

GEMEINDE BOOSTEDT

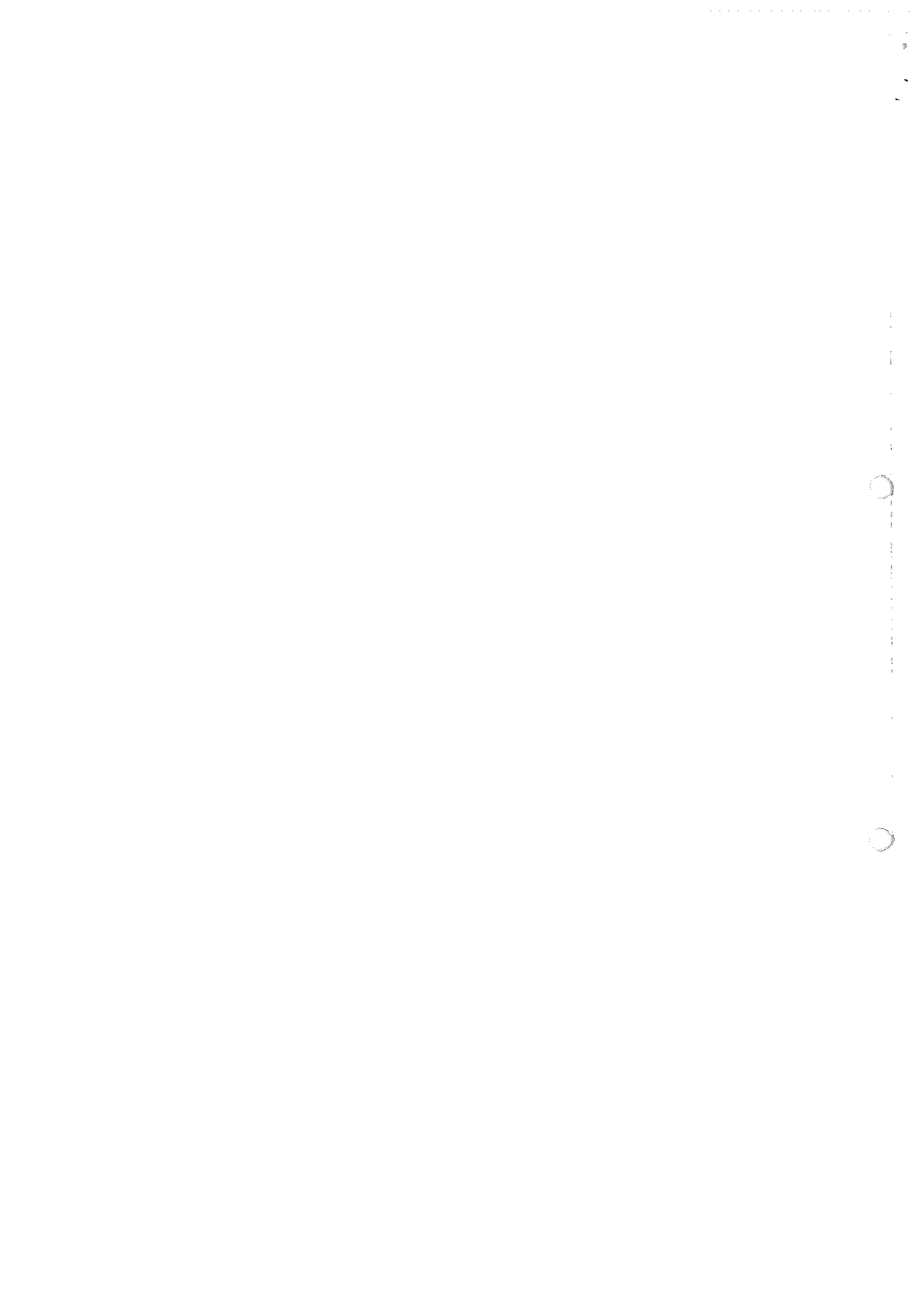
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL I, 1. ÄNDERUNG

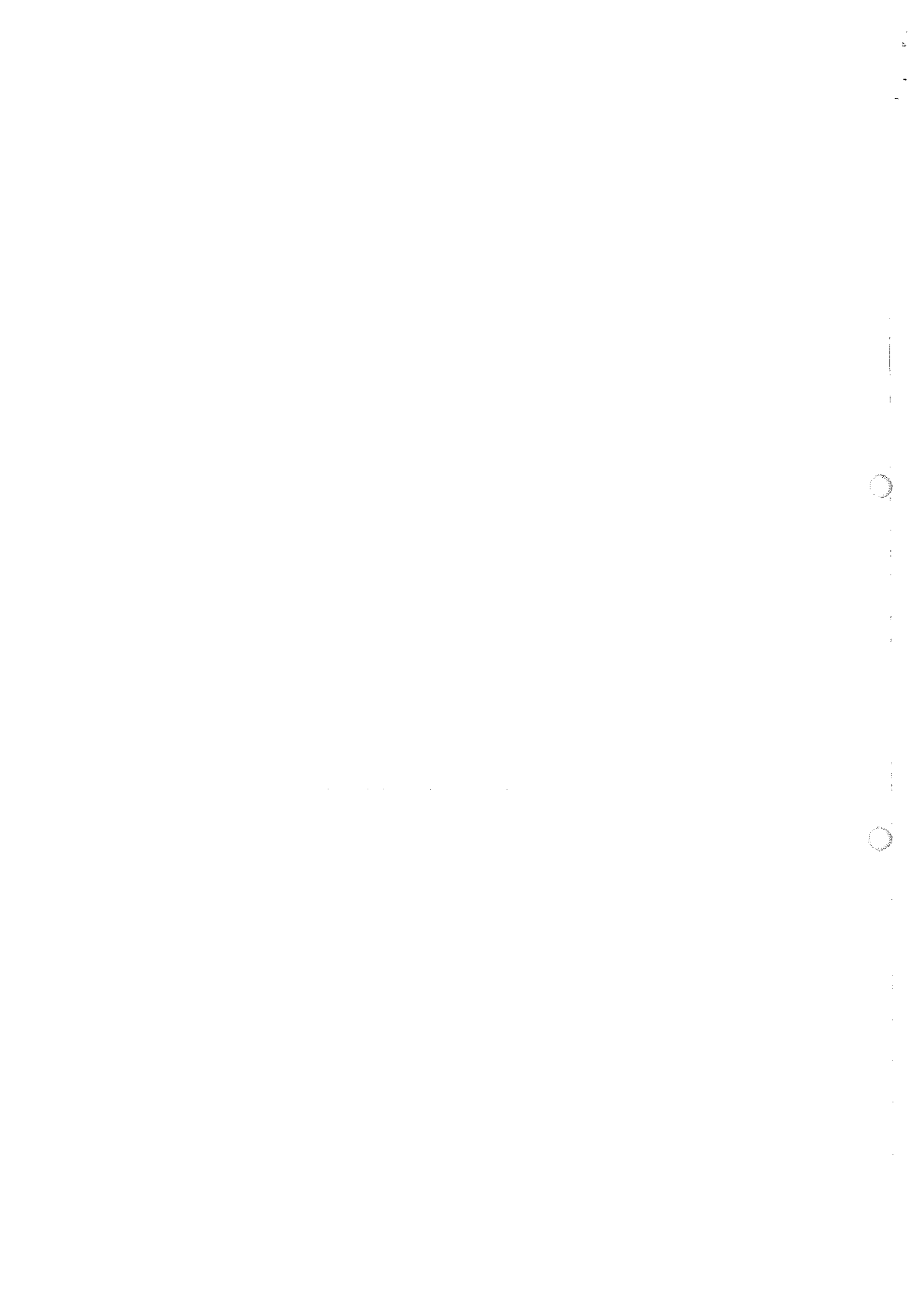
„SONDERGEBIET EINZELHANDEL“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
August 2011



INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2. Lage und Geltungsbereich	2
3. Anlass und Ziel der Planung	2
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1. Überörtliche Planung	3
4.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	4
4.3. Geltendes Planrecht	4
5. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
5.1. Sonstige Fachplanungen/Gutachten	5
5.1.1. Verkehrsgutachten	5
5.1.2. Schalltechnische Untersuchung	5
5.1.3. Orientierende Bodenuntersuchung.....	6
5.2. Einzelhandelsstandort	8
5.3. Bestand und Nutzung	9
5.4. Städtebauliche Situation.....	9
6. Vorhaben	10
7. Umweltbericht.....	11
7.1. Rechtsgrundlage und Anforderungen an Umweltprüfung und Umweltbericht	11
7.2. Untersuchungsrahmen	11
7.3. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
7.3.1. Angaben zum Standort.....	12
7.3.2. Art des Vorhabens und Festsetzungen	12
7.3.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	12
7.4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fach- planungen sowie ihre Berücksichtigung.....	12
7.4.1. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)	13
7.4.2. Schutzgebiete / Schutzobjekte	13
7.4.3. Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale	13
7.4.4. Gesetzlich geschützte Biotope	14
7.4.5. Artenschutz	14
7.4.6. Artenschutzgutachten.....	14
7.4.7. Landschaftsplan	15
7.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
7.5.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der	



Umweltmerkmale.....	15
7.5.1.1. Schutzgut Mensch	16
7.5.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	17
7.5.1.3. Schutzgut Boden.....	18
7.5.1.4. Schutzgut Wasser.....	19
7.5.1.5. Schutzgut Luft und Klima.....	20
7.5.1.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
7.5.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
7.5.2. Wechselwirkungen	21
7.5.3. Zusammengefasste Umweltauswirkungen durch die Planung	22
7.6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	23
7.6.1. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	23
7.6.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
7.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz erheblich nachteiliger Auswirkungen	23
7.8. Eingriffe in Natur und Landschaft - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	24
7.9. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	25
7.10. Hinweise auf fehlende Kenntnisse.....	26
7.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	26
7.12. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8. Planinhalt und Abwägung	28
8.1. Art der baulichen Nutzung	28
8.2. Maß der baulichen Nutzung	31
8.3. Verkehrserschließung, Stellplatzanlage, Anlieferzone	32
8.4. Ver- und Entsorgung	32
8.5. Festsetzungen zum Grün	33
9. Sonstiges/Hinweise	34
9.1. Flächenangaben.....	34
9.2. Kostenangaben	34
9.3. Altlasten	34



