



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
03	<u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI - 07.06.2007</u> Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Bitte den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der DTAG so früh wie möglich anzuzeigen.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u>
04	<u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, Niederlassung Bremen</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
12	<u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 15.06.2007</u> In dem betroffenen Gebiet sind uns zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Hiermit erteile ich ein <u>Negativtest</u> .	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
13	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	<u>Staatliches Umweltamt Kiel - 02.07.2007</u> Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht und folgende Anregungen und Hinweise mitgeteilt: 1) Organisatorische Schallschutzmaßnahmen sind keine konkreten baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die Festsetzung 6 hat ohne Rechtsgrundlage also nur informativen Charakter und könnte auch ersatzlos entfallen. Notwendige Einschränkungen dieser Art sind regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. 2) Die Festsetzung der Lärmschutzwand sollte unabhängig von den Öffnungszeiten erfolgen. 3) Entsprechend dem Berechnungsansatz der schalltechnischen Untersuchung ist die Oberfläche der Fahrwege	<u>Der vorgebrachte Hinweis ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht zutreffend; die beanstandete Festsetzung soll beibehalten werden.</u> Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan für das auszuführende Bauvorhaben umfasst. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die plangebende Gemeinde nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gebunden. Bei der Bestimmung des Vorhabens können daher auch organisatorische Maßnahmen wie die hier vorgesehene zeitliche Begrenzung der Warenanlieferung festgeschrieben werden. <u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> Im Interesse einer optimalen Konfliktlösung soll die Schallschutzwand unabhängig von den Öffnungszeiten des Marktes errichtet werden. <u>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.</u> Gemäß Durchführungsvertrag für das Vorhaben ist eine



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	auf dem Kundenparkplatz in Asphalt auszuführen, um die Klappergeräusche von Einkaufswagen zu minimieren. Es wird empfohlen, dies als Festsetzung aufzunehmen.	Oberflächengestaltung der Stellplatzanlage in Betonsteinpflaster ohne Fugen vorgesehen. Das Emissionsverhalten dieser Oberfläche ist mit Asphalt vergleichbar; der Berechnungsansatz der schalltechnischen Untersuchung ist mithin zutreffend.
25	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel - 31.05.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
26	<u>Handwerkskammer Lübeck - 21.06.2007</u> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
27	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 15.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
28	<u>E.ON Hanse KG, Netzcenter Plön - 29.05.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
29	<u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 19.06.2007</u> Der Bereich der Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Hinsichtlich der noch ausstehenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung bitten wir Sie, uns weiterhin zu beteiligen.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u> Die vorgesehenen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen am Prehnfelder Weg wurden bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“ mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
30	<u>Stadtwerke Neumünster, Abt. ÖPNV - 04.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
31	<u>Autokraft GmbH - 29.05.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
51	<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 30.05.2007</u> Die in unserer Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB angemahnten Bearbeitungsdefizite in der Eingriffsbewertung und der Prüfpflichten nach dem europäischen Artenschutzrecht sind zwischenzeitlich bearbeitet bzw. geprüft worden. In den aktuellen Beteiligungsunterlagen haben wir noch folgende Mängel festgestellt:	<u>Die Anregungen werden berücksichtigt.</u>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	- Sowohl die Planzeichnung als auch die zugehörige Erklärung müssen in mehreren Punkten überprüft und vervollständigt werden. - Die Flächengröße der Dachbegrünung ist zu verifizieren. - Die Maßeinheiten bei den Anpflanzungsvorgaben für Bäume und Sträucher sind anzugeben. Das Gebot zur Anpflanzung je eines Baumes pro 6 Stellplätzen und die gleichzeitige Festsetzung einer Mindestgröße des durchwurzelbaren Bodenvolumens werden ausdrücklich begrüßt. Die Eingriffsermittlung, die Kompensationsparameter und das Ausgleichsvolumen sind zwar mit dem Planungsbüro erörtert worden und die Ergebnisse sind im Umweltbericht nachzulesen, es fehlt aber eine Ortsangabe und die notwendige Maßnahmenbeschreibung für den extern auf einer Fläche am Prehnfelder Weg vorgesehenen Ausgleichsumfang. Die Teilflächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan ersichtlich sein.	Die redaktionellen Änderungsvorschläge werden aufgegriffen und in der Planung umgesetzt. Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erfolgte erst nach Erstellung des ausliegenden Planentwurfes. Aus diesem Grunde enthält diese Planfassung noch keine entsprechenden Aussagen. Eine Festsetzung über die plangebietsexternen Maßnahmen soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden; der Vorhabenträger soll sich per Durchführungsvertrag zur Kostenübernahme verpflichten.
