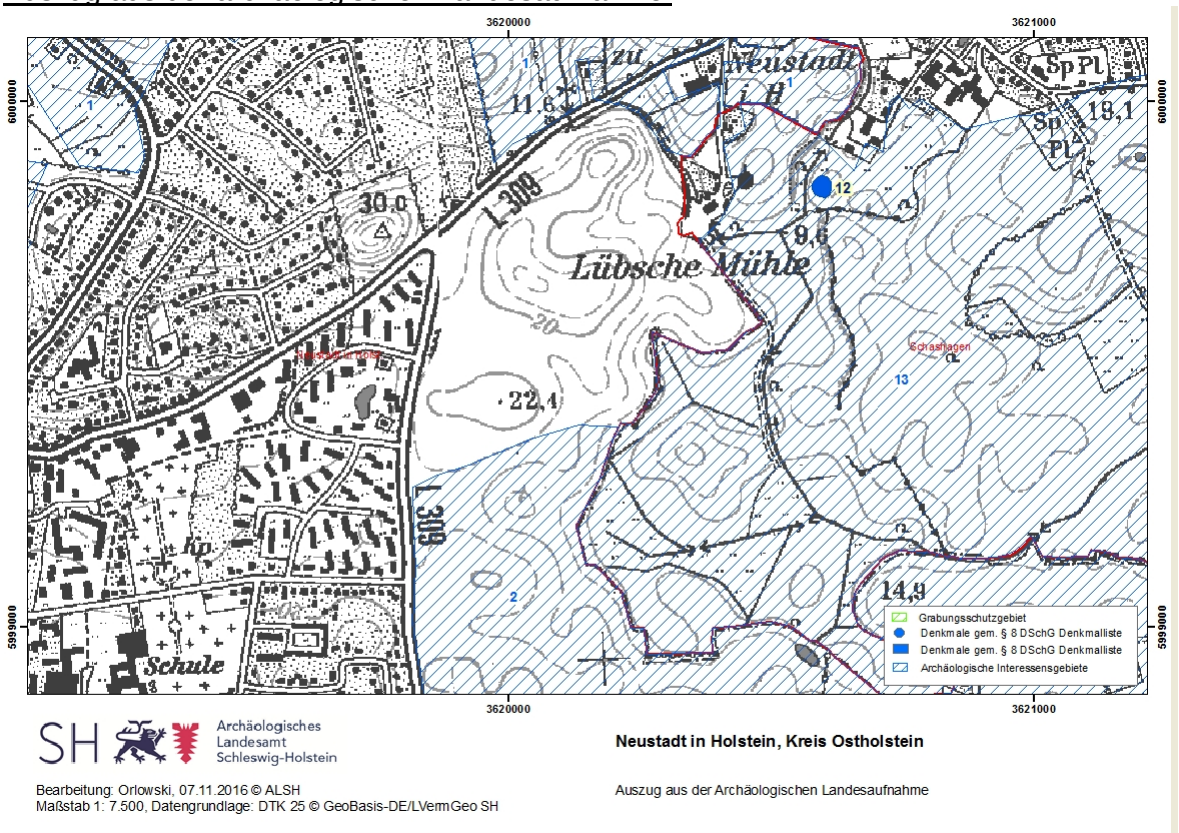
Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). 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

Ein Teil des Plangebietes befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

<u>Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme:</u>



8 Billigung der Begründung

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

Neustadt in Holstein, Siegel (Dr. Batscheider)

- Bürgermeisterin -

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am …….. wirksam geworden.