1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat in ihrer Sitzung am 13. Juli 2009 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I „Gewerbegebiet Süd“ beschlossen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I der Gemeinde Boostedt sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I der Gemeinde Boostedt

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung haben nach der Bekanntmachung vom 16.11.2009 bis zum 01.12.2010 durch öffentliche Auslegung stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.11.2009 vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 12.07.2010 bis zum 16.08.2010 statt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Ortsrandlage Boostedts und umfasst die Flurstücke 168 und 169. Es wird nördlich vom Flurstück 166, westlich durch die Bahntrasse Neumünster – Bad Bramstedt, östlich durch die „Neumünsterstraße“ (K 111) und südlich durch die Straße „Zum Bauhof“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

3. Anlass und Ziel der Planung

Boostedt ist eine ländlich strukturierte Gemeinde unter der gemeinsamen Verwaltung des Amtes ‚Boostedt-Rickling‘ im Kreis Bad Segeberg mit einer Einwohnerzahl von 4.594 (Stand: 31. Dezember 2007). Im Regionalplan wird die Gemeinde Boostedt „aufgrund ihrer günstigen Lage zum Oberzentrum Neumünster und aufgrund ihrer Funktion als Garnisonsstandort in der Vergangenheit gut entwickelt“ beschrieben (Regionalplan Planungsraum I, S. 34, 1998). Die 2008 – 2009 modernisierte Rantzau-Kaserne mit über 2.000 Soldaten befindet sich nordöstlich des Vorhabengebiets. Die Gemeinde Boostedt verfügt damit über eine „gewachsene Zentralität“¹ insbesondere hinsichtlich der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Gemeindeentwicklungen sind durch die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung auf die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Neumünster abzustimmen.

Am westlichen Ortsrand der Gemeinde Boostedt hat sich seit 2001 zwischen „Neumünsterstraße“ (K111) und Bahnstrecke Neumünster – Bad Bramstedt, nördlich der Straße „Zum Bauhof“ ein Einzelhandelsstandort der Gemeinde Boostedt mit Lebensmittelmärkten, einem Textilmarkt sowie einzelnen weiteren Fachgeschäften und Dienstleistern gebildet. Die einzigen beiden Lebensmittelmärkte Boostedts (Aldi und Edeka) planen nun an diesem Standort den gemeinsamen Neubau ihrer Ladengeschäfte, um sich zu modernisieren.

Im Wesentlichen handelt es sich mit der vorliegenden Planung um einen Umstrukturierungsprozess am Einzelhandelsstandort Boostedts. Die Planung hat einen ordnenden Charakter. Die Lebensmittelmärkte siedeln sich nicht neu in der Gemeinde an.

¹ Markchancenanalyse für die Gemeinde Boostedt der Grundstücksgesellschaft Schneevoigt KG, Hamburg/Kiel, 1996

Die gemeinsame Grundfläche des Neubauvorhabens beträgt insgesamt etwa 4.000 m² bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.550 m². Damit handelt es sich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB um großflächigen Einzelhandel, für den die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig ist. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 23 Teil I „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Boostedt, der das Vorhabengebiet als Gewerbegebiet festsetzt, geändert. Künftig wird hier „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I „Sondergebiet Einzelhandel“ umfasst neben der Fläche zum Neubau der Lebensmittelmärkte zusätzlich auch das derzeitige Bestandsgebäude des Aldi-Marktes, nördlich des Neubau-Vorhabens gelegen (vgl. Abb. 1). Auch dieses Gebäude soll zukünftig weiterhin dem Einzelhandel dienen. Hier ist die Errichtung von vier Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 980 m² geplant.

Planerische Zielsetzung ist die nachhaltige Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Boostedt mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Überörtliche Planung

Die Gemeinde Boostedt befindet sich im Nahbereich des Oberzentrums Neumünster innerhalb des Ordnungsraums Hamburg. Die Gemeinde liegt außerhalb der Siedlungsachsen und hat selbst keine zentralörtliche Einstufung.

Aus diesem Grund ist auf Grundlage der Ziffer 5.6.2 des Regionalplans eine Abstimmung der Planung mit dem Oberzentrum Neumünster erforderlich. Eine Abstimmung mit den übrigen Nachbargemeinden wird empfohlen.

Alle Nachbargemeinden der Gemeinde Boostedt erklären sich mit der Planung zum Sondergebiet Einzelhandel in Boostedt einverstanden. Das Oberzentrum Neumünster vermisst jedoch konzeptionelle Aussagen zur Nachnutzung im Bebauungsplan Nr. 23 Teilgebiet I, Baufeld C (Altstandort Aldi-Markt). Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse können jedoch keine Aussagen zu der geplanten Nachnutzung des Altstandortes des Diskountmarktes getroffen werden. Diese Problematik wird von der Landesplanung anerkannt.

Für den Ordnungsraum Hamburg gibt die landesplanerische Zielsetzung vor, die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsachsengebieten entlang der Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. Die Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Eine bauliche Weiterentwicklung wird im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zugelassen.

Der Regionalplan Planungsraum I stellt die Gemeinde Boostedt als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen im Umkreis von Neumünster

dar. Diese Bereiche sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raums weiterentwickelt werden.

Art und Umfang von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs müssen der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- und Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

In Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung sind, soweit die Nahbereichsgröße dies zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise möglich.

In allen Gemeinden soll nach den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung auf ausreichende, wohnungsnahе Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden.

4.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt aus dem Jahr 1980 stellt den Planungsbereich als Gewerbefläche dar. Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich die vom Kreis erfasste Altlast „ehemaliges Sägewerk Ruser“.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Es erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet.

Der Landschaftsplan stellt für das gesamte Plangebiet Gewerbefläche dar.

4.3. Geltendes Planrecht

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I sind im bisher geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ vom 05. September 2000 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die überbaubare Fläche des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I wird durch insgesamt vier Baufenster mit den Bezeichnungen „A“, „B“ und „C“ begrenzt. Die Baufenster „C“ im Süden sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Das Baufenster „A“, das nördlich angrenzt, wird auf eine Grundfläche (GR) der überbaubaren Grundstücksfläche von 1.400 m² begrenzt, das Baufenster „B“ im Norden wird auf eine GR von 1.750 m² beschränkt. Für dieses Baufenster ist die Errichtung zweigeschossiger Gebäude bei einer zulässigen Geschossflächenzahl von 2.550 m² zulässig. In den übrigen Baufenstern sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Für alle Baufenster ist die Firsthöhe (FH) der Gebäude auf 10 m gemessen an der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

Die vier Baufenster treffen unterschiedliche Aussagen zu einer möglichen Einzelhandelsnutzung:

- Baufeld „A“ und „B“: Einzelhandel mit Lebensmitteln bis 950 m² ge-

nerell zulässig, ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig,

- Baufelder „C“: Einzelhandel ohne Lebensmittel generell zulässig.

Der flächenmäßige Anteil der Baufelder „C“ ist ca. dreimal so hoch wie der der Baufelder „A“ und „B“. Daraus und aus den zulässigen Ausnahmen auf den Baufeldern „A“ und „B“ ergibt sich für den Einzelhandelsstandort insgesamt ein Schwerpunkt auf Einzelhandel ohne Lebensmittel. Zielsetzung der Planung ist damit die Sicherung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Einzelhandel ohne Lebensmittel, insbesondere auch für Waren, die nicht den täglichen Bedarf abdecken.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Sonstige Fachplanungen/Gutachten

5.1.1. Verkehrsgutachten

Das im Dezember 2009 erarbeitete Verkehrsgutachten beurteilt die äußere Verkehrserschließung des geplanten Neubaus der Einzelhandelsmärkte. Die vorhandenen Verkehrsstärken wurden durch eine Verkehrserhebung zu den nachmittäglichen Spitzenstunden ermittelt. Bei Realisierung des Vorhabens wird entsprechend der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ ein Verkehrsaufkommen im Tagesverkehr von etwa 2.900 Kfz/24h bzw. in der nachmittäglichen Spitzenstunde etwa 260 Kfz/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr angenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante zusätzliche Grundstückszufahrt der Einzelhandelsmärkte an der „Neumünsterstraße“ (K111) eine gute Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs aufweist und langfristig leistungsfähig sein wird. Aus diesem Grund ist keine Abbiegehilfe, auch bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen eines Prognosehorizonts bis 2025, notwendig. Durch die räumlich zusammen liegende Ansiedlung der Gebäude der geplanten und vorhandenen Einzelhandelsbetriebe entsteht ein Verbundeffekt von 10% - 30%, da ein Teil der Kunden bei einem Besuch mehrere Märkte aufsucht und sich das Verkehrsaufkommen nicht addiert. Für die „Neumünsterstraße“ besteht keine Erfordernis eines Linksabbiegestreifens.

5.1.2. Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, um die dem Neubau der Lebensmittelmärkte und deren Nebenanlagen sowie den Fachmarkt und seinen Nebenanlagen zuzuordnende Schallimmissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsstandorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung rechnerisch zu ermitteln. Wohnbebauung befindet sich im allgemeinen Wohngebiet (WA) östlich der „Neumünsterstraße“, im Mischgebiet (MI) südlich der Straße „Zum Bauhof“ und im Gewerbegebiet (GE) südlich unmittelbar an das Vorhaben angrenzend. Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Schalltechnisch relevante Emissionsquellen sind laut Gutachten die Warenanlieferung mit Lkw und Handhubwagen, die Kundenstellplätze, die Einkaufswagen-Sammelbox sowie Kühl- und Lufttechnik am Gebäude. Eine Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs auf der „Neumünsterstraße“ (K111) als öffentliche Straße entfällt, da eine Vermischung mit dem übrigen, nicht anlagenbedingten Verkehr, direkt gegeben ist.