52	<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasser- und untere Bodenschutzbehörde - 26.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
53	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde - 20.06.2007</u> Zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung: Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nach dem Denkmalschutzgesetz darüber hinaus - soweit vorhanden - auch andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt, zu erfassen und ebenfalls mitzubearbeiten sind. Hierzu gehören beispielsweise Garten-, Park- und Friedhofsanlagen, aber auch historische Wegeverbindungen, historisch bedeutsame Einzelbäume, Alleen, künstlich angelegte Wasserflächen, landschaftstypische Einfriedungen, um nur einige zu benennen. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein können gem. Durchführungsvorschrift zum Denkmalschutzgesetz (DschGDV) vom 13. August 2002 – III 333/3540.12 - zur vorgelegten Planung jeweils eigenständig Stellung nehmen.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
54	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde - 08.06.2007</u> Die notwendige Abstandsfläche, die auf dem Flurstück 33 liegt, ist per Baulast abzusichern; notwendige Stellplätze auf fremden Grundstücken sind per Baulast abzusichern. Rechte Dritter, z.B. Leitungsrechte, sind per Baulast abzusichern. Ohne die o.a. Baulasten kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Um eine schnelle Entfluchtung des Gebäudes zu gewährleisten, wird es notwendig sein, Notausgänge / Fluchtwege Richtung Eichhofweg anzuordnen. In diesem Fall ist ein Knickdurchbruch erforderlich. Die Stellplätze müssen einen Abstand von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, ist die Nachbarezustimmung einzuholen (§ 6 Abs. 11 LBO in V. m. § 6 Abs. 15 LBO).	<u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> Die Leitungsrechte werden per Baulast auf dem Vorhabengrundstück, die Übernahme der Abstandsfläche per Baulast auf dem in städtischem Eigentum befindlichen Nachbargrundstück gesichert. <u>Der Hinweis wird beachtet.</u> Um einen zusätzlichen Knickdurchbruch zu vermeiden, wird angestrebt, den rückwärtigen Fluchtweg über die südlich angrenzende, parallel zum Eichhofweg verlaufende städtische Grünfläche zu ermöglichen. Dies soll durch eine entsprechende Baulast gesichert werden. <u>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</u> Die geplante Stellplatzanlage hält einen Abstand von über 3 m von der Nachbargrenze ein.
55	<u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz - 15.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
56	<u>Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
57	<u>Fachdienst Schul- und Sportangelegenheiten</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
58	<u>Fachdienst Gesundheit - 29.05.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
60	<u>Fachdienst Kinder und Jugend - 13.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
61	<u>Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreisbauamt - 04.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
65	<u>Gemeinde Mühbrook</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
66	<u>Gemeinde Schönbek</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
67	<u>Gemeinde Loop</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
68	<u>Gemeinde Krogaspe - 31.05.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
85	<u>Einzelhandelsverband Nord-Ost. e.V. - 29.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
86	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. - 31.05.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
87	<u>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
88	<u>Polizeiinspektion Neumünster - 30.05.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
89	<u>Stadtteilbeirat Einfeld - 28.06.2007</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
90	<u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst - 06.06.2007</u> Siehe Stellungnahme vom 12.01.2007, Aktenzeichen NMS-01-07. <u>Stellungnahme vom 12.01.2007:</u> In dem o.a. Gebiet des Flächennutzungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u> Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.