Im Ergebnis weisen die Berechnungen aus, dass bei dem zugrunde gelegten Emissionsansatz die vorgegebenen Emissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Dabei sind folgende Anforderungen bei Realisierung des Vorhabens zu beachten:

- Für die Fahrgasse des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Folgende Schalleistungspegel L_{WA} der Haustechnik sind einzuhalten:

Anlage	L_{WA} [dB(A)]	$L_{WA, mod}$ tag / nacht [dB(A)]
Verflüssiger, Discounter	72,0	72,0 – 72,0
Wandlüfter Verbundanlage, Discounter	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Verbundanlage, Discounter	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Verkaufsraum, Discounter	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Verkaufsraum, Discounter	67,0	67,0 – 67,0
Verflüssiger, Vollsortimenter	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Verbundanlage, Vollsortimenter	62,0	62,0 – 62,0
Wandlüfter Verbundanlage, Vollsortimenter	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Verkaufsraum, Vollsortimenter	62,0	62,0 – 62,0
Wandlüfter Verkaufsraum, Vollsortimenter	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Backshop, Vollsortimenter	54,0	54,0 – 54,0
Wandlüfter Apotheke	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Optiker	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Fachmarkt 1	67,0	67,0 – 67,0
Wandlüfter Fachmarkt 2	67,0	67,0 – 67,0

5.1.3. Orientierende Bodenuntersuchung

Da das Grundstück ursprünglich durch einen Sägereibetrieb genutzt wurde, bestand ein Altlastenverdacht. Zur Überprüfung des Altlastenverdachts wurde eine historische Recherche und darauf aufbauend eine orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Altlastenverdachts ausgeführt. Die historische Recherche ergab folgende potenzielle Schadstoffeintragsbereiche:

1. Kesselhaus/Schleiferei im Bereich der Sägerei: BS 2

2. Kran im Bereich des Rundholzlagers: BS 7

3. Transformator und angrenzende Fläche (Brand eines Schuppens): BS 4

Zusätzlich wurde eine Probe aus BS 6 aufgrund der darin angetroffenen Aschereste im Mutterboden untersucht.

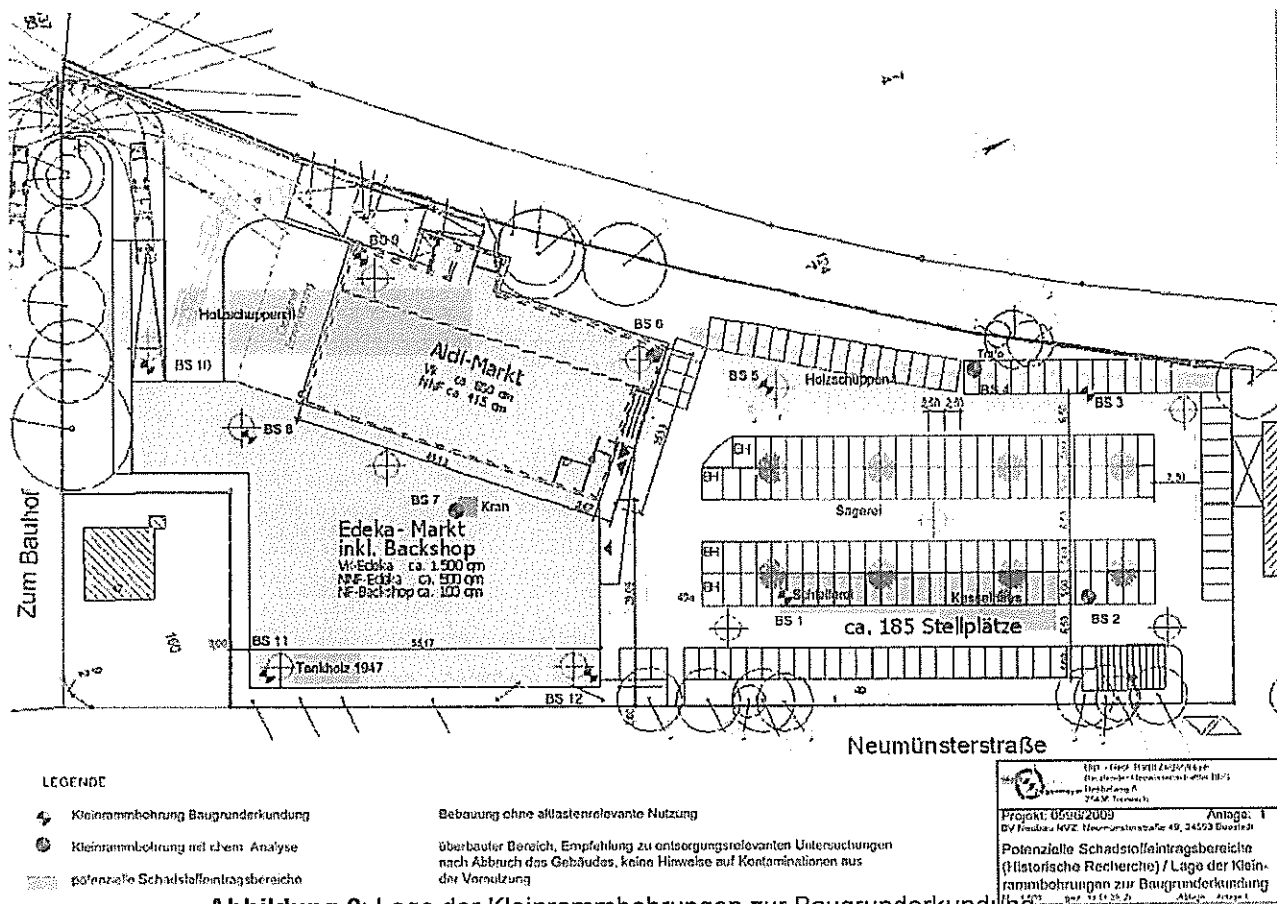


Abbildung 2: Lage der Kleinrammbohrungen zur Baugrunderkundung

Überschreitungen der Prüf- oder Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) der untersuchten Parameter sind für die Proben aus den potenziellen Schadstoffeintragsbereichen sowie der zusätzlich untersuchten Probe aus BS 6 nicht festzustellen. Hinweise auf Kontaminationen aus den möglicherweise altlastrelevanten Vornutzungen in Teilbereichen sind somit nicht vorhanden.

Zu beachten ist ein entsorgungsrelevanter Befund in der Bohrung BS 2. Hier sollten fortlaufend zu den Erdarbeiten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Proben aus der Teilfläche des Gesamtgrundstücks entnommen und einer Deklarationsanalytik unterzogen werden, so dass die Abfuhr entsorgungsrelevanten Aushubs entsprechend der dann vorliegenden Deklaration erfolgen kann.

5.1.4. Artenschutzgutachten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Ergebnisse des Gutachtens werden in Kapitel 7.4.5 beschrieben.

5.2. Einzelhandelsstandort

Ziel des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 23 Teil I war schwerpunktmäßig die Sicherung und zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben ohne Lebensmittel, insbesondere solcher Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs



Abbildung 3: Vergleich des Einzelhandelsstandorts vor und nach der Verlegung der Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka

handeln. Nur auf anteilig untergeordneten Flächen ist nach geltendem Planrecht die Ansiedlung von Einzelhandel mit Lebensmitteln zulässig.

In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel schnell entwickelt waren, wohingegen die klassischen Gewerbeflächen brach fallen bzw. weiterhin ungenutzt sind.

Diese Entwicklung zeigt die starke Nachfrage an diesem Standort nach täglichem und periodischem Bedarf zur Nahversorgung der Bevölkerung. Hierzu zählen Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege. Bekleidung, Textilien sowie Schuhe und sonstige Le-

derwaren, Einrichtungsgegenstände und technische Geräte stellen dagegen Gebrauchsgüter für den mittel- und langfristigen, aperiodischen Bedarf dar. Für die Versorgung mit diesen Gütern werden weitere Distanzen, beispielsweise auch in das Mittelzentrum Neumünster, zurückgelegt.

Der Neubau der Lebensmittelmärkte zielt nicht auf eine Neuansiedlung von Einzelhandel mit Lebensmittel ab. Vielmehr stellt er eine Umstrukturierung am Standort dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I soll nun der Schwerpunkt auf die Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandorts gelegt werden. Hierzu soll ausschließlich der Handel mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs zulässig werden. Im Geltungsbereich wird für den Einzelhandelsstandort Boostedt zwischen Einzelhandel mit und Einzelhandel ohne Lebensmittel unterschieden, um den vor Ort bestehenden Bedarf abzudecken und ein vollumfängliches Sortimentsspektrum der Nahversorgung zu gewährleisten. Der Standort an der Neumünsterstraße besitzt einen günstigen Wohnbereichsbezug bei einer gleichzeitig guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem Umland.

Mit der Beschränkung des Einzelhandels auf Waren des täglichen und periodischen Bedarfs wird die Funktion des Oberzentrums Neumünster als Einzelhandelsstandort für Waren des aperiodischen bzw. zyklischen Bedarfs deutlich gestärkt. Die Ziele der Raumplanung, insbesondere das Kongruenzgebot, bleiben somit gewahrt.

Die Gemeinde Boostedt verfügt siedlungsstrukturell nicht über einen räumlich definierbaren Ortskern. Innerörtliche kleinteilige Gewerbestrukturen bilden kein Zentrum aus, das Agglomerationseffekte ausbilden würde. Die benötigten Flächen für das geplante Vorhaben können in zentraleren Lagen der Gemeinde Boostedt nicht nachgewiesen werden und würden entsprechende unerwünschte einzelhandelstypische Verkehrsflüsse in die zentrale Ortslage zur Folge haben.

5.3. Bestand und Nutzung

Auf dem nördlichen Grundstück im Geltungsbereich befindet sich derzeit das Gebäude des Lebensmitteleinzelhändlers Edeka mit einer Grundfläche von 1.400 m². Mit Realisierung des Vorhabens wird Edeka diesen Standort jedoch verlassen und in den ca. 200 m südlich gelegenen Neubau umziehen. Für den alten Standort ist die Nachnutzung durch vier Fachmärkte unterschiedlicher Größenordnung vorgesehen.

Auf dem südlichen Grundstück befindet sich derzeit ein Holzsägewerk mit zugehörigen Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Stellplatz- und anderen Nebenanlagen. Das Werk hat seinen Betrieb 1996 eingestellt. Seit 1998 wird die Fläche zur Ausstellung von Holzhäusern gewerblich genutzt. Zu diesem Betrieb gehört eine Betriebswohnung, die als Einfamilienhaus südlich an das Plangebiet angrenzt und erhalten bleibt.

5.4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Boostedt an

der „Neumünsterstraße“ (K 111) und bildet den Übergang von der bebauten Ortslage in die offene Landschaft. Das Plangebiet wird westlich durch die Bahntrasse der AKN Neumünster – Bad Bramstedt begrenzt, auf der pro Stunde zwei Züge verkehren. Jenseits dieser Bahnlinie befindet sich eine Sukzessionsfläche als Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 23 Teil I „Gewerbegebiet Süd“ in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 Teil II „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Boostedt aus dem Jahr 2001. Die Eingrünung des Plangebiets nach Westen und ein verträglicher Übergang in die landwirtschaftlich genutzte Landschaft sind somit gegeben.

Der Siedlungsschwerpunkt der ländlich geprägten Gemeinde, in der kleinteilige, stark durchgrünte ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung überwiegt, schließt östlich der „Neumünsterstraße“ an das Plangebiet an. Die Wohnbebauung wird zur „Neumünsterstraße“ durch einen Lärmschutzwall vor Emissionen sowohl der Bahntrasse und Kreisstraße als auch der gewerblichen Nutzung geschützt. Das Ortszentrum ist etwa 1,5 km Luftlinie in diese Richtung entfernt. Der Siedlungsentwicklungen der Neuzeit setzen sich schwerpunktmäßig entlang der „Neumünsterstraße“ fort. So liegt ein weiteres Wohngebiet nordwestlich des Plangebiets jenseits der Bahntrasse am „Stückenredder“. Hier befindet sich auch der Bahnhof Boostedts.

Einen starken Kontrast zur kleinteiligen Bebauung stellt die Rantzau-Kaserne dar, die sich mit ihren Einrichtungen nordöstlich in direkter Nähe zum Vorhaben befindet. Sie ist durch ihre starke Umgrünung gut in den Ort integriert.

Das Plangebiet wurde bereits gewerblich genutzt und stellt mit seiner durch Immissionen vorbelasteten Lage zwischen Kreisstraße und AKN-Bahntrasse eine prädestinierte und ortstypische Fläche zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben dar. So setzt sich nördlich des Plangebiets zwischen Kreisstraße und Bahntrasse Gewerbegebiets- bzw. Mischgebietsnutzung fort. Im Süden grenzt ebenfalls ein Mischgebiet mit Kleingewerbe an. Unmittelbar südlich vom Plangebiet befinden sich an der Straße „Zum Bauhof“ eine Sanitärfirma sowie ein kleines Tagungshotel „Boostedter Gästehaus“.

6. Vorhaben

Beide Lebensmittelmärkte werden nebeneinander in einem eingeschossigen Baukörper untergebracht und bilden eine gestalterische Einheit. Im östlichen Gebäudeteil soll der Discounter Aldi, im westlichen Gebäudeteil der flächenmäßig größere Vollsortimenter Edeka untergebracht werden. Vor den nach Norden ausgerichteten überdachten Eingängen soll eine etwa 4.000 m² große Stellplatzanlage mit ca. 161 Stellplätzen entstehen, die durch die Pflanzung von Einzelbäumen begrünt und von der „Neumünsterstraße“ angefahren werden soll. Im rückwärtigen südlichen Bereich der Gebäude ist die Anlieferzone für beide Märkte geplant. Diese wird über die Straße „Zum Bauhof“ erschlossen.

Bei dem Edeka-Bestandsgebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Bauwerk mit einer Geschossfläche von etwa 1.400 m². Hier ist die Er-

richtung von zwei Fachmärkten mit Verkaufsflächen von 350 m² und etwa 480 m² sowie einer Apotheke mit einer Verkaufsfläche von 60 m² und einem Optiker mit einer Verkaufsfläche von etwa 90 m² geplant. Auch die Einrichtung von Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen ist hier möglich. Vor dem zur „Neumünsterstraße“ ausgerichteten Eingang und nördlich des Gebäudes befindet sich eine Stellplatzanlage von etwa 2.500 m², die weiterhin genutzt werden soll.

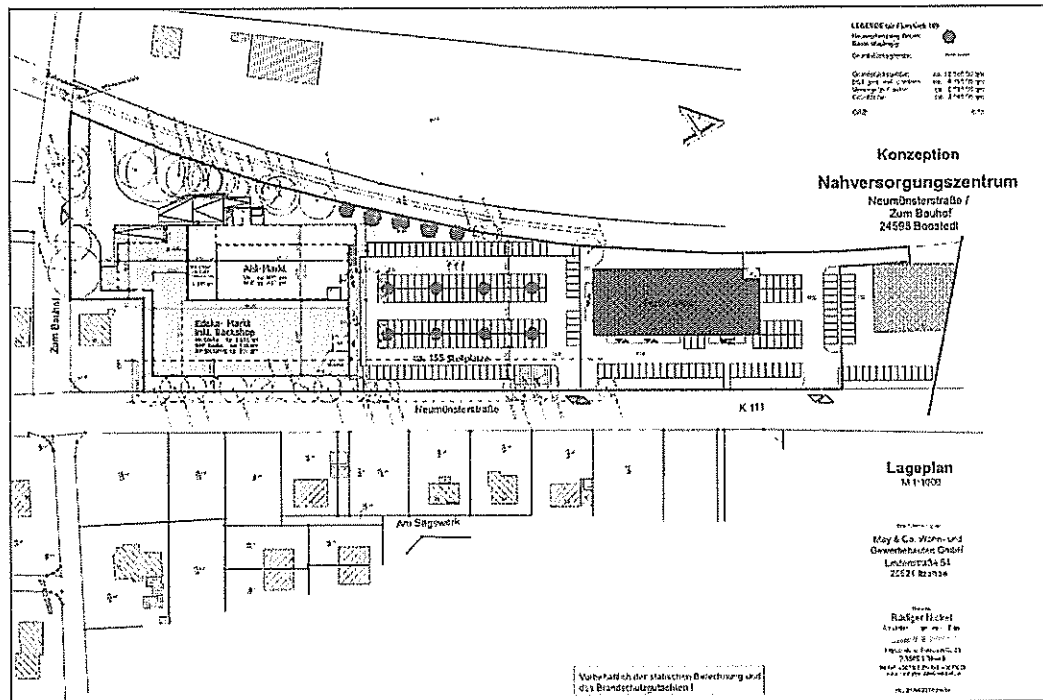


Abbildung 4: Lageplan zum Vorhaben

7. Umweltbericht

7.1. Rechtsgrundlage und Anforderungen an Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Sie werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage 1 im BauGB zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

7.2. Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Ausweisungen des Bebauungsplans werden Betrachtungsräume definiert. Hauptkriterien für deren

Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Betrachtungsraum für alle Schutzgüter kann auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt bleiben. Über diesen Bereich hinausgehende Auswirkungen sind durch die Planumsetzung bisher nicht erkennbar.

7.3. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

7.3.1. Angaben zum Standort

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der AKN-Bahntrasse Neumünster – Bad Bramstedt und der „Neumünsterstraße“ (K111) nördlich der Straße „Zum Bauhof“ und wird bereits gewerblich genutzt.

7.3.2. Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im gesamten Plangebiet wird „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt. Im südlichen Plangebiet ist der Neubau eines Verbrauchermarkts mit zwei Einzelhändlern im Lebensmittelbereich mit Verkaufsflächen von maximal 1.750 m² und 900 m² vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet wird ein Bestandsgebäude in das Sondergebiet mit einbezogen. In diesem Gebäude befindet sich zurzeit einer der beiden Einzelhandelsbetriebe, der in den Neubau umziehen wird. Dieses Gebäude soll künftig durch vier Fachmärkte bezogen werden. Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt etwa 970 m² sollen hier zukünftig Einzelhandel ohne Lebensmittel mit einer Verkaufsflächenbeschränkung auf 650 m², Dienstleistungsbetriebe, freie Berufe und gastronomische Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Zur „Neumünsterstraße“ (K111) hin ausgerichtet soll vor den Einzelhandels- und Fachmärkten auf einer Fläche von insgesamt etwa 7.300 m² für den Neubau und das Bestandsgebäude eine Stellplatzanlage mit etwa 240 Stellplätzen entstehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Neumünsterstraße“ K111.

7.3.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, die vollständig als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt wird.

7.4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere

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

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung Erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind vor allem die Aspekte des Umweltschutzes unter Buchstabe a) mit Blick auf den Erhalt der Ausstattung an Pflanzen und Tieren, den Schutz von Boden, der Klimawirksamkeit sowie auch die Sicherung des Landschaftsbildes und die Wirksamkeit der Fläche für die Erholung des Menschen von besonderem Interesse.

Für das Bebauungsplanverfahren sind weiterhin der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden als auch die in § 1a Abs. 3 BauGB benannte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzrecht beachtlich.

7.4.1. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)

Die Eingriffsregelung nach § 18 ff. BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) sowie nach § 10 ff. LNatSchG vom 24. Februar 2010 (GVObI Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301) ist im Bebauungsplan zu beachten und abschließend zu regeln.

7.4.2. Schutzgebiete / Schutzobjekte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (EU SPA)

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt und sind auch in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

7.4.3. Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale

Landschafts- oder Naturschutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Naturdenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor-

handen.

7.4.4. Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich westlich und östlich des Neubauvorhabens zwei Knicks. Diese sind nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

7.4.5. Artenschutz

In § 44 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 51) wird der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geregelt. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Zu den besonders geschützten Arten gehören alle europäischen Vogelarten. Zum Vorkommen streng geschützter Arten (hier insbesondere Fledermäuse).

7.4.6. Artenschutzgutachten

An Hand einer faunistisch-floristischen Untersuchung und ergänzenden Potenzialabschätzung wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllt wird. Gemäß der rechtlichen Anforderungen wurden europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen) betrachtet.

Im Plangebiet wurden drei Fledermausarten und 19 besonders geschützte europäische Vogelarten gem. § 10 (2) BNatSchG nachgewiesen oder werden erwartet. Keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht dagegen für Haselmaus, Fischotter, Reptilien, Amphibien, sonstige streng geschützte Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) sowie geschützten Pflanzenarten.