100	<u>Rechtsanwälte Wegner – Stähr & Partner, Sophienblatt 100, 24114 Kiel – 24.05.2007</u> In vorbezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf unser Schreiben vom 11.12.2006 und nehmen nunmehr ankündigungsgemäß zum öffentlich ausgelegten Entwurf des rubrizierten Bebauungsplanes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB Stellung. Der vorgelegte Planentwurf weist Mängel auf, die dazu führen, dass der Planentwurf so wie vorgesehen nicht in Kraft treten kann. Wir regen im Namen unserer planbetroffenen Mandant-	<u>Der Anregung, den Planentwurf im Sinne eines opti-</u>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	schaft an, denselben zu verändern und die Belange unserer Mandantschaft abwägungsfehlerfrei zu berücksichtigen. Diese Anregung begründet sich im Einzelnen wie folgt: 1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Entscheidung einer Gemeinde, ob und mit welchem Inhalt sie Bebauungspläne aufstellt, gehört gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Planungshoheit, die wiederum einen Bestandteil der in Artikel 28 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungshoheit der Gemeinde bildet. Die durch die Planungshoheit der Gemeinde eingeräumte Gestaltungsfreiheit findet ihre gesetzlichen Grenzen vor allem aus den Regelungen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Diese Bestimmungen enthalten eine Reihe von Voraussetzungen, Zielen und Leitsätzen für die Bauleitplanung; sie regeln insbesondere, dass die einzelnen genannten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieses Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssten, oder wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, BVerwGE Band 34, Seite 301). Die privaten Belange sind im Abwägungsvorgang von grundsätzlicher Bedeutung. Nur eine zutreffende Gewichtung vermag zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu führen. Der Begriff des „privaten Belanges“ ist dabei sehr weit zu fassen. Es umfasst selbstverständlich das durch Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleistete (privatnützige) Eigentum, welches nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen gehört (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 18.12.1987, ZfBR 1988, Seite 91, 93; BVerwG, Beschluss vom 06.12.1992, BauR 1993, Seite 5, 6).	<u>mierten Immissionsschutzes zu ändern, wird gefolgt.</u> Die vorgetragenen Bedenken gegen die schalltechnische Untersuchung und die auf ihrer Grundlage getroffenen Festsetzungen sind fachlich nicht begründet (siehe unten). Dennoch wird den geäußerten Belangen Rechnung getragen. Die Planung soll nach den Grundsätzen einer optimierten Konfliktlösung ausgerichtet werden; die nach gutachtlicher Aussage lediglich für Öffnungszeiten nach 20.00 Uhr erforderliche Schallschutzmauer soll daher bereits unmittelbar im Zusammenhang mit dem Marktgebäude errichtet werden, auch wenn zunächst nur kürzere Öffnungszeiten vorgesehen sind. Die zunächst vorgesehene bedingte Festsetzung wird insoweit geändert, dass sie nicht mehr an erweiterte Öffnungszeiten gebunden wird. Die allgemeinen Ausführungen zur Abwägung öffentlicher und privater Belange werden zur Kenntnis genommen.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	Zu den abwägungsrelevanten privaten Belangen zählen nicht nur diejenigen der unmittelbar planbetroffenen Grundstückseigentümer, sondern – wie im Falle unserer Mandantschaft – auch die Belange plananliegender Grundeigentümer. So heißt es in einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1989 exemplarisch wie folgt: <i>„Es ist eindeutig (...), dass zu den in den Vorgang der planerischen Abwägung einzustellenden Belangen nicht nur solche gehören, die ihre Wurzeln in den Räumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Planes haben. Vielmehr können von dem weit auszulegenden Begriff der Belange grundsätzlich auch solche Interessen erfasst sein, die von denen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches betroffen werden.