Das Plangebiet besetzt aufgrund des vorhandenen Totholzes und der naturnahen Säume Nahrungshabitatfunktion für Fledermäuse. Tagesverstecke, Männchenquartiere und kleine Wochenstuben von Fledermäusen

sind an dem Abrissgebäude des ehemaligen Sägewerks anzunehmen. Geeignete Habitate für Winterquartiere oder größere Wochenstuben konnten dagegen im Plangebiet nicht festgestellt werden.

In den randlichen Gehölzen und Gebüschern sowie an Holzstapeln, Schuppen und Gebäuden bestehen Bruthabitate solcher Vogelarten, die zu den Gruppen der Waldrandbesiedler und Kulturfolger zählen und landesweit häufig vorkommen. Für Arten mit größeren Revieren (z.B. Rabenkrähe, Dohle) stellt das Plangebiet ein Teillebensraum dar. Brutplätze sind in den großen Gehölzen möglich. Gesondert betrachtet wurde die Rauchschwalbe, da im Plangebiet mehrere besetzte Brutplätze im Abrissgebäude festgestellt wurden.

Durch das Gutachten werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG genannt:

- Beachtung der Eingriffsfrist für die Beseitigung von Vegetation vom 15. März bis 1. Oktober gem. LNatSchG vom 24.02.2010, (Gem. BNatSchG gilt die Eingriffsfrist vom 1. März bis 1. Oktober. Eine Anpassung des LNatSchG an diese Frist ist zu erwarten.)
- Beachtung einer Bauzeitenregelung: Abriss von Gebäuden nur außerhalb des Sommerhalbjahres,
- Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse durch Anbringung geeigneter Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen in einer Höhe von mindestens 2,50 m und einer Anzahl von 8 – 10 Stück,
- Sicherung des Erhaltungszustands der Rauchschwalbe durch Gestaltung eines Mauervorsprungs am Neubau oder Anbringung eines Bretts unter dem Dachüberstand an geeigneter Stelle des Neubaus.

7.4.7. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als „Gewerbefläche“ dargestellt.

7.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.5.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung der Bestandsituation im Untersuchungsraum umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter,
- die Art des Bestandes,
- vorhandene Vorbelastungen,
- Empfindlichkeiten sowie
- Entwicklungsmöglichkeiten.

7.5.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen, Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Wegen der Vornutzung innerhalb des Plangebiets sowie der relativ stark frequentierten Kreisstraße weist der Standort erhebliche Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe auf.

Wohnfunktion

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend kleinteiliger Einfamilienhausbebauung. Dieses wird zur „Neumünsterstraße“ (K111) und damit zum Vorhaben durch einen etwa 4 m hohen Lärmschutzwall abgegrenzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Mischgebiet. Hier grenzt neben einem kleinen Gewerbebetrieb Wohnbebauung sowie ein Gästehaus jenseits der Straße „Zum Bauhof“ an das Plangebiet an. Aus der gewerblichen Vornutzung des Geländes bleibt darüber hinaus ein Wohnhaus mit der ehemaligen Betriebswohnung erhalten, das sich südlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubau der Verbrauchermärkte befinden wird.

Die Bedeutung des Plangebiets für Wohnnutzung ist insbesondere aufgrund der verkehrlichen Situation (Bahntrasse, Kreisstraße) insgesamt als gering einzustufen.

Erholungsfunktion

Die Fläche weist keinerlei Erholungsfunktion auf. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße „Zum Bauhof“ stellt eine Verbindung in die offene Kulturlandschaft dar, die westlich jenseits der Bahntrasse an das Plangebiet angrenzt.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Da es sich nicht um eine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern eine Standortverschiebung um ca. 200 m handelt, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der lufthygienischen Belastung der benachbarten Wohnnutzungen durch die Verkehrszunahme zu rechnen. Auf Grundlage der Prognosewerte aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten liegt die Zusatzbelastung durch die Zunahme des An- und Abfahrverkehrs im Bereich der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

Für die Wohnfunktion sind für das östlich angrenzende Wohngebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dieses ist durch den etwa 4 m hohen Lärmschutzwall zur „Neumünsterstraße“ (K111) nicht von möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben betroffen.

Für die südlich angrenzende Wohnbebauung ist dagegen bau- und anlagenbedingt mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da der Neubau auf vormals teilweise unbebauter Fläche entsteht. Die betriebsbedingten Auswirkungen (Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen) werden durch die Aus-

richtung des Baukörpers minimiert. So wird die Stellplatzanlage als Haupt-Emissionsquelle von der Wohnnutzung getrennt. Lediglich durch den Anlieferverkehr über die Straße „Zum Bauhof“ im rückwärtigen Bereich der Einzelhandelsmärkte ist zeitlich begrenzt von Beeinträchtigungen auszugehen.

7.5.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Pflanzen und Tiere als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Die Fläche im Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt und nahezu vollständig anthropogen überprägt.

Prägende Pflanzenbestandteile sind westlich und östlich des Neubaus zwei Knicks. Diese werden durch überwiegend alte durchgewachsene Eichen geprägt. Die charakteristischen Knickwälle sind noch erhalten. Knicks gehören gem. § 25 LNatSchG zu den geschützten Biotopen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können, sind gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG verboten.

Weiter nördlich entlang der „Neumünsterstraße“ (K111) stehen innerhalb des Plangebiets Straßen begleitende Stieleichen mit Stammdurchmessern von etwa 0,5 m und Kronendurchmessern von bis zu 10 m. An der Straße „Zum Bauhof“ befinden sich südlich im Plangebiet Eichen und zum Teil mehrstämmige Rotbuchen mit Stammdurchmessern von bis zu 1,20 m.

Auf der Böschung entlang der Bahnlinie haben sich in der westlichen Plangebietsgrenze Gehölzstrukturen aus Arten entwickelt, die sich der wiederkehrenden Störung durch betriebsbedingte Unterhaltungsmaßnahmen der Bahn angepasst haben. Partiiell gibt es Staudenaufwuchs.

Dem Teilbiotopkomplex aus Großbäumen wird als Rückzugs- und Lebensstätte für wildlebende Pflanzen eine relativ geringe Bedeutung beigemessen. Dennoch bilden die Gehölzstrukturen einen Trittstein in die westlich angrenzende Landschaft des so genannten Boostedterfelds.

Tiere

Der Wert des Untersuchungsraums für die Tierwelt liegt in den vorhandenen Gehölzstrukturen, die einen Lebensraum für Tiere des Siedlungsraums (Vögel, Fledermäuse und Insekten) darstellen. Dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der relativ großen verkehrlichen Störungsintensität durch vorhandene Nutzungen insgesamt lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna (Tierwelt) zuzusprechen.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Bei der Planung zum Vorhaben wurde größtmögliche Rücksicht auf die bestehenden Gehölzstrukturen genommen. Insbesondere die Knicks werden als geschützte Landschaftsbestandteile erhalten. Der westliche Knickwall kann durch die Errichtung einer Rampe zur Belieferung des Aldi-Markts auf einer Länge von etwa 10 m beeinträchtigt werden. Als Kompensation dieses Eingriffs ist die Anlage einer etwa 450 m² großen Fläche für Anpflanzungen vorgesehen.

Am südlichen Plangebietsrand ist die Rodung einer Eiche für die Zufahrt der Anlieferzone unvermeidbar. Dieser Eingriff in das Schutzgut Pflanzen wird durch die Pflanzung von vier Einzelbäumen entlang der „Neumünsterstraße“ (K111) kompensiert. Die Baumreihe entlang der „Neumünsterstraße“ ist damit geschlossen.

Eine Beeinträchtigung der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von vermutlich im Gebiet vorkommenden Tierarten durch die geplante Bebauung ist unvermeidlich. Den Arten mit Bindung an Gehölzstrukturen gehen durch die Entfernung eines Einzelbaumes an der Straße „Zum Bauhof“ am südlichen Plangebietsrand hochwertiger Lebensraum verloren.

Die eher an Offenbiotope gebundenen Arten werden voraussichtlich von der Fläche verdrängt werden und nur z. T. in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Ersatzlebensräume finden. Um die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren, wurde bereits eine Ersatzfläche als Sukzessionsfläche so angelegt, dass sie Bewohnern von Offenlandbiotopen zu Gute kommt.

Die Lebensraumverluste der übrigen Artengruppen sind durch Erhaltungsgebote für Gehölzbestände bzw. Pflanzgebote für Gehölze vermeid- bzw. kompensierbar.

7.5.1.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der aus glazialen Schmelzwassersanden aufgebauten Neumünsterschen Ebene. Es überwiegen sandige Böden mit lehmigen Anteilen.

Das Relief ist mit einem Gefälle von etwa einem Meter von Süden nach Norden schwach bewegt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche „ehemaliges Sägewerk Ruser“, für die eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt wurde. Dieser Standort wird künftig durch die Stellplatzanlage vollständig abgedeckt. Die Untersuchung der potenziellen Schadstoffeintragsbereiche hat keine Hinweise auf Gefährdungen aus der ehemaligen Nutzung durch ein Sägewerk ergeben. Unter Berücksichtigung der Befunde ist ein Altlastenverdacht nicht anzunehmen.

Bei den Untersuchungen wurden jedoch teilweise entsorgungsrelevante Belastungen festgestellt. Deshalb sollten vorlaufend zu den Erdarbeiten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen weitere Untersuchungen vorgenom-

men werden, so dass die Abfuhr direkt beim Aushub entsprechend der dann vorliegenden Deklaration erfolgen kann.

Mit dem Vorhaben sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Oberflächenwasserretention, Reinigung des Niederschlagswassers) sowie Verlust von Böden durch Versiegelung und Überformung verbunden.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Böden sind weder als seltene, noch als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen. Die anstehenden Böden sind dennoch als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer und Filter für die Grundwasserleiter, als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen. Gegenüber Eingriffen wie Schadstoffeinträgen ist aufgrund der mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit des Standorts eine zumindest mittlere Empfindlichkeit gegeben.

Neben den bereits teilweise vorhandenen Versiegelungen wirkt sich auch der Schadstoffeintrag durch das hohe Verkehrsaufkommen der östlich angrenzenden „Neumünsterstraße“ (K111) und in geringerem Maße die westlich angrenzende Bahntrasse negativ auf den Boden aus.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Mit dem Vorhaben sind Verluste von Böden durch Neuversiegelung und Überformung (Gebäude, Stellplatzflächen und Zuwegungen) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Oberflächenwasserretention, Reinigung des Niederschlagswassers) verbunden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Auch der derzeit geltende Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Somit ist der Grad der möglichen Versiegelung identisch. Für die potenziell mögliche Versiegelung wurde bereits vollumfänglich Ausgleich in Form einer 2.400 m² großen westlich an das Plangebiet angrenzenden Sukzessionsfläche geschaffen. Es muss daher kein erneuter oder zusätzlicher Ausgleich geschaffen werden.

7.5.1.4. Schutzgut Wasser

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Konkrete Aussagen hinsichtlich des Grundwasserstands liegen nicht vor. Aufgrund der mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit des Standorts ist eine eher hohe Empfindlichkeit bezogen auf das Grundwasser gegeben.

Auf den nicht versiegelten Flächen sowie den Grünflächen wird das Niederschlagswasser wie bisher vor Ort versickern. Auf den künftig befestigten Flächen kann eine Versickerung nicht oder nur sehr eingeschränkt stattfinden. Das anfallende Oberflächenwasser soll dezentral auf dem Grundstück versickert werden. Als geeignete Maßnahmen zur Versickerung kommen Versickerungsmulden und/ oder Rohrrigolen in Frage. Unter Berücksichtigung der versiegelten Stellplatzflächen werden überwiegend

unterirdische Rohrrigolen zur Anwendung kommen.

Insgesamt ist mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Gebiet zu rechnen.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Die mit der Umsetzung der Planung verbundene Oberflächenversiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen und würde unter Berücksichtigung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationserfordernis hervorrufen. Für die potenziell mögliche Versiegelung wurde bereits vollumfänglich Ausgleich in Form des Ausgleichs für den Bebauungsplan Nr. 23 Teil I der Gemeinde Boostedt geschaffen.

7.5.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Mit der Bebauung von Landschaftsräumen sind allgemein Umweltauswirkungen aus steigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung (Abstrahlungswärme) und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Eine Vorbelastung der Luft im Geltungsbereich ist durch die von den relativ stark frequentierten Kreisstraße (K111) und der Bahntrasse ausgehenden Schadstoffimmissionen gegeben.

Lokalklimatisch hat der Geltungsbereich aufgrund seiner Abgrenzung zur offenen Landschaft durch den Bahndamm im Westen eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund dieser Barrierewirkung kann kein Anschluss an Frischluftentstehungsgebiete hergestellt werden. Das Gebiet selber hat in seinen unbebauten Bereichen bioklimatisch günstige Funktionen als Kaltluft-Entstehungsgebiet. Aufgrund der Lage und Größe des Gebiets ist diese Funktion jedoch unbedeutend.

Eine besondere Wertigkeit des Geltungsbereichs aus klimatischer Sicht ist nicht gegeben.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Planung (Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen) sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

Sowohl die bau-, anlage- als auch die betriebsbedingt zu erwartenden Auswirkungen werden aufgrund der Flächengröße und der Vornutzung der Fläche als nicht erheblich eingestuft. Durch die räumlich zusammen liegende Ansiedlung der Einzelhandelsmärkte Aldi und Edeka wird ein Teil der Kunden bei einem Besuch mehrere Märkte aufsuchen, d.h. es entsteht ein als positiv zu bewertender Verbundeffekt. Die Zunahme des An- und Abfahrverkehrs liegt insgesamt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

7.5.1.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet in Ortsrandlage wird bereits gewerblich genutzt. Es wird an zwei Seiten durch einen relativ stark frequentierte Straßenzug und eine Bahntrasse eingerahmt. Als Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes im Gebiet sind daher Verlärmung, Blendwirkung und Zerschnei-

dungseffekte zu nennen.

Dem Geltungsbereich kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eine geringe Bedeutung zu. Es handelt sich um einen stark durch die verkehrliche Lage geprägten, bereits gewerblich genutzten Landschaftsausschnitt. Bedeutsame Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Die Empfindlichkeit des Geltungsbereichs hinsichtlich einer Veränderung des Landschaftsbildes ist ausgesprochen gering.

Die Straßen begleitenden Knickstrukturen und Baumreihen südlich und westlich des Geltungsbereichs stellen aber wertvolle gliedernde Strukturen dar. Mit Umsetzung der Planung wird ein wertvoller Baum der südlichen Baumreihe entfernt, lückenhafte Bestände am westlichen Plangebietsrand jedoch um vier Einzelbäume ergänzt. Mögliche Eingriffe in den gem. § 25 LNatSchG geschützten Knick im östlichen Plangebiet werden durch Anlage einer Pflanzfläche, die sich nördlich an den Knick anschließt, kompensiert.

Die Stellplätze werden durch Begrünungsmaßnahmen räumlich wirksam aufgewertet. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Raumes bezüglich des Landschaftsbildes gegenüber baulichen Eingriffen aufgrund der Vorbelastungen und Nutzungen als eher gering bis mittel einzustufen.

7.5.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden Güter verstanden, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze eine gesellschaftliche Bedeutung haben oder deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich sind keine Gebäude bzw. sonstige Funde von kulturhistorischer Bedeutung bekannt. Auswirkungen durch die Planung können daher nicht erwartet werden.

7.5.2. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d. h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Im Folgenden werden exemplarisch typische Wirkungspfade dargestellt:

Wirkungspfad Wasser – Boden

Die Versiegelung von Böden verringert die Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung, Bodenverunreinigungen können prinzipiell ein Grundwassergefährdung nach sich ziehen.

Wirkungspfad Tiere/Pflanzen – Boden

Der Verlust bzw. die Überformung von Böden bedingt Lebensraumverluste für Tiere und Pflanzen.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Eine Bebauung bzw. Versiegelung bedeutet den unwiederbringlichen Bo-

denentzug für andere Funktionen.

Im vorliegenden Fall kann sichergestellt werden, dass keine Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen verbleiben, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen.

7.5.3. Zusammengefasste Umweltauswirkungen durch die Planung

Für die Wohnfunktion sind für die südlich angrenzende Wohnnutzung bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Gebäudestellung des geplanten Neubaus stellt jedoch eine Minimierung dieser Auswirkungen dar. Das östlich der „Neumünsterstraße“ angrenzende Wohngebiet ist dagegen von der Planung nicht durch Umweltauswirkungen betroffen.

Mit dem Vorhaben sind Verluste von Böden durch Versiegelung und Überformung (Gebäude, Stellplatzflächen sowie Zuwegungen) sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Oberflächenwasserretention, Reinigung des Niederschlagswassers) verbunden.

Diese Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung und Überformung wären jedoch bereits bei geltendem Planrecht im gleichen Umfang möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geltende Planrecht deutlich mehr Bebauung zulässt. Für diese zulässige Versiegelung wurde bereits ein Ausgleich geschaffen. Ein erneuter Ausgleich ist damit für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I nicht erforderlich.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Planung (Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen) sind aufgrund der geringen Größe des Gebiets und den Verbundeffekt der räumlich verbundenen Einzelhandelsmärkte nicht zu erwarten.

Als Auswirkung für das Orts- und Landschaftsbild ist die Bebauung eines bisher unbebauten, jedoch bereits gewerblich genutzten Landschaftsteils in Ortsrandlage zu erwarten. Diese wird durch die vorhandene starke Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes durch die „Neumünsterstraße“ (K111) mit hohem Verkehrsaufkommen (Verlärmung, Blendwirkung, Zerschneidungseffekt) und eine Eisenbahntrasse deutlich relativiert und wäre bereits durch das geltende Planrecht zulässig.

Im Geltungsbereich sind keine Gebäude bzw. sonstige Funde von kulturhistorischer Bedeutung bekannt. Sachgüter sind nicht vorhanden.

Im vorliegenden Fall kann durch die Ausgestaltung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sichergestellt werden, dass keine Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen verbleiben, die aufgrund besonderer ökosystemaren Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i. d. R. nicht wieder herstellbar sind.

7.6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

7.6.1. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.3 beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Bei vollständiger Berücksichtigung und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung bzw. Ausgleich/Ersatz kann der zu erwartende Eingriff bezogen auf alle Schutzgüter vollständig kompensiert werden.

7.6.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung ist folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Die gewerbliche Nutzung der Fläche im Rahmen der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 23 Teil I der Gemeinde Boostedt wäre planungsrechtlich möglich und langfristig wahrscheinlich. Dies hätte ebenfalls eine erhebliche Mehrversiegelung im Vergleich zur Ist-Situation zur Folge, da bereits nach geltendem Planungsrecht eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Im Vergleich zur vorliegenden Planung der Einzelhandelsmärkte wäre bisher deutlich mehr Bebauung zulässig.

7.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz erheblich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Zwar stellt die Bauleitplanung an sich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, doch sind nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren. Durch die Planung verursachte Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig zu kompensieren.

- Schonender Umgang mit dem Boden,
- Erhaltungsgebot für Knicks,
- Anlage von Knickschutzstreifen,
- Pflanzgebot für standortheimische Laubgehölze,
- Pflanzung von 1 Laubbaum je 10 Stellplätze im Sondergebiet,
- Pflanzung von vier Einzelbäumen an der „Neumünsterstraße“ (K111),
- Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken und
- Sukzessionsfläche westlich des Plangebiets (2.400 m²), bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I hergestellt.

Nachfolgend werden zusammengefasste Zielvorstellungen formuliert, anschließend Maßnahmen für die einzelnen beeinträchtigten Schutzgüter beschrieben.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aufgrund der vorab erfolgten Einschätzungen sind die geplanten Maßnahmen so zu gestalten, dass sie auf folgende Problemstellungen Bezug nehmen:

- weitestmögliche Erhaltung und Entwicklung des Knickbestandes,
- landschaftliche Einbindung durch standortheimische Gehölzpflanzungen, orts- und landschaftstypische Durchgrünung des Sondergebiets.

Schutzgut Boden

Folgende Maßnahmen sind dazu geeignet, die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden planerisch zu minimieren bzw. zu kompensieren:

- Schonender Umgang mit dem Boden,
- Anlage von Knickschutzstreifen,
- vorhandene Sukzessionsfläche (2.400 m²).