“</i> (BVerwG, Beschluss vom 21.07.1979, BRS Band 49, Nr. 13) Vorliegend sind die Belange unserer Mandantschaft, deren Grundstücke unmittelbar nördlich an das immissionssträchtige Einzelhandelsvorhaben und namentlich dessen Stellplatzanlage angrenzen, im Rahmen der Planung und Abwägung nicht in abwägungsgerechter Art und Weise berücksichtigt worden. Der Inhalt des vorgelegten Planentwurfes verstößt gegen den als spezifische Variante des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 6 BauGB ausgestalteten Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.08.1993, BauR 1983, Seite 543; BVerwG, Urteil vom 14.07.1994, BRS Band 56, Nr. 6), hinsichtlich dessen das Bundesverwaltungsgericht in einer Entscheidung aus dem Jahr 1994 Folgendes ausführt: <i>„Den Ausgangspunkt bildet die Erkenntnis, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat. Das Gebot der Konfliktbewältigung hat seine rechtliche Wurzel im Abwägungsgebot des § 1 Absatz 6 BauGB und besagt nicht mehr, als dass die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.“</i> (BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994, BRS Band 56, Nr. 6) Letzteres ist hier der Fall. Der offensichtliche Konflikt zwischen der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Einzelhandelsnutzung und der in unmittelbarer Nachbarschaft nur wenige Meter von der emissionsintensiven Parkplatzanlage entfernten Wohnnutzung unserer Mandantschaft namentlich auf dem Grundstück	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	Roschdohler Weg 10 wird keiner hinreichenden planerischen Lösung zugeführt und die Schutzansprüche der im faktischen allgemeinen Wohngebiet belegenen und dementsprechend lärmsensiblen Grundstücke unserer Mandantschaft nicht hinreichend berücksichtigt. Der als Abwägungsdirektive (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.01.1999 – 4 CN 5.98 -) bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung einer Planung Geltung beanspruchende Trennungsgrundsatz des § 50 BimSchuG, wonach Bereiche mit im emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen sind, so dass schon deshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten, wurde hier sträflich missachtet. Die immissionschutzrechtliche Unverträglichkeit der Wohnnutzung unserer Mandantschaft mit der auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück zugelassenen gewerblichen Nutzung in Form eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens wird auch nicht – wie es die Stadt Neumünster möglicherweise annehmen mag – durch die schalltechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH in der uns vorliegenden Fassung vom 24.05.2006 beseitigt. Dies gilt bereits deshalb, da sich letztere ausschließlich mit dem Medium Lärm befasst, wohingegen eine aus deren Sicht zu erwartende und die Grenzen der Zumutbarkeit überschreitende Beeinträchtigung durch Gerüche unberücksichtigt bleibt. Eine derartige abwägungsrelevante Beeinträchtigung wird diesseits ausdrücklich gerügt und fordert die Einstellung einer von Seiten des Satzungsgebers beauftragten sachverständigen Stellungnahme in das Abwägungsmaterial, welches sich anderenfalls als defizitär erweist. a) Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH ist ungeeignet, als Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung des dargestellten Nutzungskonflikts zu dienen. Es handelt sich um eine nicht durch die Stadt Neumünster, sondern durch den die Bauleitplanung betreibenden Investor beauftragte und von diesem bezahlte Stellungnahme, welche in nicht nachvollziehbarer Weise zu inhaltlich unzutreffenden, aber selbstverständlich im Interesse des Auftraggebers liegenden Erkenntnissen gelangt. Im Hinblick auf den vorgeblich untersuchten Gewerbelärm stellen die Gutachter auf Seite 3 der insgesamt mit 6 Seiten nur verdächtig knappen Untersuchung unter der Nr. 1.1 und 1.2 die Immissionsorte sowie die nach ihrer Auffassung maßgeblichen Schallquellen dar, um sodann auf Seite 4 ihrer Untersuchung ohne Umschweife und Darlegung einer – wie auch immer gearteten – Berechnung sofort unter der Nr. 3.3 zu den gewünschten Ergebnissen der nicht offenbarten Berechnungen zu gelangen. Bei den unter der Nr. 3.2 der schalltechnischen Unter-	Dem Grundsatz einer Trennung emittierender und immissionsempfindlicher Nutzung wird bei der Planung hinreichend Rechnung getragen. Die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den einschlägigen Schutzkriterien der TA Lärm wurde mittels eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen. Die ausschließliche Betrachtung von Schall als relevantes Immissionsmedium bei der Planung entsprechender Vorhaben entspricht der gängigen Praxis und ist aus fachlicher Sicht als angemessen und ausreichend anzusehen. Staub- oder gasförmige Immissionen sind bei der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 77 ebenerdig angeordneten Stellplätzen nicht in unverträglichem Ausmaß zu erwarten. Die Emissionen von solchen Anlagen liegen nach allen Erfahrungen weit unterhalb entsprechender Zumutbarkeitsschwellen; die Forderung nach einer gesonderten gutachtlichen Untersuchung dieser Immissionsmedien ist daher als unbegründet zurückzuweisen. Die Kritik an dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten wird zurückgewiesen. Es handelt sich um die Untersuchung eines unabhängigen Ingenieurbüros; die Ergebnisse basieren auf den nachvollziehbaren und fachlich allgemein anerkannten Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 4. Auflage. Den Einwendern hat bei der Verfassung ihrer Stellungnahme offensichtlich nur die Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung vorgelegen. In der vollständigen Fassung sind sämtliche Berechnungen in entsprechenden Tabellen aufgeschlüsselt.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	suchung zugrundelegten Schallleistungspegeln fehlt der Ansatz einer Sammelbox für Einkaufswagen (eine Bewegung pro Stunde: Gemittelt 72 db(A)) sowie eine Differenzierung zwischen An- und Abfahrt Lkw einerseits und An- und Abfahrt Lieferwagen andererseits, wobei letztere mit 100 db(A) Schallleistungspegel und erstere – anders als in der schalltechnischen Untersuchung mit lediglich 75,3 db(A) – mit 105 db(A) anzusetzen ist. Ebenfalls fehlt die Schallquelle An- und Abfahrt Pkw, hinsichtlich derer ein Schallleistungspegel von 90 db(A) und nicht wie in der schalltechnischen Untersuchung zur Schallquelle Kundenparkplatz 74,4 db(A) zugrunde zu legen ist. Ungeachtet der unzureichenden Erfassung der maßgeblichen Schallquellen sowie der zugehörigen Schallleistungspegel ist der Ansatz der Häufigkeit des gewerblichen Anlieferverkehrs mit 5 Lieferfahrzeugen als Wochenmaximum – mit Verlaub – absurd und spottet den tatsächlichen Betriebsabläufen im Rahmen einer Einzelhandelsnutzung der vorliegenden Art Hohn. Zusammenfassend betrachtet ist die schalltechnische Untersuchung vom 24.05.2006 mit der Folge ihrer Unverwertbarkeit außer Stande, die Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung zu sein. b) Selbst dann, wenn man die lapidaren und begründungslosen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 24.05.2006 anerkennen wollte, fehlt es an einer hinreichenden Umsetzung im vorgelegten Planentwurf. Ein den abwägungsrelevanten Belangen unserer Mandantschaft genügendes Lärmschutzkonzept besteht hiernach nicht. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 des Planentwurfes ist im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr weder eine Öffnung des Frische-Marktes für den Kundenverkehr noch das Durchführen von Belieferungsvorgängen zulässig. Des Weiteren heißt es hierin, dass an der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 33, 3,0 m von der Südgrenze des Flurstücks 182, d. h. dem Wohnbaugrundstück Roschdohler Weg 10 der Eheleute Schröder gelegen, eine begrünte Lärmschutzwand mit mindestens 2,0 m Höhe und 35,0 m Länge zu errichten ist, wenn die Öffnungszeit des Frische-Marktes auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr und / oder zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr ausgedehnt wird. Vorstehende Festsetzung findet indes keinen zeichnerischen Niederschlag in der Karte des Planentwurfes, was wir hiermit ausdrücklich anregen dürfen. Problematisch ist weiterhin, dass es sich bei besagter Festsetzung um eine auf Grundlage des § 9 BauGB bereits dem	Die schalltechnischen Ermittlungen erfolgten auf Basis der entsprechenden Berechnungsmodelle der o.g. Parkplatz-lärmstudie. Demnach sind die Geräusche von Einkaufswagen bereits in entsprechend berücksichtigten Zuschlägen enthalten. Für die Belieferungsvorgänge wurden keine Lieferwagen, sondern nur Lkw-Fahrbewegungen angenommen, so dass die angenommenen Werte auf der sicheren Seite liegen. Der hierfür berücksichtigte Wert von 75,3 dB(A) wurde nicht absolut, sondern <i>pro Meter Anfahrtslänge</i> in Ansatz gebracht. Die Schallquelle An- und Abfahrt Pkw wurde mit einem Wert von 74,4 dB(A) <i>je Stellplatz und Stunde</i> berücksichtigt; der summierte Wert für alle An- und Abfahrtbewegungen Pkw beträgt 93,3 dB(A). Es wurden 5 Liefervorgänge <i>pro Tag</i> als Wochenmaximum angenommen. Dieser Wert kann als durchaus realistisch gelten. Der Auffassung, die schalltechnische Untersuchung leide an gravierenden Mängeln und sei als Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung ungeeignet, wird unter Hinweis auf die o.g. Ausführungen entgegengetreten. Die Festsetzungen des ausgelegten Planentwurfes berücksichtigen die Belange des Immissionsschutzes in einer Weise, die den diesbezüglich geltenden allgemeinen Anforderungen in vollem Umfang entsprechen. Wie oben bereits erwähnt, soll dem Gebot der Konfliktvermeidung jedoch durch eine Ergänzung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen noch weitergehend Rechnung getragen werden. Eine zeichnerische Festsetzung der Lärmschutzwand ist entbehrlich, da ihre Lage mit der textlichen Festsetzung hinreichend beschrieben ist. Die Position und Ausführung der Lärmschutzwand wird darüber hinaus auch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Festset-



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	Antrag / Begründung
	Gründe nach unzulässige, weil bedingte Festsetzung handelt (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 08.02.2000 – 1 K 5513 / 98 -), zumal die tatbestandlichen Voraussetzungen der neu gefassten Vorschrift des § 9 Abs. 2 BauGB hier nicht gegeben sein dürften. Die Festsetzung der begründeten Lärmschutzwand, welche unsere Mandantschaft ausdrücklich begrüßt, muss unbedingt und unabhängig von den zwangsläufig Willkür beinhaltenden betriebswirtschaftlichen Vorstellungen des Investors zu den geeigneten Betriebszeiten des Frische-Marktes Planinhalt werden. Letzteres wird hiermit ausdrücklich angeregt. Im vorstehenden Zusammenhang ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass die unter der Nr. 7.2 der textlichen Festsetzungen des Planentwurfes getroffene inhaltliche Ausgestaltung des nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zwischen den Grundstücken unserer Mandantschaft und dem südlich gelegenen Vorhaben Grundstück festgesetzten Pflanzstreifens unzureichend ist. Der mit der Zweckbestimmung „Gebüsch“ festgesetzte Pflanzstreifen dient dem Sichtschutz und damit dem „optischen Immissionsschutz“ der Grundstücke unserer Mandantschaft, so dass die zu pflanzenden und das festgesetzte Gebüsch ausprägenden Sträucher Blickdichte und zur Wahrung des sozialen Abstandes eine gewisse Undurchdringlichkeit aufweisen müssen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 des Planentwurfes in Bezug genommenen mittelgroßen Sträucher sowie deren verordnete Mindestdichte sind hierfür nicht ausreichend. Wir dürfen daher anregen, die textliche Festsetzung Nr. 7.2 der gestalt zu verändern, dass das dortige Pflanzgebot ausschließlich große Sträucher in Bezug nimmt und die Mindestpflanzdichte in einem Maß erhöht wird, dass eine Zugänglichkeit ausgeschlossen ist. Anderenfalls sind nachhaltige und nicht hinnehmbare Störungen der sozialen Wohnruhe unserer Mandantschaft zu gewärtigen, sei es durch Kinder aus dem Baugebiet westlich des Eichhofweges, die ihren Weg zur Schule östlich des Roschdohler Weges abkürzen, sei es durch die sich üblicherweise und mit Vorliebe vor den Eingängen von Supermärkten aufhaltenden „Dosenbiertrinker“, welche sich im angrenzenden Gebüsch erleichtern. 2. Unsere Mandantschaft legt Wert auf die Feststellung, dass ihr grundsätzlich weder an einer rechtlichen Auseinandersetzung mit der Stadt Neumünster noch mit dem Vorhabenträger gelegen ist. Sie verlangt lediglich, dass ihren offensichtlichen und massiv betroffenen privaten Belangen in hinreichender Form Rechnung getragen wird, was der bisherige Planentwurf nicht sicherzustellen vermag. Sollte die Stadt Neumünster an demselben unverändert festhalten, wäre unsere Mandantschaft genötigt und auch gewillt, den Bebauungsplan wie auch die bauaufsichtliche Zulassung des Einzelhandelsvorhabens mit allen rechtlich zu Gebote stehenden Mitteln anzufechten.	zungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Vorgaben des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die ursprünglich vorgesehene bedingte Festsetzung ist daher zulässig. Dessen ungeachtet soll die Errichtung der Schallschutzwand aufgrund der vorliegenden Anregungen nunmehr <i>ohne</i> die betreffende Bedingung (Erweiterung der Öffnungszeiten) festgesetzt werden. Der Anregung wird mithin gefolgt. <u>Die Anregung hinsichtlich einer dichteren Begrünung des Grundstücks-Randstreifens kann nicht berücksichtigt werden.</u> Die vorgesehene Pflanzdichte (ein Strauch je 1,5 m²) entspricht der gewählten Pflanzgröße (mittelgroße bis große Gehölze); eine dichtere Anpflanzung wäre nicht sinnvoll. Bei der gewählten Pflanzgröße und -dichte kann eine ausreichende optische Abschirmung zum Nachbargrundstück gewährleistet und ein Betreten des Pflanzstreifens verhindert werden. Den Belangen der angrenzenden Grundstücksnachbarn wird durch die vorgesehene Planänderung (Errichtung der Lärmschutzwand <i>ohne</i> Abhängigkeit von erweiterten Öffnungszeiten) in mehr als hinreichender Form Rechnung getragen, da ein Schutz vor Immissionen erzielt wird, der die geltenden Anforderungen der diesbezüglichen technischen Regelwerke übertrifft.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	Letzteres könnte umgangen werden, wenn der zentralen Anregung unserer Mandantschaft danach, dass die rechtlich ohnehin zweifelhafte Abhängigkeit der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 verbürgten Lärmschutzwand von den Betriebszeiten des zukünftigen Frische-Marktes wegfällt, Gehör geschenkt wird. Sollte von Beginn an und dauerhaft eine begrünte Lärmschutzwand der in der textlichen Festsetzung beschriebenen Art planerisch ausgewiesen und errichtet werden, so ist unsere Mandantschaft bereit, die Bauleitplanung der Stadt Neumünster anzuerkennen und auf ein ansonsten unausweichliches Normenkontrollverfahren ebenso zu verzichten wie auf eine Anfechtung der auf Grundlage des Bebauungsplanes ergehenden Baugenehmigung für das Einzelhandelsvorhaben. Wir bitten eine solche bauplanungsrechtlich bedenkenfreie, weil keine weiteren öffentlichen oder auch privaten Belange tangierende einvernehmliche Lösung auch mit dem Vorhabenträger zu kommunizieren. Für diesen sollte die vorgeschlagene Lösung ebenfalls einen praktikablen Weg darstellen, da im Falle einer heutzutage absehbaren Betriebszeitenerweiterung die Errichtung einer Lärmschutzwand auch auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH ohnehin unausweichlich wäre.	