Schutzgut Wasser

Die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen sind dazu geeignet, die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser zu minimieren bzw. zu kompensieren:

- Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück,
- vorhandene Sukzessionsfläche (2.400 m²).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Folgende Maßnahmen sind geeignet, für eine ortstypische Durchgrünung sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebiets zu sorgen:

- Erhaltungsgebot für Knicks,
- Pflanzgebot für standortheimische Laubgehölze,
- Pflanzung von 1 Laubbaum je 15 Stellplätzen im Sondergebiet,
- Pflanzung von vier Einzelbäumen an der „Neumünsterstraße“ (K111), sowie
- vorhandene Sukzessionsfläche (2.400 m²).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild beabsichtigten Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung bzw. Ausgleich/Ersatz wirken sich gleichfalls positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus.

7.8. Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch die Planung ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des In-

nenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998) führen Vorhaben, bei denen Boden versiegelt werden soll, regelmäßig zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen regelmäßig die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild beeinträchtigt. Arten- und Lebensgemeinschaften werden beeinträchtigt, wenn die Flächen zusammen mit angrenzenden Landschaftsteilen und -bestandteilen einen Lebensraum bilden oder von besonderer Bedeutung für Rote-Listen-Arten sind. Ferner beeinträchtigen Baumaßnahmen regelmäßig das Landschaftsbild.

In vorangegangenen Kapiteln wurden die grundsätzlichen Ausgleichserfordernisse für die mit der Planung verbundenen Eingriffe ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so beschaffen sein, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Das geltende Planrecht lässt derzeit durch die Festsetzung zur Überschreitung der überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung von 80% der Grundfläche zu. Auch mit Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin eine Überschreitung der GFZ von 80 % zulässig sein. Für diesen möglichen Eingriff in Natur und Landschaft wurde in der Vergangenheit bereits vollumfänglich Ausgleich in Form einer 2.400 m² großen Sukzessionsfläche geschaffen, der nun vollständig auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I der Gemeinde Boostedt übergeht, da das Maß eines Eingriffs in Natur und Landschaft durch eine mögliche Versiegelung identisch ist.

Die Kompensationsbedarfe konnten für das Schutzgut Landschaftsbild durch geeignete Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

An der südlichen Plangebietsgrenze muss ein Einzelbaum entfernt werden, um hier die Zufahrt für Lieferverkehre zu ermöglichen. Als Kompensation dieses Eingriffs in Natur und Landschaft werden an der östlichen Plangebietsgrenze vier Einzelbäume gepflanzt, die die Straßen begleitende Baumreihe an der „Neumünsterstraße“ (K111) vervollständigen.

Durch die Anlage einer Rampe zur Belieferung des Aldi-Marks kann nicht ausgeschlossen werden, dass der westliche Knickfuß auf einer Gesamtlänge von etwa 10 m beeinträchtigt wird. Um diesen Eingriff zu kompensieren, werden auf einer Fläche von etwa 450 m² an der westlichen Plangebietsgrenze standortgerechte, einheimische Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen.

7.9. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I das Ziel, den Einzelhandelsstandort der Gemeinde Boostedt zu entwickeln und zu sichern. Der Standort hat sich bereits in der Vergangenheit aus städtebaulichen Gründen als besonders geeignet für die Entwicklung

von Einzelhandel erwiesen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nun die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel auf einer Fläche ermöglicht und gesichert werden, für die zuvor gewerbliche Nutzung vorgesehen war. Die Untersuchung von Alternativstandorten erübrigt sich, da diese Diskussion auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgte.

7.10. Hinweise auf fehlende Kenntnisse

Es sind keine Kenntnislücken erkennbar.

7.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Grundsätzlich ist die Gemeinde nach den Vorgaben des BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bauleitplans verbunden sind, auf unvorhergesehene nachhaltige Auswirkungen zu überwachen. Dabei soll sich die Umweltüberwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen konzentrieren.

Über die beschriebenen und durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensierbaren Umweltauswirkungen sind im Geltungsbereich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Die Sukzessionsfläche wurde bereits angelegt und seit 2001 nicht mehr landwirtschaftlich betrieben.

7.12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der 1,7 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 23 Teil I liegt an der „Neumünsterstraße“ (K111) der Gemeinde Boostedt. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandorts der Gemeinde Boostedt für die Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs. Die Flächen werden als Sondergebiet festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet ist der Neubau eines Aldi- und Edeka-Markts mit einer großzügigen Stellplatzanlage vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet soll das Bestandsgebäude des Edeka-Markts durch Fachmärkte umgenutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen sind mit der Flächenversiegelung und Überbauung auf das Schutzgut Boden verbunden. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I auf planexternen Ausgleichsflächen geleistet. Im Einzelnen sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sowie die geprüften Alternativen im Umweltbericht dokumentiert:

- Schonender Umgang mit dem Boden,
- Erhaltungsgebot für Knicks,

- Anlage von Knickschutzstreifen,
- Pflanzgebot für standortheimische Laubgehölze,
- Pflanzung von 1 Laubbaum je 15 Stellplätzen im Sondergebiet,
- Pflanzung von vier Einzelbäumen an der „Neumünsterstraße“ (K111),
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln,
- Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück,
- Anrechnung der vorhandenen Sukzessionsfläche (2.400 m²).

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind mit den genannten Maßnahmen vollständig zu kompensieren.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass unter Berücksichtigung der vorab formulierten Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich/Ersatz durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8. Planinhalt und Abwägung

8.1. Art der baulichen Nutzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I der Gemeinde Boostedt wird das Planungsrecht für den Neubau zweier Lebensmittelmärkte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB geschaffen. Darüber hinaus soll eine bestehende Einzelhandelsbebauung für die Nutzung durch Fachmärkte ohne Lebensmittel gesichert werden. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein „Sondergebiet Einzelhandel“ fest.

Das Sondergebiet dient der Nahversorgung der Bevölkerung. Daher werden die Warengruppen auf Waren des täglichen und periodischen Bedarfs beschränkt. Hierzu zählen Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege. Einrichtungsgegenstände und technische Geräte stellen dagegen Gebrauchsgüter für den mittel- und langfristigen, aperiodischen Bedarf dar. Diese sind nicht zulässig.

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs einschließlich zugehöriger Lagerfläche, Stellplätzen und Nebenanlagen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

In den Neubau werden zwei Lebensmittel-Einzelhändler einziehen, die bereits ortsansässig sind. Der Neubau stellt eine begrenzte Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe dar, um die Sortimente in der vom Kunden heute üblicherweise gewünschten Vielfalt vorhalten zu können. Mit einer möglichen Verkaufsfläche von 1.750 m² wird ein Rahmen geschaffen, der den wirtschaftlichen Betrieb eines Vollsortimenters ermöglicht. Während Vollsortimenter mindestens 5.000 Artikel, darunter auch Markenartikel, und i.d.R. ein großes Angebot an Frischwaren, wie Obst, Gemüse und Fleisch vorweisen, handelt es sich bei dem Sortiment der Discounter überwiegend um sog. „No Name-Produkte“ in deutlich eingeschränkter Artikelzahl. Für den Discounter ist eine maximale Verkaufsfläche von 900 m² vorgesehen.

In dem mit (a1) gekennzeichneten Baufeld des Sondergebiets ist Einzelhandel mit Lebensmitteln mit maximal 1.750 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Auf einem Anteil von bis zu 10% der zulässigen und realisierten Verkaufsfläche je Betrieb sind andere Sortimente zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

In dem mit (a2) gekennzeichneten Baufeld des Sondergebiets ist Einzelhandel mit Lebensmitteln mit maximal 900 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Auf einem Anteil von bis zu 10% der zulässigen und realisierten Verkaufsfläche je Betrieb sind andere Sortimente zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Die Erweiterung sowie die räumliche Verbindung der beiden Lebensmit-

telmärkte geschehen zum Zwecke der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung. Die baurechtliche Existenz der Märkte wird gesichert. Damit werden die Einzelhandelseinrichtungen, die die Handels- und Wirtschaftsstruktur der Gemeinde optimieren und Boostedt zu einem attraktiven Wohnstandort machen, gestärkt.

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.750 m² bzw. 900 m² je Betrieb wird eine unzulässige Kontingentierung vermieden. Diese wäre dann gegeben, wenn eine Verkaufsflächen-Obergrenze für das gesamte Baugebiet festgesetzt würde.² Indem eine Verkaufsfläche je Betrieb festgesetzt wird, wird verhindert, dass potentielle Investoren im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Neubaus beschränkt die Verkaufsfläche indirekt, da bei der Errichtung eines Betriebs mit 1.750 m² mit notwendigen Nebennutzflächen aufgrund der räumlichen Gegebenheiten kein weiterer Betrieb vergleichbarer Größenordnung errichtet werden kann.

Der Lebensmittel-Einzelhandel wird auf einer Fläche entstehen, auf der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 23 Teil I „Gewerbegebiet Süd“ ausschließlich Einzelhandel ohne Lebensmittel zulässig war. Um das Gleichgewicht der Einzelhandelsgliederung nicht zu beeinträchtigen, wird im Ausgleich nur Einzelhandel ohne Lebensmittel im Baufeld „(b)“ auf einer Fläche zugelassen, auf der zuvor Einzelhandel mit Lebensmitteln zulässig war. Der anteilige Verkauf von so genannten Randsortimenten ist eingeschränkt zulässig.

In dem mit (b) gekennzeichneten Baufeld ist Einzelhandel ohne Lebensmittel mit maximal 650 m² (zuvor 800 m²) Verkaufsfläche zulässig. Folgende Sortimente sind zulässig:

*Optikerartikel,
Pharmazeutische Artikel,
Schreibwaren, Papier,
Zeitungen und Zeitschriften,
(Schnitt-)blumen,
Drogerieartikel,
Schuhe und Textilien,
Getränke*

*Auf einem Anteil von bis zu 10% der zulässigen und realisierten Verkaufsfläche je Betrieb sind ergänzend Lebensmittel zulässig.
(vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.3).*

Das zulässige Warensortiment im Baufeld (b) wird abschließend definiert und eingeschränkt. Die Einzelhandelsnutzungen entsprechen damit einer raumordnerisch verträglichen Nachnutzung.

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 650 m² bei einer Gesamtverkaufsfläche des Baufeldes von etwa 970 m² wird sichergestellt, dass ein Flächenanteil von etwa 270 m² für die Nutzung durch Dienstleistungen,

freie Berufe oder Gastronomie möglich ist.

In dem mit (b) gekennzeichneten Baufeld des Sondergebiets sind Dienstleistung und Gastronomie sowie freie Berufe uneingeschränkt zulässig (vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 1.4)

Durch die Beschränkung der Größe der Verkaufsflächen wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Einzelhandelsbetriebe nicht nachteilig auf die Versorgungsstruktur des Ortes und der umliegenden Region sowie auf die Umwelt auswirken. Gemäß einschlägiger Rechtsprechung zum § 11 Abs. 3 BauGB sind nachteilige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet³. Dieser sog. Regelvermutung stehen jedoch sachgerechte Standortentscheidungen unter Betrachtung des Einzelfalls entgegen. In Boostedt stellen die Flächen zwischen Kreisstraße und Eisenbahntrasse in fußläufiger Nähe zum Bahnhof und zum Ortskern eine prädestinierte Lage für Gewerbebetriebe dar. Daher sind auch die Einzelhandels- und Gewerbestrukturen auf diesen Flächen über Jahrzehnte mit den Nutzungen in der Nachbarschaft gewachsen. Mit der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel vor etwa 10 Jahren haben sich in Boostedt bis heute Nahversorgungsstrukturen gebildet, die als positiv und erhaltenswert zu betrachten sind. Tatsächlich stellen die vorhandenen Lebensmittelmärkte im „Gewerbegebiet Süd“ heute die einzigen Verbrauchermärkte zur Versorgung der Einwohner der Gemeinde mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs dar. Um das Angebot durch die Lebensmittelmärkte möglichst vielfältig und nachhaltig zu erhalten, wird dem Wunsch nach Stabilisierung und Optimierung des Angebots des Vollsortimenters gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Region sind nicht zu erwarten, da Boostedt im Sinne der überörtlichen Planungsvorgaben einen „eigenständigen Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raumes“ darstellt. In einer Entfernung von etwa 8 km zum Zentrum Neumünsters gelegen, können die Einzelhandelsbetriebe in Boostedt keine Anziehungskraft entwickeln, die vermag, den umliegenden Ortschaften Kaufkraft zu entziehen. Indem mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I der Einzelhandelsschwerpunkt auf Waren des täglichen und periodischen Bedarfs gelegt wird, wird sichergestellt, dass das Oberzentrum Neumünster seine Funktion als Einzelhandelsstandort für Waren des aperiodischen Bedarfs wie Kleidung, Möbel, Elektrogeräte etc. aufrecht erhalten und stärken kann.

Die Lebensmittelmärkte entstehen als Nachnutzung eines Sägewerks, von dem vormals hohe Belastungen für die Umwelt - insbesondere durch Lärmemissionen - ausgegangen sind. Das gültige Planrecht würde derzeit auch die Errichtung von Gewerbebetrieben zulassen, die in dieser Ortslage durch die Nähe zur Wohnbebauung deutlich höhere Belastungen ergä-

ben.

Werbeanlagen sind auf die gute Einsehbarkeit von der Kreisstraße K 111 angewiesen, um ihren Zweck erfüllen zu können. Um jedoch zu verhindern, dass sich diese Anlagen nachteilig auf die Verkehrssicherheit und das Ortsbild auswirken, werden sie sowohl in ihrer Anzahl als auch in ihrer Größe und Lage beschränkt.

Für das Sondergebiet ist die Errichtung von maximal zwei Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 10 Metern – bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. Der Abstand zur befestigten Fahrbahnkante der Kreisstraße (K 111) darf 8,00 m nicht unterschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die überbaubaren Flächen für die Einzelhandelsbetriebe werden baukörperbezogen festgesetzt. Damit werden die städtebauliche Zielsetzung und das Maß der baulichen Nutzung eindeutig formuliert. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Bedarf an gut erreichbaren Stellplatzflächen vor den Betrieben wird sichergestellt, indem für die Stellplatzanlagen eine Überschreitung der Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen wird.

Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Anlieferzonen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Die überbaubaren Flächen des Einzelhandelsbetriebes befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße K111. Laut § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung vom 25. November 2003 (GVOBl. 2003, 631), zuletzt geändert durch die Landesverordnung vom 12. Oktober 2005 (GVOBl. S. 487) besteht außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrten ein Anbauverbot von baulichen Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung von 15,00 m vom befestigten Rand der Fahrbahnkante. Da durch die vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Knickstrukturen zwischen Kreisstraße und Neubauvorhaben eine visuelle Abgrenzung erfolgt, wurde von der Fachabteilung Unterhaltung und Ausbau von Straßen eine Ausnahme von diesem Anbauverbot in Aussicht gestellt.

Es wird eine zulässige Gebäudehöhe von 10 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der K 111 auf Höhe des Baukörpers festgesetzt. Damit werden einerseits eine funktionsfähige Gebäudekubatur ermöglicht, andererseits die Auswirkungen auf das Ortsbild begrenzt, indem sich die Baukörper deutlich der räumlichen Erscheinung ausgewachsener Bäume unterordnen.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Dies ist für die vorgesehene Nutzung (Einzelhandel) ausreichend.

8.3. Verkehrserschließung, Stellplatzanlage, Anlieferzone

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die das Plangebiet begrenzende „Neumünsterstraße“ (K 111) im Osten und die Straße „Zum Bauhof“ im Süden. Die Kundenstellplatzanlage wird über eine Zufahrt im Norden und eine weitere Zufahrt mittig des Plangebiets ausschließlich von der „Neumünsterstraße“ angefahren. Durch die Reduzierung auf zwei Zufahrten wird eine mögliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs minimiert.

Im Bereich der Zufahrten sind Sichtdreiecke gekennzeichnet, die eine ausreichende Sicht auf die Fahrbahn gewährleisten.

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,7 m über Fahrbahnkante dauerhaft freizuhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

Bestandsbäume sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sie bleiben in diesen Bereichen erhalten.

Die Stellplatzanlagen sind innerhalb des Plangebiets und auch mit dem nördlich anschließenden Teilbereich des Gewerbegebiets so verbunden, dass eine interne Erschließung und Erreichbarkeit aller Stellplatzanlagen ermöglicht wird. Die „Neumünsterstraße“ (K111) wird entlastet, da Suchverkehre außerhalb der Stellplatzanlage unnötig sind. Die Attraktivität von Einzelhandelsstandorten werden auch durch ein ausreichendes Angebot von Stellplätzen bestimmt. Deshalb ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung die Errichtung von Stellplätzen auf allen Flächen zwischen den Baukörpern und bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze.

Die Anlieferzone der südlichen Einzelhandelsbetriebe wird von der Straße „Zum Bauhof“ aus angefahren. Diese Zufahrt dient ausschließlich der Anlieferung. Die klare Trennung der Kunden- und Anlieferverkehre führt zu einer übersichtlicheren Verkehrssituation.

8.4. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Plangebiet sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die Infrastruktur (Gas, Elektrizität, Wasserver- und -entsorgung) ist vorhanden. Die Leitungen in der „Neumünsterstraße“ oder der Straße „Zum Bauhof“ sind ausreichend dimensioniert, um zusätzliche Ver- und Entsorgung zu bewerkstelligen.

8.5. Brandschutz

Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für 2 Stunden nach DVGW, Arbeitsblatt D 405 gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334 – 166.701.400 sicherzustellen.

Weitere brandschutztechnische Erfordernisse sind in den Baugenehmigungsverfahren zu klären.

8.6. Festsetzungen zum Grün

Es werden Festsetzungen getroffen, die einer rahmengebenden Eingrünung und Durchgrünung der unbebauten Flächen dienen. In diesem Zusammenhang werden zwei durchgewachsene Knicks östlich und westlich des Neubaus zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich bei Knicks um geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 25 LNatSchG. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können, sind gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG verboten.

Für die festgesetzten Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).

Da die Beeinträchtigung eines Teilbereichs des westlichen Knicks durch die Anlage einer Rampe für die rückwärtige Anlieferung des Aldi-Marktes nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf einer nördlich an den Knick anschließenden Freifläche an der westlichen Plangebietsgrenze eine etwa 450 m² große Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Die Flächen des Anpflanzgebots sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je 2 m² eine Pflanze zu verwenden. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom westlich verlaufenden Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3).

Darüber hinaus wird der Baumbestand entlang der „Neumünsterstraße“ (K 111), entlang der Bahntrasse und der Straße „Zum Bauhof“ als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB uneingeschränkt zu erhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1).

Die Lücken im Bestand entlang der „Neumünsterstraße“ sollen durch die Neupflanzung von 4 Einzelbäumen in einer Reihe geschlossen werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt ein Mindestumfang von 16 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden. Bei Abgang ist eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4).

Weitere Einzelbaumpflanzungen werden zur landschaftsgerechten Eingliederung der Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen.

Im Sondergebiet ist je 15 Stellplätzen im Stellplatzbereich mindestens ein Laubbaum gemäß Ziffer 5.2 zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7.2).

9. Sonstiges/Hinweise

9.1. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, die als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt wird.

9.2. Kostenangaben

Der Gemeinde Boostedt entstehen bei der Umsetzung der Planung keine Kosten.

9.3. Altlasten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt stellt die Altlast „ehemaliges Sägewerk Ruser“ dar. Diese befindet sich zukünftig unter der geplanten Stellplatzanlage der Lebensmittelmärkte und ist somit vollständig versiegelt. Die Untersuchung der potenziellen Schadstoffeintragsbereiche hat keine Hinweise auf Gefährdungen aus der ehemaligen Nutzung durch ein Sägewerk ergeben. Bei der Untersuchung wurden jedoch teilweise entsorgungsrelevante Belastungen auf Teilflächen des Grundstücks festgestellt. Aushub muss entsprechend der zu untersuchenden Deklaration abgefahren werden (s. Kap. 5.1.3).

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Boostedt, den 20.9.11.....



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister