

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 116 – „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ -

FÜR FOLGENDE TEILGEBIETE IN DEN STADTTETLEN WITTORF UND GADELAND:

TEILGEBIET 1: ZWISCHEN DONAUBOGEN, SÜDUMGEHUNG, JUSTIZVOLLZUGSANSTALT
MOLTSFELDE UND HARTWIGSWALDER AU,

TEILGEBIET 2: ZWISCHEN SÜDUMGEHUNG, DEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN WESTLICH
DES DONAUBOGENS UND RUSSENGRABEN UND

TEILGEBIET 3: ZWISCHEN ALTONAUER STRAÙE, HARTWIGSWALDER AU UND RUSSEN-
GRABEN.



Übersichtsplan o.M.

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand	5
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben	6
B. INHALT DER PLANUNG	8
1. Planungskonzept	8
2. Geltende Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 116.....	8
3. Vorgesehene Festsetzungen der Planänderung.....	9
3.1 Art der Nutzung.....	9
3.2 Maß der Nutzung	18
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
3.4 Lärmschutz	19
3.5 Örtliche Bauvorschriften.....	24
3.6 Grünordnung.....	25
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	26
4.1 Verkehrliche Erschließung	26
4.2 Technische Erschließung	29
5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	30
6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	34
C. PLANDURCHFÜHRUNG	36
1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	36
2. Bodenordnung	36
3. Rechtsfolgen.....	36
D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	36
1. Flächenangaben, Daten	36
2. Kosten und Finanzierung	37

Gesonderter Textteil:

UMWELTBERICHT und EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Aufgestellt von: Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH, Nortorf

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewerbegebiet an der Südumgehung“ in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland hat im Jahre 1996 Rechtskraft erlangt. In seiner Ursprungsfassung diente er ausschließlich der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Ansiedlung gewerblicher und industrieller Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage an der Südumgehung und nahe der Bundesautobahn A7. Dementsprechend setzt er für die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet fest, welche hinsichtlich des potentiellen Störungsgrades der Nutzungen nach dem Abstandserlass NRW immissionsschutzrechtlich gegliedert sind. In den Geltungsbereich sind außerdem Ausgleichsflächen sowie Flächen für eine Sandentnahmestelle einbezogen.

Die 1. Änderung des Planes aus dem Jahre 2000 betrifft lediglich die Anpassung einer Höhenfestsetzung (Höhenüberschreitung für notwendige, untergeordnete Gebäudeteile).

Die 2. Änderung des Planes aus dem Jahre 2008 hebt die 1. Änderung auf und setzt stattdessen eine neue Höhenfestsetzung fest. Außerdem werden örtliche Bauvorschriften zur Vorgartengestaltung und Einfriedigungen durch neue Bauvorschriften ersetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 aus dem Jahre 2012 folgte die Bereitstellung einer größeren zusammenhängenden Fläche für ein Milchtrocknungswerk.

Mit der 4. Änderung soll der bestehende Bebauungsplan für Teilgebiete an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Der Ursprungsbebauungsplan wurde in Teilbereichen entlang des Donaubogens als Industriegebiet realisiert. Die erschlossenen Industriegrundstücke sind bis auf ca. 4,5 ha veräußert und einer Bebauung zugeführt worden. Es haben sich vor allem Unternehmen aus der Logistikbranche angesiedelt. Für die restlichen Flächen liegen überwiegend Interessenbekundungen vor.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurden teilweise Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und ein Teil der Flächen für die Sandentnahme in Anspruch genommen. In dem bestehenden Bebauungsplan sollte die Erschließung des Plangebietes von Westen kommend über die Saalestraße und von Osten kommend über die Isarstraße / Leinestraße sichergestellt werden. Beide Anschlusspunkte sollten im Plangebiet über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße, die Isarstraße, verbunden werden. Der Donaubogen, der die Fortsetzung der Saalestraße darstellt, sollte in einem halbkreisfö-

migen Verlauf südlich gelegene Industrie- und Gewerbegrundstücke erschließen und nach etwa der halben Plangebietsausdehnung in die Isarstraße münden.

Der Donaubogen endet nunmehr jedoch aufgrund der Ansiedlung des Milchrocknungs- werkes in einem Wendehammer, so dass der ursprüngliche Verlauf der Trasse nicht mehr realisiert werden kann. Da auch der Ausbau der Isarstraße aufgrund schwieriger eigen- tumsrechtlicher Verhältnisse nicht durchgeführt werden kann, ist das Erschließungskon- zept so zu überarbeiten, dass ein Anschluss des Gewerbe- und Industriegebietes an die Leinestraße bzw. an die Südumgehung, Anschlussstelle Boostedter Straße, realisiert wer- den kann. Dabei ist auch aufgrund einer aktuellen Anfrage eines Lebensmittelindustriebe- triebes (LMB) die Ausweisung größerer zusammenhängender Grundstücksflächen zu be- rücksichtigen.

Mit der 4. Änderung sollen schließlich weitere Industrie- und Gewerbeflächen für potenti- elle Ansiedlungen bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Laut aktueller SWOT-Analyse (englische Abkürzung für: Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) der Stadt Neumünster vom Februar 2015 (Georg Consulting) soll hiermit dem Risiko eines „langfristig knappem Gewerbeflächenangebotes“ entgegengewirkt werden (vgl. S. 59, Präsentation). Der Schwerpunkt der gewerblichen Wirtschaft kann nachhaltig gestärkt werden. Insgesamt ist das Gebiet geeignet, emissionsintensive Betriebe aufzunehmen. Eine Gliederung der einzelnen Teilbereiche soll entsprechend der Emissionsauswirkungen vorgenommen wer- den.

Hinzu kommt das Erfordernis, noch nicht umgesetzte Ausgleichsflächen auf ihre Reali- sierbarkeit zu überprüfen. Es hat sich herausgestellt, dass im Plangebiet festgesetzte Ausgleichsflächen aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht erworben werden konnten, um sie einem Ausgleichszweck zuzuführen. Um eine ausgeglichene Ausgleichsbilanz zu erhalten, besteht deshalb die Notwendigkeit, weitere Flächen zur Kompensation von Ein- griffen in Natur und Landschaft in das Bebauungsplanverfahren einzubeziehen. In diesem Zusammenhang ist auch das im Ursprungsplan bestehende Ausgleichskonzept an geän- derte naturschutzfachliche Zielvorstellungen anzupassen.

Von der Zielsetzung, die Flächen im Teilgebiet 2 als Sandentnahmefläche vorzuhalten, wird im Rahmen dieser Änderung abgesehen. Stattdessen sollen hier weitere Ausgleichs- flächen realisiert werden.

Aus den o. g. Gründen ist daher für den Bebauungsplan Nr. 116 „Industrie- und Gewer- begebiet an der Südumgehung“ ein Änderungsverfahren einzuleiten, welches am 19.03.2015 vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss mithilfe eines Aufstellungsbe- schlusses beschlossen wurde. Das 4. Änderungsverfahren umfasst daher bisher noch nicht erschlossene Baugrundstücke sowie noch nicht der Nutzung als Ausgleichsfläche zugeführte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116. Insgesamt sind drei Teilbereiche erfasst.

Die Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der ihre Auswirkungen auf um- weltrelevante Belange untersucht und geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung, Mi- nimierung oder Ausgleich dargestellt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil (Abschnitt E) dieser Begründung dargelegt.

Im Rahmen dieser Überarbeitung wurden außerdem folgende Gutachten aufgestellt:

- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme der Isarstraße/Leinestraße (SBI),
- Schalltechnische Untersuchung (Lairm Consult) und
- Faunistische Untersuchung (Mordhorst).

Die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan bzw. der für den Bebauungsplan durchgeführten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 entwickeln, so dass kein Erfordernis für eine Flächennut- zungsplanänderung besteht.

3. Plangebiet / Ausgangslage, Bestand

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Südumgebung, zugleich Bundesstraße B 205, und ist damit Teil des großräumigen Gewerbe- und Industriestandorts beidseits der Südumgebung. Der Änderungsgeltungsbereich dieses überregional bedeutsamen Standorts liegt auf drei Teilgebieten zwischen der Altonaer Straße im Westen und der AKN-Bahnlinie bzw. Boostedter Straße im Osten. Er liegt etwa 4 km südlich vom Stadtzentrum entfernt.

Wegen der Lage an der Südumgebung und der geringen Entfernung zur Anschlussstelle Neumünster-Süd der Bundesautobahn A7 ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Die Bundesstraße fasst eine tägliche Verkehrsbelastung von 12.600 Fahrzeugen (Zählung vom 21.04.2015). Über den Donaubogen ist bereits der verkehrliche Anschluss der vorhandenen Nutzungen an die Südumgebung gegeben.

Die im Ursprungsbebauungsplan hauptsächlich für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung vorgesehenen Flächen werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Ebenso werden die noch nicht den Ausgleichsmaßnahmen zugeführten Flächen vorrangig intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Lediglich die Flächen am Donaubogen sind bisher voll erschlossen und teilweise auch baulich genutzt. Die vorhandenen Betriebe gehören zur Logistik- und Baubranche.

Die Flächen werden von zahlreichen Knicks bzw. Redder und damit teilweise wertvollen Biotopbeständen durchzogen. Diese befinden sich hauptsächlich an vorhandenen landwirtschaftlichen Wegen. Ein dichtes Netz an Wegeverbindungen durchzieht das Gelände und schafft Naherholungsqualitäten. Durch die Verknüpfung der Knicks und Wegesysteme ist ein Erleben der Natur möglich. Es befinden sich mehrere Gräben im Plangebiet, die Entwässerungsfunktion für angrenzende Flächen übernehmen.

Außerdem überspannt eine 60-kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz AG das Plangebiet auf Höhe der Wegeverbindung westlich des Milchtrockenwerkes.

Der Bereich der Planänderung erstreckt sich mit seinen drei Teilbereichen über eine Fläche von insgesamt rd. 133 ha innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 116. Hiervon entfallen knapp 45 ha auf die Industrie- und Gewerbeflächen im 105 ha großen Teilgebiet 1. Die Teilgebiete 2 und 3 umfassen jeweils etwa 18 ha und 10 ha. Das Teilgebiet 2 umfasst eine Sandentnahmestelle, welche in der Vergangenheit das Füllmaterial für Aufhöhungsmaßnahmen lieferte. Das Teilgebiet 3 umreißt potentielle Ausgleichsflächen für das Gebiet.



Abbildung 1: Übersichtsplan der Teilgebiete, Stand 03/2015, o.M.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan 1990** (FNP) in seiner gegenwärtig geltenden Fassung (siehe Abbildung 2) stellt bereits die angestrebte Gebietsentwicklung in der Teilfläche 1 als Gewerbliche Baufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine verbindende Grünachse durchzieht das Gelände. Das Teilgebiet 2 ist als Wasserfläche, umgeben von einer naturbelassenen Grünfläche gekennzeichnet. Das Teilgebiet 3 umfasst Flächen für die Landwirtschaft. Wesentliche Teile südlich des angestrebten Siedlungskörpers sind von der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes (LSG „Stadtrand Neumünster“) überlagert.

Der Flächennutzungsplan wurde zu der Zeit, als der Ursprungsbebauungsplan aufgestellt wurde, an die Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angepasst. An diesen Darstellungen werden keine wesentlichen Abweichungen vorgenommen, da die Zuordnung der Baugebiete beibehalten wird. Allein die Führung der Verkehrsstrasse lässt geringe Abweichungen nicht vermeiden, die jedoch an der Grundaussage, nämlich der Verbindung beider Zufahrtsmöglichkeiten, nichts ändert. Der Festlegung der Grünachsen kommt eine ausreichende Bedeutung durch die Ausweisung von Grünflächen zu. Wenngleich ein Grünzug partiell mit der Erschließungsstraße überplant wird, bleibt das übergeordnete Ziel der Flächennutzungsplandarstellung gewahrt. Im Teilgebiet 1 sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Auf diese kann zugunsten einer Baugebietsausweisung verzichtet werden. Da beide Flächennutzungen eine Versiegelung der Fläche bedeuten, wird die sich durch den Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Trotz der geringfügigen Abweichungen lassen sich die Flächennutzungen aus den Grundzügen der Planung ableiten, weshalb dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen wird. Die angestrebte Entwicklung leitet sich aus der im Flächennutzungsplan ergebenden geordneten, städtebaulichen Entwicklung ab. Die Anpassungen der Flächenzuordnungen sind auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund von örtlichen Vorgaben erforderlich, berühren jedoch nicht die Grundzüge des FNP. Die Konzeption des FNP wird durch die geringfügigen Abweichungen nicht in Frage gestellt.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“ wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost im Teilgebiet 3 wurde ebenfalls nachrichtlich aus der FNP-Darstellung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Sie schließt Bauhöhen von über 45 m über Grund aus.

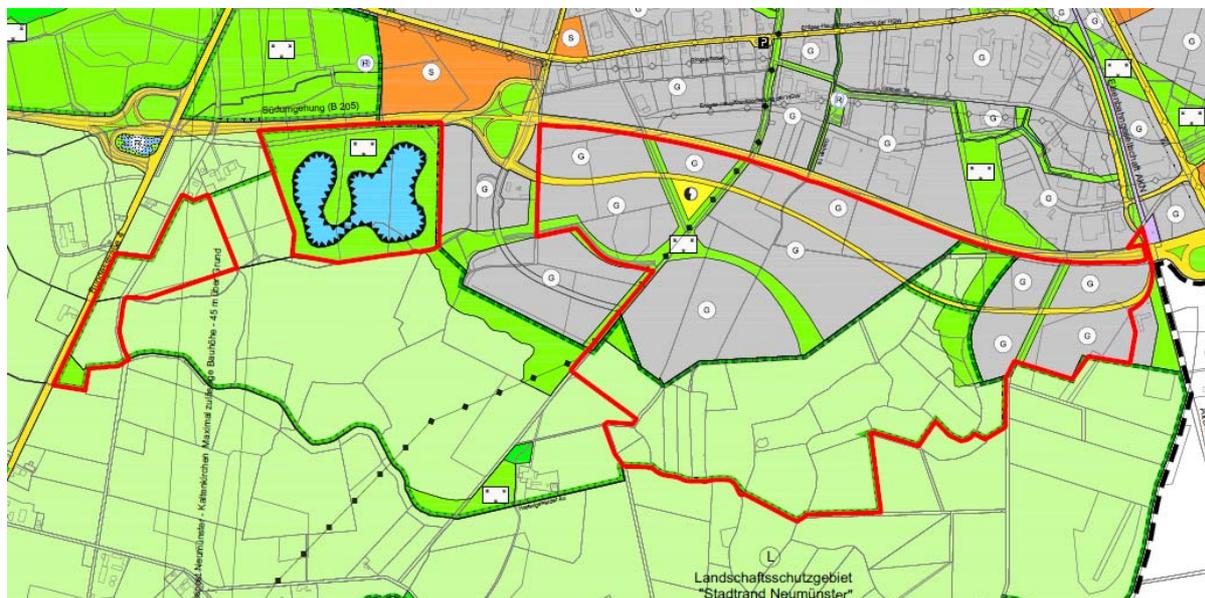


Abbildung 2: Stand der Flächennutzungsplanung, Stand 07/2015, o.M.; rot markiert: Plangebiet.

Landschaftsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Neumünster.

Die Bestandsaussagen des **Landschaftsplanes** (siehe Abbildung 3) weisen das Gebiet entsprechend der Zielstellungen des Ursprungsplanes als gewerbliche Baufläche aus. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in verschiedenen Grüntönen dargestellt. Von dieser Darstellung wird durch die vorliegende Planung nur im geringen Maße abgewichen, die städtebaulich vertretbar ist. Aufgrund der neuen Verkehrsführung ergeben sich geringfügig neue Zuschnitte. Die Kernaussagen des Landschaftsplanes werden nicht berührt.

Die Abweichung im Bereich des Änderungsgeltungsbereiches soll im Rahmen einer Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

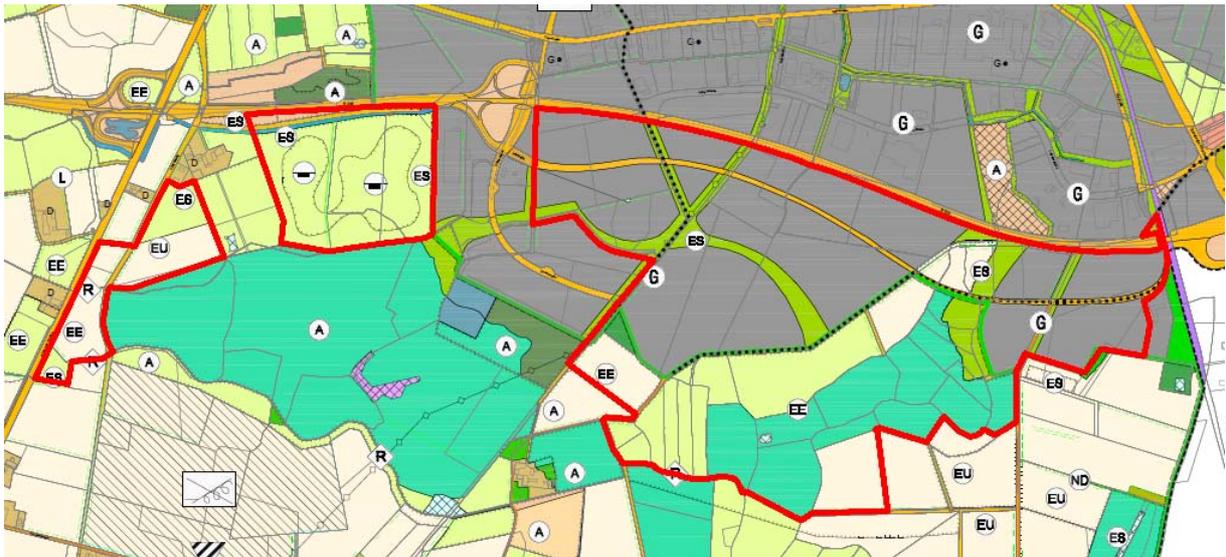


Abbildung 3: Stand der Landschaftsplanung, Stand 10/2011, o.M.; rot markiert: Plangebiet.

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des Weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 sowie im **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des in beiden Plänen dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Neumünster.

Der Planung stehen somit keine Ziele der Landesplanung entgegen.

Im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzeptes A7 (**REK A7-Süd**) ist angestrebt, ein innerhalb der Region abgestimmtes Regionales Gewerbeflächenkonzept an der A7 zwischen Neumünster und Norderstedt aufzulegen, das auf eine strategische Standortprofilierung ausgelegt ist, um diesen Wirtschaftsstandort zu stärken. Das derzeit erarbeitete Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept identifiziert das Industrie- und Gewerbegebiet Süd als überregional bedeutsamen Gewerbestandort.

Auch für den Planungsraum II (dazu zählen die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde sowie die Städte Neumünster und Kiel) wurde ein Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet, welches auch als Handlungsfeld in dem Regionalen Entwicklungskonzept der „Kiel-Region“ (**REK Kiel-Region**) verankert wurde. Bezüglich der Einteilung der überregional bedeutsamen Standorte wurde auch hier das Industrie- und Gewerbegebiet Süd, südlich der B 205 als überregional bedeutsamer Standort eingeordnet.

B. INHALT DER PLANUNG

1. Planungskonzept

Am städtebaulichen Konzept des Ursprungsbebauungsplanes soll grundsätzlich festgehalten werden. Nach wie vor ist eine Zweiteilung im Teilgebiet 1 vorgesehen: Flächen für Gewerbe- und Industrieansiedlungen befinden sich im nördlichen Bereich, welche durch einen breiten Grünzug vom Niederungsbereich getrennt sind. Südlich der Gewerbe- und Industrieflächen wurden die Ausgleichsflächen angeordnet. Ursprünglich wurden hier die ökologisch wertvollen Flächen im Niederungsbereich von einer Bebauung ausgespart.

Wie bereits erläutert, erfolgt die Planänderung mit dem Ziel, die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes neu zu ordnen. Dementsprechend liegt die geänderte Führung der Erschließungsstrassen im Vordergrund. Zu diesem Zweck wird der Donaubogen, der derzeit westlich des Milchtrocknungswerkes als Wendehammer endet, weiter Richtung Norden nah am Gelände des Milchtrocknungswerkes vorbeigeführt. Auf etwa der halben Länge des Milchtrocknungswerkes verläuft die Trasse Richtung Norden zur B 205, um dann weiter Richtung Osten den ursprünglich geplanten Verlauf der Trasse aufzunehmen.

Durch diesen Trassenverlauf entstehen möglichst große zusammenhängende Flächen, die die Ansiedlung von Betrieben mit großen Flächenbedarfen zulassen. Dazu zählt beispielsweise ein Lebensmittelbetrieb, der sein Interesse für eine etwa 12 ha große Fläche in räumlicher Angrenzung zum Milchtrocknungswerk bekundet hat. Die restlichen Industrie- und Gewerbegebietsflächen stehen weiteren potentiellen Investoren zur Verfügung. Sollte die Ansiedlung des Lebensmittelbetriebes scheitern, ist das Plangebiet für andere industrielle Nutzungen offen.

An einer Durchgrünung des Plangebietes wird ebenfalls festgehalten. Neben dem breiten Grünzug, der das Gebiet nördlich des Milchtrockenwerkes durchzieht, sind in regelmäßigen Abständen Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Einige Knicks und Redder durchziehen das Gebiet, von denen die mit Verbindungsfunktion erhalten bleiben. Das Wegesystem der Fuß- und Radwegeverbindungen bleibt erhalten.

2. Geltende Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 116

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 auf dem Stand seiner 2. Änderung, deren Verfahren im Oktober 2008 abgeschlossen wurde und die die Festsetzungen der 1. Änderung vom November 2011 komplett ersetzen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden in der 2. Änderung nicht geändert. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes betrafen rein textliche Festsetzungen. Mit der 2. Änderung werden das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen, und die Vorgartengestaltung / die Einfriedigungen neu geregelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten, mit Ausnahme der durch die 2. Änderung geregelten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Vorgartengestaltung.

Für den überwiegenden Teil des Teilgebietes 1 der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist als Art der Nutzung ein Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen werden die Teilflächen hinsichtlich ihrer emittierenden Eigenschaften gegliedert. Je weiter das Gebiet an die schutzbedürftigen Nutzungen heranreicht, desto eher sind stark emittierende gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgeschlossen. Auf diese Weise wurden Differenzierungen nach den Abstandsklassen I – VII vorgenommen.

Einzelhandelsnutzungen sind nur in Verbindung mit und in untergeordnetem Verhältnis zu Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen ausnahmsweise zulässig.

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Ursprungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einheitlich für das gesamte Plangebiet, während die Baumassenzahl (BMZ) zwischen 5,0 im östlichen Bereich und 6,0 im restlichen Bereich differenziert. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Ursprungsplan auf Höhen zwischen 10,0 m und 12,0 m begrenzt. In der 2. Änderung wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe ermöglicht, sofern sie aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist und die betreffende Anlage nur einen untergeordneten Anteil der überbauten Fläche einnimmt; dieses gilt auch für Werbeanlagen.

Für die restlichen Flächen im südlichen Bereich des Teilgebietes 1 wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Entwicklung einer extensiven Grünlandbewirtschaftung mit Schaffung von Vernässungszonen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde auch für das Teilgebiet 3 getroffen.

Für das Teilgebiet 2 wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine Fläche für Abgrabungen umschließt.

Die 3. Änderung bezieht sich allein auf die Fläche des Milchtrocknungswerkes und hat den Geltungsbereich der 4. Änderung keinen Einfluss.



Abbildungen 4: Ausschnitt B-Plan Nr. 116

3. Vorgesehene Festsetzungen der Planänderung

3.1 Art der Nutzung

Vorrangig kommt ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zur Ausweisung, um die Ansiedlung von Großbetrieben zu ermöglichen. Lediglich im östlichen Bereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um dem Schutzanspruch umliegender Nutzungen, v.a. der Justizvollzugsanstalt Moltsfelde, gerecht zu werden. Die Festsetzung zur generellen Gebietsausweisung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Entsprechend der BauNVO sind im Industriegebiet vorwiegend solche Nutzungen zulässig, die sich aufgrund ihrer Emissionen und ihres Konfliktpotentials in andere Baugebiete nicht einfügen. Aufgrund der großen Entfernungen zu den nächsten Wohngebieten ist das

Gebiet für solche Nutzungen besonders geeignet, wenngleich eine Gliederung bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen vorgenommen wird. In geringerer Entfernung befinden sich einzelne Siedlungssplitter, wie landwirtschaftliche Hofstellen, die ggü. der Wohnnutzung im Innenbereich einen verminderten Schutzanspruch genießen.

Abstandsklassen

Die Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der Zulässigkeit von Betriebsarten nach Abstandsklassen ist nach wie vor erforderlich und auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO (Gliederung des Gebiets nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderer Bedürfnisse und Eigenschaften) festsetzbar. Eine alleinige Festsetzung von Emissionskontingenten ist deshalb nicht ausreichend, weil diese lediglich die Lärmimmissionen regelt und keine Aussagekraft im Hinblick auf Geruchsmissionen hat.

Zur Übernahme der Regelungen bezüglich der Abstandsliste NRW aus dem Ursprungsplan ist anzumerken, dass die Abstandsliste zwischenzeitlich überarbeitet wurde. Im Gegensatz zur damals angewandten Abstandsliste wurde zwar die Anzahl der Abstandsklassen von 7 beibehalten (Abstände zwischen 100 m und 1.500 m), allerdings wurde die Zuordnung der Betriebsarten angepasst. Wegen der grundsätzlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen dieser Änderung wird die derzeit aktuelle Abstandsliste der Gliederung des Gebietes zu Grunde gelegt und der Ausschluss einzelner Abstandsklassen überarbeitet.

Einschlägig ist mittlerweile der Erlass „Immissionsschutz in der Bauleitplanung“ (Abstandserlass) des Landes Nordrhein-Westfalen in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2007. Der Abstandserlass klassifiziert industrielle und gewerbliche Anlagen danach, welchen Abstand diese zu Reinen Wohngebieten einhalten sollten, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Die allermeisten in der Praxis vorkommenden Anlagen sind berücksichtigt, darunter nahezu alle Betriebe, die gemäß der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 02. Mai 2013 (BGBl. I S. 973,3756), zuletzt geändert am 28. April 2015 (BGBl. I S. 670) genehmigungsbedürftig sind. Die Betriebe werden darin in sieben Abstandsklassen eingeteilt: die empfohlenen Mindestabstände zum nächsten Wohngebiet betragen 1.500 m (Klasse I), 1.000 m (Klasse II) 700 m (Klasse III), 500 m (Klasse IV), 300 m (Klasse V), 200 m (Klasse VI) und 100 m (Klasse VII). Als höchste Abstandsklasse gilt die Klasse VII (100 m) und als niedrigste Abstandsklasse die Klasse I (1.500 m).

Die empfohlenen Abstände berücksichtigen das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen, somit alle Arten von Immissionen, d.h. Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche. Die einschlägigen technischen Regelwerke - d.h. insbesondere die TA Lärm und die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) - sind in die Bemessung der Abstände eingeflossen.

Bei der Anwendung der Abstandsliste ist Folgendes zu berücksichtigen:

1. Zunächst wird die geringste Entfernung zwischen der emittierenden Anlage und der Begrenzung der schutzbedürftigen Nutzungen gemessen. Da die genauen Anlagenstandorte derzeit noch nicht bekannt sind, wird auf die Lage der Baugrenzen zurückgegriffen.

In der Umgebung finden sich folgende schutzbedürftige Nutzungen:

Wohnnutzungen in NW-Richtung:

- In nordwestliche Richtung befinden sich die nächstgelegenen Wohngebiete westlich der Altonaer Straße (Ochsenweg/Wührenbeksweg) in etwa 1.000 m Entfernung zum Industriegebiet an ihrer nordwestlichen Ecke des Teilgebietes 1. Die östlich am Ochsenweg vorhandene Bebauung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die Bebauung in der Wakenitzstraße, welche etwa 700 m entfernt liegt, ist im entsprechenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Die sich westlich anschließende Bebauung im Krokamp ist bauleitplanerisch nicht überplant, stellt sich jedoch als Wohngebiet dar. Wegen der generellen Abstufung der Mischgebiete um eine Abstandsklasse gehen ihre Anforderungen in den Abstandsanforderungen des Wohngebietes auf.

- Ebenfalls als Mischgebietsnutzung zu werten ist die Wohnnutzung im Außenbereich am Ochsenweg 125 rund um die dortige landwirtschaftliche Hofstelle.

Wohnnutzung in Süd-Richtung:

- Die landwirtschaftliche Hofstelle des Hartwigswalder Hofes liegt etwa 800 m entfernt und ist als Mischgebiet zu werten. Als der Ursprungsplan aufgestellt wurde, war geplant, die Hofstelle als Wohnstandort aufzugeben. Von diesen Absichten ist heutzutage nichts bekannt, weshalb dieser Immissionsort berücksichtigt wird.

Wohnnutzungen in NO-Richtung:

- Maßgeblich für die Bemessung der Abstände in nordöstlicher Richtung ist die Justizvollzugsanstalt in der Neumünsterstraße 1, zwischen der Bahnlinie Neumünster-Bad Bramstedt und der Boostedter Straße, nahe der Jugendarrestanstalt Moltzfelde. Sie befindet sich nur rund 200 m vom nächstgelegenen Gewerbegebiet und etwa 550 m zum nächstgelegenen Industriegebiet entfernt. Nach Rücksprache mit der GM.SH (Gebäudemanagement Schleswig-Holstein, zuständig als Bauaufsicht für Landesliegenschaften) sowie der zuständigen Gemeinde Boostedt, auf deren Gebiet sich der Betrieb befindet, ist der Betrieb als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich zu werten, weshalb hier der Schutzanspruch eines Mischgebietes angesetzt wird. Die Jugendarrestanstalt Moltzfelde befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet, weshalb ihm kein Schutzanspruch zukommt.
- Der Siedlungssplitter in nördlicher Richtung östlich der Boostedter Straße (Nr. 397) liegt in etwa 300 m Entfernung zum Gewerbegebiet und etwa 450 m zum Industriegebiet. (als Mischgebiet gewertet, da Außenbereich)
- Weiter nördlich befinden sich östlich der Bahnstrecke, westlich der Boostedter Straße (Nr. 358) einzelne Wohnbauten, die sich jedoch innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes (BPlan Nr. 150A) befinden.

Für die weitere Anwendung des Abstandserlasses ist es bei den umgebenden Nutzungen erforderlich, eine Unterscheidung zwischen Wohngebieten und Mischgebieten hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit zu machen.

2. Sofern es sich bei den schutzbedürftigen Nutzungen um ein Wohngebiet handelt, bestimmt der ermittelte Abstand die Abstandsklasse, die als Mindestabstand zwingend einzuhalten ist. Dabei ist eine Unterscheidung in Reines oder Allgemeines Wohngebiet irrelevant. Alle Anlagen, die einen größeren Mindestabstand erfordern, sind unzulässig.

Der Erlass ermächtigt die Gemeinden, Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste festzulegen, um allzu große Beschränkungen zu vermeiden. Durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen können im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Dies wird im Einzelfall im Antragsverfahren zur Genehmigung geprüft. Von dieser Regelung wird Gebrauch gemacht.

3. Sofern es sich bei den schutzbedürftigen Nutzungen jedoch um Gebiete handelt, deren Schutzbedürftigkeit in die eines Mischgebietes einzuordnen ist, wird hier generell die nächste Abstandsklasse festgesetzt. Das bedeutet, dass bei einem Abstand von beispielsweise 700 m zur nächsten als Mischnutzung zu charakterisierenden Nutzung auch Betriebe zulässig sind, die einen 1000 m Abstand erfordern. Diese Herangehensweise lässt sich im Rahmen des Ermessensspielraumes wie folgt begründen:

Eine grundsätzliche Abstufung der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes auf die nächste Abstandsklasse wird in diesem Fall als sachgerecht bewertet, da Mischnutzungen im Vergleich zu Wohnnutzungen generell größeren Immissionen ausgesetzt sind.

Das betrifft beispielsweise die Abstufung der Schutzbedürftigkeit beim Lärmschutz in der DIN 18005 oder anderen einschlägigen Richtlinien. Bezüglich Lärm legt die Abstandsliste die Anforderungen Reiner Wohngebiete gemäß TA Lärm zugrunde (nächtlicher Wert 35 dB(A), Tagwert 50 dB(A)). Die einschlägigen Richtwerte liegen für Mischnutzungen so-

wohl tags als auch nachts 10 dB(A) über den Richtwerten für reine Wohngebiete. Aus diesem Grund werden keine unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Probleme erwartet, weshalb eine Abstufung hinsichtlich der Lärmeinflüsse daher nachvollziehbar ist.

Der Abstandserlass trifft keine Aussagen zum Schutzstatus von Wohnnutzungen im Außenbereich. Bezüglich Schallimmissionen wird Wohnnutzungen im Außenbereich laut aktueller Rechtsprechung der Schutzanspruch eines Mischgebiets zugebilligt. Daher ist es sachgerecht, auch für die Wohnnutzung im Außenbereich die Festsetzung der Abstände entsprechend vorzunehmen.

Diese Handhabung betrifft aber auch die Beeinflussung durch Gerüche: Auch wenn die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Abstufungen gegenüber Mischgebieten allgemein nicht vornimmt, da sie unabhängig von der Gebietskategorie nach BauNVO, sondern abhängig von der tatsächlichen Nutzung arbeitet, bestimmt sie jedoch gewisse Abwertungen. Bei den hier im Umkreis vorhandenen Nutzungen handelt es sich vor allem um Wohnnutzungen im Außenbereich. Zu bedenken ist, dass Wohnnutzungen im Außenbereich die aus landwirtschaftlicher Nutzung resultierenden Schadstoff- und Geruchsimmissionen hinnehmen müssen. Dies bildet einen grundlegenden Unterschied zu Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten. Hier bestimmt die GIRL eine Abschwächung des Schutzanspruches. Daher wäre es nicht sachgerecht, bezüglich Geruchs- und Schadstoffimmissionen die Abstandsklassen, die auf den Anforderungen von Reinen Wohngebieten zugeschnitten sind, auf Wohnnutzungen im Außenbereich unverändert zu übertragen. Neben den Wohnbereichsnutzungen im Außenbereich gibt es eine schutzwürdige Bebauung im Innenbereich, die als Mischgebiet (Wakenitzstr.) festgesetzt ist. Auch hier können ggü. der reinen Wohnnutzung leicht erhöhte Zwischenwerte angenommen werden, da sich dieses direkt neben dem Gewerbegebiet nördlich der Südumgehung befindet. Insofern ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Prägung im Zusammenhang mit Vorbelastungen aus den vorhandenen Strukturen mit stärkeren Immissionen zu rechnen.

Darüber hinaus gibt es eine Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit. Da der Abstandserlass explizit die Abstandsempfehlungen zu Reinen Wohngebieten regelt, kann außerdem - sofern Abstände allein oder weitaus überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes festgelegt worden sind - bei Misch-, Dorf- oder Kerngebieten die ursprünglich übernächste Abstandsklasse angewendet werden. Die betreffenden Betriebe und Anlagen sind im Erlass mit einem Stern (*) gekennzeichnet. Sofern daher die Schutzabstände zu Mischgebieten einzuhalten sind, sind auch die Betriebe und Anlagen mit (*) der wiederum nächsten Klasse ausnahmsweise zulässig. Die nächste Klasse hier entspricht die im Erlass genannte übernächste Klasse, da bereits die ursprünglich nächste Klasse allgemein zugelassen wird. Für die Bemessung der Mindestabstände gegenüber Mischgebieten wird daher für die mit dem Stern (*) gekennzeichneten Betriebe die jeweils nächste Abstandsklasse als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Da in der Abstandsklasse I keine Anlagen mit (*) existieren, entfällt hierfür diese Unterteilung.

4. Mit Annäherung an die nächstgelegene Wohnbebauung wird die Zulässigkeit der Betriebsarten zunehmend eingeschränkt. Ausgehend von den Nutzungen in der Umgebung werden im Bebauungsplan Flächen abgegrenzt, die entsprechend der Abstandsklassen Abstände zu den Wohnnutzungen einhalten. Um darüber hinaus die Schutzansprüche der Justizvollzugsanstalt Moltsfelde zu wahren, wurde im Nahbereich zu dieser Außenwohnutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Festgesetzt wird, dass in den mit A bis D bezeichneten Baugebieten die betrieblichen Anlagen entsprechend den betrieblichen Abstandsanforderungen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss gilt für die in der Liste aufgeführten Betriebsarten und, da diese nicht abschließend sind, auch für Betriebe mit entsprechendem Emissionsverhalten.

Demnach werden ausgeschlossen:

- in der mit A bezeichneten Fläche Betriebsarten der Abstandsklasse I – III; IV ohne *
- in der mit B bezeichneten Fläche Betriebsarten der Abstandsklassen I – II; III ohne *
- in der mit C1 bezeichneten Fläche Betriebsarten der Abstandsklassen I; II ohne *
- in der mit C2 und D1 bezeichneten Fläche Betriebsarten der Abstandsklassen I

Ergänzend gilt folgendes:

- bei schutzbedürftigen Wohngebieten im Umkreis: Betriebsarten der jeweils nächst größeren Abstandsklasse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen die üblichen und zulässigen Immissionswerte der jeweils zulässigen Abstandsklasse nicht überschritten werden.

- bei schutzbedürftigen Mischgebieten im Umkreis: Betriebsarten, deren Einstufung im Abstandserlass allein oder weitaus überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes festgelegt worden ist (Kennzeichnung mit *), sind in der nächst größeren Abstandsklassen ausnahmsweise noch zulässig. D.h. in Fläche A Zulässigkeit Abstandsklasse IV mit * usw.

Die Ausnahmeregelungen sollen den Fällen gerecht werden, in denen die Betriebe nicht das typische Emissionsverhalten aufweisen, das bei der Zuordnung zu den jeweiligen Abstandsklassen zugrunde gelegt wurde. Dem Belang, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Immissionsschutzes sicherzustellen, wird damit auf Ebene des Bebauungsplans entsprochen.

Zusammenfassend gilt folgendes:

In den mit A bezeichneten Flächen: (mit einem Abstand von **200** m zum MI):

allgemein zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen V-VII (300-100)
ausnahmsweise zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen IV mit (*) (500)
unzulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I, II, III und IV ohne (*) (1500-500)

In den mit B bezeichneten Flächen: (mit einem Abstand von **300** m zum MI):

allgemein zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen IV-VII (500-100)
ausnahmsweise zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen III mit (*) (700)
unzulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I, II, III ohne (*) (1500-700)

In den mit C1 bezeichneten Flächen: (mit einem Abstand von **500** m zum MI):

allgemein zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen III – VII (700-100)
ausnahmsweise zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen II mit (*) (1000)
unzulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I, II ohne (*) (1500 – 1000)

In der mit C2 bezeichneten Fläche: (mit einem Abstand von **700** m zum WA):

allgemein zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen III – VII (700-100)
ausnahmsweise zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen II (1000)
unzulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I (1500)

In den mit D1 bezeichneten Flächen: (mit einem Abstand von **700** m zu MI):

allgemein zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen II – VII (1.000-100)
unzulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I (1500)

In den mit D2 bezeichneten Flächen: (mit einem Abstand von **1000** m zu WA):

allgemein zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen II – VII (1.000-100)
ausnahmsweise zulässig: Betriebsarten der Abstandsklassen I (1500)

Im Ergebnis wurden die Regelungen im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 116 insbesondere zur Einschränkung der Zulässigkeit von emittierenden Betrieben in Anpassung an die aktuelle Abstandsliste NRW 2007 geändert.

Grundsätzlich wurden eher verschärfende Regelungen zugunsten des Immissionsschutzes getroffen. Ursprünglich waren in dem gesamten Bereich (D) die Anlagen der Klasse I ausnahmsweise zulässig; nun sind im Nordwesten (C2) bereits die Anlagen der Klasse II eingeschränkt zulässig. Die Festsetzung D2 entspricht der ursprünglichen Festsetzung D.

Leicht verschärfte Regelungen wurden im Bereich des **D1** getroffen: gegenüber der Ursprungsfassung (D) sind hier nun auch Anlagen der Klasse I unzulässig. Der im Ursprungsplan mit C festgesetzte Bereich wurde hingegen abgeschwächt, da hier (D1) nun auch Anlagen der Klasse II zulässig sind.

Im östlichen Bereich wurde eine um eine Klasse differenzierte Unterteilung festgesetzt, die ggü. der Ursprungsfassung mehr Spielräume eröffnet. Dementsprechend wurde eine geänderte Handhabung von Ausnahmen festgesetzt. Während im Ursprungsbebauungsplan sämtliche unzulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig waren, wird hier entsprechend der Empfehlung festgesetzt, dass nur noch die nächst höhere Abstandsklasse (oder einschränkend nur die Betriebe mit * der nächst höheren Abstandsklasse) ausnahmsweise zulässig ist.

Über die Genehmigungsfähigkeit immissionsschutzrechtlich relevanter Anlagen entscheidet im Übrigen das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume als für das Bundesimmissionsschutzgesetz zuständige Behörde. Ein unzulässiges Überschreiten von Grenzwerten der verschiedenen Gesetzesgrundlagen wird damit ausgeschlossen.

Störfallbetriebe

Da auch die Ansiedlung von Betrieben, die unter die Störfallordnung fallen, planungsrechtlich zulässig ist, ist zu prüfen, inwieweit Ausschlüsse bestimmter Betriebsbereiche erforderlich sind. Das sind diejenigen Betriebe, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 12 der Richtlinie 96/82 EG vom 09. Dezember 1996 („Seveso-Richtlinie“) auslösen können. Diese Betriebe sind in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig und entsprechen seiner Zweckbestimmung.

Ein pauschaler Ausschluss soll daher nicht erfolgen, zumal das Gebiet grundsätzlich allen Arten gewerblicher und industrieller Nutzungen offen stehen soll. In vielen Fällen handelt es sich bei entsprechenden Anlagen nicht um industrielle Großbetriebe, sondern um eher kleine Unternehmen, die sich in das Gebiet - unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände - ohne weiteres einfügen.

Die Seveso-Richtlinie verpflichtet die EU-Mitgliedstaaten, Flächenausweisungen so vorzunehmen, dass zwischen den betreffenden Betrieben bzw. Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Der Begriff „*Betriebsbereiche*“ ist in § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) definiert:

„Ein Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nr. 4 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. EG 1997 Nr. L 10 S. 13), geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003 (ABl. EU Nr. L 345 S. 97), in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen und Tätigkeiten einschließlich Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nr. 8 der Richtlinie in den in Artikel 2 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit davon auszugehen ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei einem außer Kontrolle geratenen industriellen chemischen Verfahren anfallen; ausgenommen sind die in Artikel 4 der Richtlinie 96/82/EG angeführten Einrichtungen, Gefahren und Tätigkeiten.“

In das deutsche Recht umgesetzt wurde die Seveso-Richtlinie mit § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den raumbedeutsamen Planungen zählen auch Bebauungspläne. Schutzbedürftige Gebiete sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wichtige Ver-

kehrswegen, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete.

Der § 50 BImSchG gilt als Abwägungsdirektive. Das bedeutet, er kann in der Abwägung überwunden werden, allerdings nur dann, wenn schwerwiegende Belange entgegenstehen (Gemengelagen, fehlende Alternativen). Eine solche Situation liegt hier nicht vor. Empfehlungen zu den erforderlichen Abständen enthält der von der Kommission für Anlagensicherheit herausgegebene „Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Leitfaden KAS 18).

Schutzbedürftige Gebiete sind gemäß Leitfaden KAS-18, Kap. 2.1.2:

- Baugebiete im Sinne der BauNVO mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (WR, WA, WB, MD, MI, MK, ggf. SO).
- Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen, ggf. Verwaltungsgebäude).
- Wichtige Verkehrsstrassen, d.h. Autobahnen und Schienenwege.

„Wichtige Verkehrsstrassen“ sind nach einer Interpretationshilfe der Europäischen Kommission aus dem Jahr 2006, veröffentlicht in der Publikation „Fragen und Antworten zur Seveso-Richtlinie“ des Bundeswirtschaftsministeriums, diejenigen Trassen, die folgende Belastungswerte überschreiten

- Autobahnen mit mehr als 200.000 PKW in 24 Stunden bzw. mehr als 7.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- andere Straßen mit mehr als 100.000 PKW in 24 Stunden oder mehr als 4.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- Schienenwege mit mehr als 250 Personenzügen in 24 Stunden oder mehr als 60 Personenzüge in der verkehrsreichsten Stunde.

Die Belastung auf der B 205 liegt mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke mit derzeit rund 13.000 Kfz so weit unter diesen Werten, dass keine Festsetzungen erforderlich sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung zukünftig prognostizierter Verkehrszuwächse. Entsprechendes gilt für die in etwa 150 m Entfernung verlaufende Eisenbahnstrecke Neumünster – Bad Bramstedt.

Wohnnutzungen im Außenbereich werden von der KAS-18-Richtlinie nicht erfasst. Hofstellen mit Wohnnutzungen gibt es südlich und westlich des Plangebiets (Entfernung etwa 700 m bzw. 800 m). An der Boostedter Straße befindet sich neben dem landwirtschaftlichen Betrieb Moltsfelde zudem ein weiterer Siedlungssplitter an der Boostedter Straße im Außenbereich. Die Entfernungen betragen 200 m bis 300 m.

Betroffen sind demnach wenige Wohngebäude im Außenbereich. Die Seveso-Richtlinie und der Leitfaden KAS-18 beziehen sich jeweils auf Gebiete oder Nutzungen, in denen eine größere Anzahl Menschen lebt bzw. sich längere Zeit aufhält. Dies ist im Außenbereich nicht der Fall. Einzelgehöfte dienen zwar dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen, aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Personen ist es aber möglich und zumutbar, deren Belange im Zuge der Genehmigung der jeweiligen Anlage zu berücksichtigen, beispielsweise im Rahmen von Notfallplänen. Daher werden in Bezug auf diese Wohnnutzungen keine Festsetzungen getroffen. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Achtungsabstände des KAS-18-Leitfadens im Unterschied zu den Abständen des Abstandserlasses nicht auf den bestimmungsgemäßen Betrieb einer Anlage beziehen, also auf dessen typisches Emissionsverhalten, sondern auf Störfälle. Deren Eintreten soll durch entsprechende technische und sonstige Vorkehrungen soweit wie möglich verhindert werden, kann aber nach allgemeiner Erfahrung niemals vollständig ausgeschlossen werden („Dennoch-Störfälle“).

Der KAS-18-Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Bauleitplanungen ohne Detailkenntnisse. Das sind so genannte „Achtungs-Abstände“. Kap. 3.1. des Leitfadens KAS-18. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

„Befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen gemäß Kap. 2.1.2 innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird.“ (KAS- 18, S. 12)

Die Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens nehmen nicht Bezug auf Betriebe oder Betriebsarten, sondern auf die in Betriebsbereichen verwendeten gefährlichen Stoffe. Diese werden in vier Klassen eingeteilt:

- Klasse I: Abstandsempfehlung bis 200 m
- Klasse II: Abstandsempfehlung bis 500 m
- Klasse III: Abstandsempfehlung bis 900 m
- Klasse IV: Abstandsempfehlung bis 1.500 m

Eine Sonderrolle spielt der Stoff Acrolein, für diesen ergibt sich ein Achtungsabstand von 2.190 m. Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf Menschen bzw. deren Leben und körperliche Unversehrtheit. Sie beziehen sich nicht auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete. Hierunter fallen FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Das nächst gelegene in diesem Sinne schutzbedürftige Gebiet, das FFH- bzw. Naturschutzgebiet Dosenmoor, ist über 9 km vom Plangebiet entfernt. Diese Entfernung überschreitet die Abstandsempfehlungen deutlich, gesonderte Untersuchungen bezüglich dieses Gebietes sind daher nicht erforderlich. Das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand NMS“ schließt zwar unmittelbar südlich an, bedarf jedoch aufgrund seiner Größe im Stadtgebiet keiner besonderen Berücksichtigung. Die ggf. vorhandenen Schutzansprüche werden ggü. dem Belang des Gewerbe- und Industriegebietes zurückgestellt.

In einem Radius von bis zu 1.500 m zu den Grenzen des Plangebiets befinden sich zahlreiche schutzbedürftige Nutzungen in Nord-, Nordwest- und Nordost-Richtung, weshalb die Anlagen mit einem Schutzabstand von 1.500 m grundsätzlich im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch in einer Entfernung von 900 m lassen sich noch einige Wohnnutzungen ausmachen. Aus diesem Grund werden Teilbereiche festgesetzt, in denen die Anlagen, die einen Schutzabstand von 900 m erfordern, diesen jedoch unterschreiten, ausgeschlossen sind. Erst bei einem Abstand von 500 m gibt es keine schutzbedürftigen Nutzungen mehr, da die Bundesstraße B 205 als nicht schutzbedürftig eingestuft wird.

Die Ausschlüsse gelten auch für Betriebsbereiche, in denen Stoffe mit entsprechendem Gefahrenpotential verwendet werden, die nicht in den Abstandsklassen aufgeführt werden. Die Zuordnung dieser Stoffe erfolgt durch Berechnung des so genannten „Gefahrenindizes“, vgl. hierzu KAS-18-Leitfaden Anhang 1 Ziffer 3.

Betriebe der jeweils höchsten Klasse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Abstand ausreichend ist.

Die Formulierung der entsprechenden Festsetzungen orientiert sich an Vorschlägen der Rechtsanwaltskanzlei Raedeker Sellner Dahs aus einem Gutachten, das diese im Auftrag der KAS erstellt haben und das die KAS veröffentlicht hat.

Ausschluss von Nutzungen

Einzelhandelsausschluss

Innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Unterart gewerblicher Betriebe grundsätzlich allgemein zulässig. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster, welches 2008 von der Ratsversammlung beschlossen wurde und derzeit fortgeschrieben wird, trifft klare Zielformulierungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich ausgeschlossen, um das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt zu stärken und eine potentielle Konkurrenzsituation zu vermeiden. Ferner wären Einzelhandelsbetriebe publikumsintensive Nutzungen, deren Ansiedlung in oder in unmittelbarer Nähe eines Industriegebiets zu Konflikten führen kann.

Vor diesem Hintergrund werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Es gilt jedoch die Ausnahme des Handwerkerprivilegs. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen steht und der gewerblichen Nutzung hinsichtlich seiner Geschossfläche deutlich untergeordnet ist. „Deutlich untergeordnet“ bedeutet, die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung darf maximal 20 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs erreichen. Sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht übersteigen.

Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden. Die im Ursprungsplan enthaltene Regelung zur Einschränkung einer möglichen Einzelhandelsnutzung wird hiermit in der 4. Änderung entsprechend der gesetzlichen Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot konkretisiert.

Vergnügungsstätten und Bordelle

Vergnügungsstätten sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bordelle zählen zu den Gewerbebetrieben aller Art, die sowohl im Gewerbe- als auch Industriegebiet allgemein zulässig sind. Solche Nutzungen widersprechen dem angestrebten Charakter des geplanten Gebietes als klassisches Industrie- und Gewerbegebiet mit hauptsächlich produzierenden Unternehmen. Zudem können sie Abwertungstendenzen mit sich bringen, die das Gebiet hinsichtlich seiner Attraktivität für industrielle und gewerbliche Betriebe beeinträchtigen können. Sie werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen

Tankstellen sollen sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet ausgeschlossen werden, um das Gebiet als klassisches Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln. In der Nähe befindet sich in der Leinestr. eine Tankstelle, die v.a. dem dortigen Autohof dient.

Wohnnutzungen

Hierfür wurde zunächst eine überschlägige Immissionsprognose aufgestellt, bei der die Verkehrsimmissionen der Südumgehung, B 205, berücksichtigt wurden. Einschlägig ist die DIN 18005, die für Industriegebiete keine Orientierungswerte nennt. Da die Art der in den Gebieten unterzubringenden Betriebe derzeit nicht bekannt ist, sollen hilfsweise die Werte für Gewerbegebiete herangezogen werden, die bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts liegen, zuzüglich eines Aufschlages von 5 dB(A) nachts. Bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von knapp 13.000 Kfz (Stand: 2015) auf der B 205 wird der Orientierungswert von 65 dB(A) erst in großer Entfernung zur nächstgelegenen Fahrbahnmitte erreicht. Nähere Informationen im Kapitel 3.4 Lärmschutz.

Die Werte der Verkehrsimmissionen nähern sich der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts an. Daher wird zu Vorsorgezwecken und aus dem Grund, spätere bauordnungsrechtliche Schwierigkeiten zu vermeiden, die Festsetzung getroffen, dass die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der Nutzung

Die Nutzungsmaße sollen in einer für Gewerbe- und Industriegebiete üblichen Größenordnung festgesetzt werden, weshalb sich ein leichter Anpassungsbedarf ggü. den ursprünglich getroffenen Festsetzungen ergibt.

Zur optimalen baulichen Grundstücksausnutzung soll im Industriegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 sowie die Baumassenzahl (BMZ) teilweise von 6,0 auf 8,0 angehoben werden. Im Gewerbegebiet soll es bei der GRZ von 0,6 und der BMZ von 5,0 bleiben. Gewerbe- und Industriegebiete gehören zu den Baugebieten mit eher geringem Grünanteil, weshalb diese Festsetzungen teilweise den Obergrenzen des § 17 BauN-VO entsprechen sollen.

Anpassungsbedarf ergibt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung: Auf der Fläche, die für die bereits genannte Unternehmensansiedlung geplant ist, ist es erforderlich, die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 50 m über das geplante Straßenniveau anzuheben. Die Höhenvorgaben auf den restlichen Flächen werden für moderne Hallenbauten auf bis zu 18 m, gemessen von der Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt, angehoben. Zur Jugendarrestanstalt Moltsfelde findet eine höhenmäßige Abstufung auf 12 m statt. Die erforderliche Anhebung des Geländes findet durch die Anhebung der Fahrbahn Berücksichtigung.

Die zulässigen Gebäudehöhen können für untergeordnete Bauteile, die aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind, überschritten werden. Entsprechendes gilt für jeweils eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung; hier darf die Überschreitung jedoch nicht mehr als 5 m betragen. Für Werbeanlagen gilt ergänzend, dass deren gesamte Ansichtsfläche nicht mehr als 40 m² betragen darf; eine blinkende oder wechselnde Beleuchtung ist unzulässig. Diese Regelungen wurden aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 übernommen.

Die vorhandene Mittelspannungsfreileitung bzw. deren Masten hat nach Angaben der Schleswig-Holstein Netz AG eine Bauhöhe von 12 bis 15 m, sodass auch diese Anlagen von der Höhenfestsetzung gedeckt sind. Allerdings sind deren Forderungen nach Schutzabständen zu berücksichtigen. Daher ist ein Schutzabstand von 3 m in vertikaler und horizontaler Richtung zum ausgeschwungenen Leiterseil von baulichen Anlagen sowie anderen Nutzungen (auch nur vorübergehender Art) freizuhalten, um den Schutz des Menschen zu gewährleisten. Dies bedeutet eine Einschränkung der Bebaubarkeit unterhalb der max. zulässigen Bauhöhen im Bereich der Freileitung, weshalb hier die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen wurde.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können damit Gebäude in beliebiger Länge errichtet werden. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form großer zusammenhängender Flächen festgesetzt, damit die betrieblichen Gebäude auf den Grundstücken flexibel angeordnet werden können. Die Baugrenzen verlaufen straßen- bzw. flurstücksbegleitend, wobei ein Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der neuen Erschließungsstraßen eingehalten wird. Der Abstand beträgt 3 m zu Grundstücksgrenzen, an denen Grünflächen mit Knickstrukturen grenzen. Hier wird zusätzlich ein Abstand zu den Knicks über die Grünflächen erreicht. Der Abstand beträgt zwischen 5 m und 15 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Waldflächen.

Die Baufelder berücksichtigen außerdem die **Anbauverbotszone** und die Baubeschränkungszone entlang der B 205. Die Anbauverbotszone von 20 m von der äußeren Begrenzung der Fahrbahn der B 205 ist nach dem Fernstraßengesetz des Bundes von baulichen Anlagen freizuhalten (siehe Kapitel 4.1).

Berücksichtigt wurden auch die abstandsrechtlichen Vorgaben aus dem **Forstrecht**. Grundsätzlich ist die Regelung des Landeswaldgesetzes (LWaldG) anzuwenden, die einen Waldschutzstreifen von 30 m bis zur nächsten Bebauung vorschreibt. Diese Regelung existierte bereits zur Zeiten der Aufstellung des Ursprungsplans.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 in den 1990er Jahren fanden allerdings Abstimmungen hinsichtlich der Existenz von Waldflächen im und angrenzend an den Plangeltungsbereich und des erforderlichen Waldabstandes statt. Im Einvernehmen mit dem Forstamt Neumünster wurde damals zugunsten der Grundstücksausnutzung festgelegt, dass der südwestlich an das Milchtrockenwerk grenzende Wald (Flstk. 54 tlw.) in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt wird. Rein rechtlich ist daher der Baumbestand nicht mehr als Wald nach dem LWaldG zu charakterisieren. Der Ausgleich wurde erbracht. Dementsprechend wird diese Festsetzung übernommen.

Zum Wald auf dem Flurstück 3/7 im östlichen Bereich gab es damals ebenfalls eine Absprache mit der Unteren Forstbehörde, bei der der Abstand auf 15 m gegen eine Ersatzaufforstung reduziert wurde. Aus diesem Grund wird auch hier der Abstand von 15 m beibehalten. Die Gehölzfläche wird weiterhin als Wald festgesetzt. Es ragt nur ein Teil des Flurstücks in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, weshalb nur dieser Teil in den hier deckungsgleichen Geltungsbereich der 4. Änderung aufgenommen wird.

3.4 Lärmschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist der Schutz der Nachbarschaft vor Lärm sicherzustellen. Der Aspekt Lärmschutz ist in zweierlei Hinsicht zu betrachten:

- mögliche Emissionskonflikte des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiets mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung. In diesem Zusammenhang sind auch mögliche Konflikte durch zusätzlichen Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen in den Blick zu nehmen, der durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen hervorgerufen wird.
- mögliche Immissionskonflikte schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Gebiets (ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen, gewerbliche Aufenthaltsräume) aufgrund von außen auf das Plangebiet einwirkender Lärmquellen. Dies betrifft insbesondere die umgebenden Verkehrsstrasse B 205.

In der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans 116 der Stadt Neumünster, LAIRM Consult, März 2016) wurden beide Aspekte untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse werden wiedergegeben:

Emissionen: Schutz vor Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes

Die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA Lärm. Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte. Die TA Lärm enthält Richtwerte für die Lärmpegel, die in den Baugebieten gemäß BauNVO vor den Fassaden der jeweiligen Gebäude maximal ankommen dürfen. Es ist der Nachweis zu führen, dass diese in der TA Lärm enthaltenen dB(A)-Pegel nicht überschritten werden. Die Ermittlung der Pegel erfolgt nach Geschossen.

Die TA Lärm enthält keine Richtwerte für Wohnnutzungen im Außenbereich. Es werden daher die Immissionswerte für Misch- bzw. Dorfgebiete zugrunde gelegt, das sind 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Das ist sachgerecht, weil Misch- bzw. Dorfgebiete die Nutzungskategorien sind, in denen Wohnen neben anderen Nutzungen regelmäßig zulässig ist.

Folgende schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wurden identifiziert und als Immissionsorte (IO) im Schallgutachten definiert:

- Die Bebauung entlang der Altonaer Straße, südlich der Südumgehung, (Immissionsorte IO 1 bis IO 3) befindet sich im Außenbereich. Schutzanspruch eines Mischgebiet (MI).
- Die Wohnbebauung nördlich des Keilerwegs und westlich des Ochsenwegs (Immissionsort IO 4) ist gemäß Bebauungsplan Nr. 106 als reines Wohngebiet (WR) ausgewie-

- sen. Die Wohnbebauung östlich des Ochsenwegs (Immissionsort IO 5) ist gemäß Bebauungsplan Nr. 106 als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
- Die Bebauung entlang der Wakenitzstraße (Immissionsort IO 6) ist gemäß Bebauungsplan Nr. 110 als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
 - Die Bebauung entlang der Bundesstraße B 205 (Immissionsorte IO 7 und IO 8) ist gemäß Bebauungsplan Nr. 113 als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.
 - Für die Bebauung an der Boostedter Straße (Immissionsorte IO 9 bis IO 11) existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und in Abstimmung mit der Stadt Neumünster wird für Immissionsort IO 10 ein Schutzanspruch vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und für die Immissionsorte IO 9 und IO 11 ein Schutzanspruch vergleichbar einem Mischgebiet (MI) angenommen.
 - Die Wohnbebauungen östlich und südlich des Plangeltungsbereiches (Immissionsorte IO 12 und IO 13) befinden sich im Außenbereich. Schutzanspruch Mischgebiet (MI).
 - Die Bauungen zwischen Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes Nr. 116 (Immissionsorte IO 14 und IO 15) werden gemäß Bebauungsplan Nr. 116 als Industriegebiete (GI) ausgewiesen.

Die genannten Nutzungen decken sich mit den in Kap. 3.1 zu den Abstandsklassen aufgeführten Nutzungen.

Die DIN 18005 liefert Anhaltspunkte dafür, mit welchen Emissionspegeln bei uneingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten gerechnet werden kann. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet kann daher angenommen werden, dass uneingeschränkte Gewerbegebiete bzw. die innerhalb von Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w , bezogen auf 1 m² Fläche, von 60 dB(A) tags und nachts emittieren. Für Industriegebiete beträgt der entsprechende Wert 65 dB(A). Für den Plangeltungsbereich wurde somit geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Industriegebiete von $L_w = 65/65$ dB(A) (tags/nachts) und für uneingeschränkte Gewerbegebiete von $L_w = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist. Rücksicht auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsleiterwohnungen ist nicht zu nehmen, da diese ausgeschlossen werden. Für den Nachtzeitraum wurde ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % eingerechnet, d.h., dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgebende lauteste volle Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel 50 % ihres Kontingents durchgehend ausschöpfen. Rechnerisch entspricht ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % einer Verringerung des Beurteilungspegels nachts um 3 dB(A).

Dieser Ansatz wurde sowohl für das neue Baugebiet als auch für die bereits bebauten Gebiete in der Umgebung gewählt. Vorbelastungen durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen in den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten nördlich der B 205 und am Donaubogen wurden berücksichtigt. Dieser vereinfachte Ansatz zur überschlägigen Abschätzung ist praktikabel und wird von der Rechtsprechung getragen, da er eine worst-case-Betrachtung vornimmt, was einer Betrachtung „auf der sicheren Seite“ entspricht. Eine Ermittlung der tatsächlichen Emissionswerte sämtlicher Anlagen und Betriebe im Umgebungsbereich auf der Grundlage von Genehmigungsbescheiden i.V.m. Messungen ist aufgrund des erheblichen Aufwandes wegen der Vielzahl der umgebenden Betriebe nicht verhältnismäßig. Dies lässt sich damit begründen, dass für diese Betriebe keine Festsetzungen der zulässigen Lärmemissionen erfolgen. (vgl. OVG SA, Urteil vom 21.10.2015, 2 K 194/12)

Die Zuteilung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691 durch Rückrechnung der Immissionswerte auf Emissionskontingente der Fläche mittels Schallausbreitungsrechnung. Je nach Entfernung zum Immissionsort ergeben sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Bodendämpfung unterschiedlich hohe Schalleistungspegel.

Im Ergebnis ist festzustellen: Mit den Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb wird im Prognose-Planfall im Tageszeitraum an allen maßgebenden Immissionsorten der jeweils geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten. Im Nachtzeitraum kam es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, weshalb Emissionsbeschränkungen (sog. Kontingentierung) vorgenommen werden. Nachts wurden daher die maximal zulässigen

Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Diese entsprechen den maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln L_w (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m^2). Sie verteilen die an den Immissionsorten insg. verfügbaren Geräuschanteile gerecht auf die Fläche und berücksichtigen durch intern gegliederte Teilflächen die unterschiedlichen Baugebiete (GE/GI). Durch die Verteilung im Bebauungsplan wird das sog. „Windhundrennen“ auf Genehmigungsebene verhindert, nachdem ein erster Betrieb die Immissionsanteile nicht derart ausschöpfen kann, dass nachfolgende Betriebe geringere Immissionsmöglichkeiten hätten. Da die Baugebiete teilweise recht groß sind und die Gefahr bestehen könnte, dass sich ein emissionsintensiver Betrieb am Plangebietsrand und damit in Nähe der schutzbedürftigen Nutzung ansiedeln könnte, der die Einhaltung der Kontingente nur durch Verteilung auf der großen Fläche bewerkstelligt, wurden ggü. der Vorentwurfsplanung neue Teilflächen gebildet. Dadurch entsteht eine zu den schutzwürdigen Nutzungen orientierte Zonung der Teilflächen je nach Abstand zum Immissionsort. Da es überwiegend nur zu geringen (tlw. sogar zu gar keinen) Einschränkungen kommt, wird eingeschätzt, dass die Einhaltung der Kontingente für „übliche“ gewerbliche und industrielle Nutzungen ohne großen Aufwand in schallschutzmindernde Maßnahmen am Unternehmensstandort möglich ist. Daher wird von einem wirtschaftlichen Anlagenbetrieb ausgegangen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Werte ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Vorhaben, deren Emissionen den festgesetzten Wert einhalten, sind hinsichtlich des Lärmaspektes planungsrechtlich zulässig. Sofern es zu Überschreitungen der Kontingente kommen sollte, ist es Sache des Unternehmers, mit welchen Mitteln eine Überschreitung (Grundrissgestaltung, Abschirmung, Betriebszeiten etc.) verhindert werden kann. Dadurch wird die wesentliche Entscheidung zur Einhaltung des Immissionsschutzes erst auf der nachfolgenden Ebene des Genehmigungsverfahrens mit Rücksicht auf die realen Bedingungen der Schallausbreitung getroffen. Die Bauleitplanung übernimmt die Aufgabe, die letztendliche Konfliktlösung im Genehmigungsverfahren vorzubereiten. Eine Verlagerung der Problemlösung nachts auf die Genehmigungsebene generell, widerspricht dem Gebot der Konfliktbewältigung, wonach im Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden Konflikte gelöst werden sollen. (vgl. Beschluss 2B599/13.NE, OVG NRW vom 01.07.2013)

Im Ergebnis der Kontingentierung lässt sich feststellen, dass minimale Überschreitungen des jeweiligen Immissionswertes an einzelnen Immissionsorten (hauptsächlich IO 10 um $1,4 \text{ dB(A)}$; tlw. an IO 4 um $1,1 \text{ dB(A)}$) verbleiben, die jedoch gemäß TA Lärm bei bestehender Vorbelastung generell zulässig sind oder innerhalb der Rechen- und Rundungsgenauigkeit als nicht beurteilungsrelevant zählen. In der Gesamtbelastung wird somit mithilfe der Emissionskontingente an allen Immissionsorten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum den Vorgaben der TA Lärm entsprochen.

Die Festsetzung enthält Vorgaben für das Berechnungsverfahren, wie die Einhaltung des Lärmkontingents, hauptsächlich auf Grundlage der DIN 45691, im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Alternativ ist der Nachweis ausreichend, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird (Relevanzgrenze). Damit werden sehr geringe Zusatzbelastungen als irrelevant erachtet, da letztlich die Einwirkung am Immissionsort entscheidend ist.

Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets vor Gewerbelärm werden diese Emissionsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt:

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK_i (bezogen auf 1 m^2) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

<i>Gebiet E55:</i>	<i>Emissionskontingente LEK_i von 55 dB(A) nachts</i>
<i>Gebiet E60:</i>	<i>Emissionskontingente LEK_i von 60 dB(A) nachts</i>
<i>Gebiet E65:</i>	<i>Emissionskontingente LEK_i von 65 dB(A) nachts</i>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweis zur Einsichtnahme:

Die DIN 45691 und die DIN ISO 9613-2 können bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Emissionen: Schutz vor Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes

Zu untersuchen ist ferner zusätzlicher Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen, der durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen hervorgerufen wird. Zu diesem Zweck erfolgt jeweils ein Vergleich zwischen dem Prognose-Nullfall, d.h. die Verkehrsentwicklung ohne Berücksichtigung der Planung, und dem Prognose-Planfall, also die Verkehrsentwicklung mit Berücksichtigung des Plangebiets. Betrachtet wird der Prognose-Planfall bezogen auf das Jahr 2025/2030 an den genannten Immissionsorten.

Auch hier bieten die Orientierungswerte der DIN 18005 Anhaltspunkte für die Betrachtung des Schallschutzes auf Verkehrslärm. Zur Beurteilung des Verkehrslärms wird hilfsweise als Obergrenze auf die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung zurückgegriffen, da diese als rechtlich unstrittig gelten.

Als maßgebliche Quellen werden folgende öffentliche Verkehrswege berücksichtigt: B 205, Altonaer Straße (L 310), Saalestraße, Donaubogen, Allerstraße, Isarstraße, Oderstraße, AKN Strecke nach Hamburg-Kaltenkirchen. Es wurde auf vorhandene Verkehrszahlen zurückgegriffen (Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Aussagen der AKN).

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der teils sehr hohen Vorbelastungen überwiegend ein nur geringer Anstieg der Pegel. An der Bebauung entlang der Altonaer Straße südlich der B 205 (IO1 und IO2) werden die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Dies ist jedoch schon im Prognose-Nullfall der Fall. Das heißt die durch die Rechtsprechung definierten Grenzen der Gesundheitsgefährdung werden auch ohne die Planung nahezu erreicht bzw. überschritten. Durch die neu induzierten Verkehre ergeben sich an beiden Immissionsorten nur sehr geringe Zunahmen, unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Die hohen Belastungen an der Altonaer Straße sind bekannt. Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 für das Designer Outlet Center in der Oderstraße belegt die dazu erarbeitete Schalltechnische Untersuchungen bei einem ähnlichen Untersuchungsgebiet in der Altonaer Straße bereits sehr hohe Werte, die heute ähnlich berechnet wurden. Es handelt sich um einen Konflikt, der aufgrund der Nähe der Außenbereichswohnnutzungen zur Altonaer Straße unabhängig von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 besteht und diesem nicht zugerechnet werden kann. Unter Berücksichtigung, dass Baurechte für die Baugebiete im Geltungsbereich der 4. BPÄ 116 bereits vorliegen

und sich diese nur geringfügig verschlechtern, werden diese Auswirkungen zugunsten der Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Neumünster hingenommen. Um diesen Konflikt zu mindern, wird derzeit auf einem südlichen Teilabschnitt der entlang der Altonaer Straße eine Lärmschutzwand errichtet. Dadurch werden deutliche Verbesserungen für die Anwohner erwartet. Weitere/Andere Möglichkeiten zur Lärmreduzierung bietet der Bebauungsplan nicht.

An der Bebauung westlich der Altonaer Straße (IO4 und IO5) kommt es zu leichten Überschreitungen, vor allem im Nachtzeitraum. Die Zunahmen liegen hier allerdings unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

An der gewerblichen Bebauung der Leinestraße (IO7) kommt es ebenfalls zu Überschreitungen im Nachtzeitraum. Da es sich um gewerbliche Nutzungen handelt, liegen hier nachts keine schützenswerten Nutzungen vor, weshalb die Zunahmen nicht beurteilungsrelevant sind.

An allen restlichen Immissionsorten werden die Grenzwerte eingehalten. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung werden jeweils deutlich unterschritten. Teilweise liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), teilweise sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Immissionen: Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich wird maßgeblich von durch die umliegenden Straßen sowie den Schienenverkehr der AKN belastet, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nahbereich zur B 205 überschritten werden. Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird bis zu einem Abstand von etwa 75 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 205 der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags für Gewerbegebiete überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von etwa 156 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 205 überschritten. Weiterhin werden die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Plangeltungsbereich teilweise überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Büronutzung in Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz erfolgt daher durch passiven Schallschutz durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz mithilfe von Lärmpegelbereichen. Maßgebender Außenlärmpegel ist der um 3 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel tags entsprechend der TA Lärm für Industrie- und Gewerbegebiete. Im straßennahen Bereich des Industriegebietes ergibt sich Lärmpegelbereich VI und des Gewerbegebietes Lärmpegelbereich V. Bestimmend ist hier der Straßenverkehrslärm, der den Schienenverkehrslärm mit abdeckt, sodass sich eine Zonierung zur B 205 ergibt.

Es wird festgesetzt:

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV bis VI nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der B 205 lärmzugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

³⁾ Die Anforderungen sind hier auf aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Aus dem Bebauungsplan Nr. 116, 2. Änderung wurden insbesondere die Regelungen zur Begrünung und Einfriedigung von Grundstücken übernommen:

Auf den Baugrundstücken sind entlang der Straßenbegrenzungslinien Vorgartenflächen in mindestens 3 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die dem Straßenraum zugewandten Grundstücksflächen im Vergleich zu den rückwärtigen Grundstücksflächen gestalterisch hochwertiger auszubilden.

Geschlossene Grundstückseinfriedigungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Höhere geschlossene Mauern bewirken ein eintöniges und erdrückendes städtebauliches Erscheinungsbild, dies soll vermieden werden. In der Regel werden ohnehin offene Grundstückseinfriedigungen von Gewerbetreibenden gewählt, die ohne Höhenbeschränkung bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Um dem Schutz der Knickbestände nachzukommen, wurde außerdem festgesetzt, dass die Gewerbestandstücke ggü. den öffentlichen, mit Knicks bestandenen Grünflächen dauerhaft mittels offener Einfriedigungen einzuzäunen sind.

Die ursprünglich enthaltene Festsetzung zur Anlage von Stellplatzflächen wird zum Schutze des Baumbestandes wie folgt erweitert: In den Stellplatzanlagen sind im Kronbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens je 6 m² und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens je 10 m³ anzulegen. Auf diese Weise wird eine versickerungsfähige Fläche hergestellt. Diese Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Zusätzlich wird geregelt, dass Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung unzulässig sind. Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung erfolgt, weil solche Anlagen für Vergnügungsviertel kennzeichnend sind und nicht dem Charakter eines Industrie- bzw. Gewerbegebiets entsprechen.

3.6 Grünordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird Wert auf den Erhalt schützenswerter Knickstrukturen gelegt. Aus diesem Grund wurden entlang wichtiger Knickverbindungen öffentliche Grünflächen festgesetzt, die eine optimale Pflege der Knicks durch die öffentliche Hand erlauben. Das betrifft vor allem die entlang der im FNP dargestellten Grünstrukturen, die auf diese Weise als wichtige Leitlinien dauerhaft erhalten bleiben. So wurde zusätzlich festgesetzt: Der gesetzlich geschützte **Knickbestand** ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Er ist alle 10 bis 15 Jahre fachgerecht auf Stubben zu setzen. Entlang der Knicks ist ein mind. 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Auf diese Weise wird auch verhindert, dass Aufschüttungen im Bereich der Baugrundstücke zulasten der Knickbestände ausfallen. Aufgrund der Existenz eines Knicks außerhalb des Geltungsbereiches wird auch auf die im Ursprungsplan festgesetzte Anpflanzungsfläche im südlichen Bereich des östlich gelegenen Gewerbegebietes verzichtet.

Hingegen werden weniger erhaltenswerte Knicks oder Knicks im schlechten Erhaltungszustand aufgelöst. Das betrifft einen Knick im westlichen Bereich der Teilfläche 1. Knicks, welche auf privaten Grundstücken liegen, erhalten einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, in dem ebenfalls keine bauliche Aktivität stattfinden darf.

Zusätzlich verläuft nördlich des Milchtrockenwerkes eine große zusammenhängende Grünfläche (in Teilen öffentlichen, in Teilen privat), die als naturbelassene **Grünfläche** ausgebildet werden soll. Da die potentielle Lebensmittelansiedlung aufgrund von Synergieeffekten die direkte Verbindung zum Milchtrockenwerk einrichten möchte, sind innerhalb der privaten Grünfläche zwei Überfahrten in einer Breite von max. 10 m sowie das Verlegen von Versorgungsleitungen zulässig.

Um den Straßenraum der geplanten Gebietserschließungsstraße gestalterisch aufzuwerten, werden einseitige Straßenbaumpflanzungen in regelmäßigen Abständen zeichnerisch festgesetzt. Von den zeichnerisch dargestellten Standorten kann abgewichen werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten oder Einrichtungen der Ver- und Entsorgung dies erfordern.

Es wird außerdem festgesetzt, dass **Stellplatzflächen** durch Bäume zu gliedern sind. Es ist für je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Festsetzungen bewirken eine gestalterische Aufwertung der ansonsten sehr monotonen gepflasterten Flächen, sie spenden außerdem Schatten und verhindern, dass sich diese Flächen im Sommer übermäßig aufheizen. Die Bäume müssen im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzfläche gepflanzt werden, d.h. auf Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzfläche und an deren Außenkanten. Sie können in Gruppen zusammengefasst werden. Es wird festgesetzt, dass einheimische Arten zu verwenden sind. Diese fügen sich gestalterisch ein und werden von Vögel und Insekten als Lebensraum besser angenommen als gebietsfremde Arten. Es werden zudem Mindestpflanzqualitäten festgesetzt (Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm bzw. Stammumfang 12/14 cm bei schwachwüchsigen Arten). Für die anzupflanzenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² je Baum mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 m³ anzulegen. Dies ist erforderlich, damit die erforderlichen Wachstumsbedingungen für die Bäume dauerhaft gewährleistet werden.

Weitere Empfehlungen für die Gestaltung der Baugebiete

Auf Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Zweckbestimmung des Gebiets, das in erster Linie den Bedürfnissen der Industrie- und Gewerbebetriebe dienen soll, verzichtet. Die nachfolgenden Ausführungen haben daher empfehlenden Charakter.

Es ist davon auszugehen, dass der zulässige Versiegelungsgrad insbesondere im Hinblick auf die Auflage zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht vollständig ausgeschöpft wird. Daher wird in vielen Fällen Spielraum für weitere **Anpflanzungen** auf den Baugrundstücken bestehen. Großkronige Solitär bäume können ein optisches Gegengewicht zu größeren und höheren Gebäuden bilden und maßgeblich zur Durchgrünung des Ge-

werbe- und Industriegebiets beitragen. Besonders geeignete Arten sind Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*) und Berg-Ulme (*Ulmus glabra*). Als etwas schlankere Bäume bei beengteren Platzverhältnissen bieten sich Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) an.

Um von Beginn an eine optische Wirkung zu erzielen, sollten zur Pflanzung schon größere Bäume mit 3 – 4 m Höhe der Qualität Hochstamm mit Stammumfang 16/18 cm gewählt werden. Steht weniger Platz zur Verfügung sind kleinwüchsige Bäume sinnvoll. Optisch besonders wirkungsvoll sind Kleingruppen zu 2 – 3 Exemplaren. Geeignete Arten sind z.B. Weiden (*Salix caprea*, *Salix cinerea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Obstbäume heimischer Sorten.

Für die nicht / kaum genutzten Grundstücksteile wird eine weitgehend **extensive Pflege** empfohlen. Blütenreiche Grasfluren mit Wiesencharakter und abwechslungsreiche Staudenrabatten können geeignete Gestaltungsmittel sein. Streng geometrisch „abgezielte“ Zierbeete, monotone, intensiv gepflegte Rasenflächen und Bereiche mit Koniferen und Bodendeckern sollten hingegen vermieden werden.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind zur landschaftlichen Einbindung auch größerer gewerblicher und industrieller Gebäude besonders geeignet. Sie weisen neben ihrer bauphysikalischen Bedeutung zur Verbesserung des Gebäudeklimas auch positive Wirkungen auf den Naturhaushalt auf. Werden sie von Beginn an in die Gebäudeplanung mit einbezogen, sind sie ohne hohen zusätzlichen Kostenaufwand realisierbar. Durch Dachbegrünungen kann je nach verwendetem Trägersubstrat Niederschlagswasser dauernd oder zeitverzögert rückgehalten werden. Angeschlossene Entwässerungseinrichtungen werden dementsprechend entlastet bzw. können in ihrem Flächenbedarf deutlich eingeschränkt werden. Aus Sicht des Artenschutzes bedeutsam kann ihre Funktion als Rückzugsraum für Arten seltener Standorte sein (z. B. Trockenrasen). Die Außenwirkung von Fassadenbegrünungen besteht in erster Linie in ihrer gestalterischen Bedeutung für das Landschaftsbild/ Ortsbild. Schon die Begrünung einzelner Wände oder auch nur Teile von ihnen reichen aus, um einen merklich veränderten Raumeindruck zu erhalten.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 hatte wesentliche Änderungen an der ursprünglich angestrebten Erschließungskonzeption des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes zur Folge. Um die Erschließung aller Flächen an das öffentliche Straßennetz herzustellen, ist der Kern der 4. Bebauungsplanänderung die Neukonzeptionierung der Verkehrsschließung.

Äußere Erschließung

Die Zu- und Abfahrten zum Industrie- und Gewerbegebiet sollen sowohl von der Saalestraße im Westen als auch von der Isarstraße im Osten erfolgen. Diese bewerkstelligen die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz der B 205. Aufgrund dieser Anbindungen bietet das Industrie- und Gewerbegebiet eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche wie überörtliche Verkehrssystem. Die BAB 7 mit der Anschlussstelle Neumünster-Süd befindet sich 4 km westlich des Plangebietes.

Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet wird Verkehrsströme in einem erheblichen Umfang hervorrufen. Daher wurde die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrten mithilfe von Verkehrsgutachten anhand des prognostizierten Verkehrsaufkommens bei Vollausslastung des Industrie- und Gewerbegebietes untersucht.

Zum einen kann auf das Verkehrsgutachten zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster, aufgestellt von SBI aus Hamburg, zurückgegriffen werden. Dieses wurde im November 2014 u.a. zur Beurteilung

der Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte an die B 205 in der Saalestraße im Rahmen der Planung des Designer Outlet Centers erstellt. Es berücksichtigt im hiesigen Gebiet bestehende gewerbliche Nutzungen, wie das Milchtrockenwerk und weitere Flächenpotentiale im Gewerbegebiet Süd, die mit diesem Bebauungsplan erschlossen werden sollen. Hier wurde eine durchschnittliche Verkehrserzeugungsrate von 150 Kfz/24 h und ha angenommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Vollauslastung des Industrie- und Gewerbegebietes eine Signalisierung der Anschlussrampen Nord und Süd erforderlich wird. Diese soll eingerichtet werden, sobald sich ein Bedarf nach weiterer Regelung abzeichnet. Eine grundlegende bauliche Anpassung der Knotenpunkte ist nicht zwingend erforderlich. Zusätzlich ist ein Ausbau des Rechtsabbiegestreifens in der nördlichen Zufahrt zur B 205 ab dem Knotenpunkt Oderstraße/Saalestraße wünschenswert. Dieser Ausbau soll jedoch vorerst nicht geregelt werden. Mit diesen Maßnahmen kann eine ausreichende Verkehrsqualität gewährleistet werden.

Zum anderen ist für den Knotenpunkt Isarstraße/Leinestraße ein Verkehrsgutachten im Rahmen dieser Planänderung vom gleichen Planungsbüro aufgestellt worden: Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsqualität unter Zunahme der Verkehrsmengen durch die Entwicklung im Plangebiet anhand der mittleren Wartezeit der Kraftfahrzeuge als befriedigend zu bewerten ist (entspricht Qualitätsstufe C nach den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Ein Um- oder Ausbau des Knotenpunktes ist somit nicht erforderlich. Die Gutachter empfehlen eine abknickende Vorfahrtstraße zwischen Leinestraße Ost und Isarstraße, um den Verkehr in den Spitzenstunden am Morgen zu regulieren.

Der Knotenpunkt Leinestraße / Boostedter Straße sowie die dortigen Anschlussstellen an die B 205 wurden im Rahmen der Vorplanung für einen Umbau dieses Knotenpunktes in einen Kreisverkehr betrachtet und für leistungsfähig befunden (SBI: Vorplanung für den Kreisverkehr Boostedter Straße / Leinestraße / Hartwigswalder Straße; Juli 2014). Durch den Umbau in einen Kreisverkehr lassen sich deutliche Verbesserungen der Verkehrsqualität erzielen.

Die Unterführung in der Isarstraße unter der B 205 ist hinsichtlich ihrer Durchfahrtsbreite von den Erschließungsplanern, dem Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster, als ausreichend beurteilt worden.

Innere Erschließung

Die verkehrliche und sonstige Erschließung der Baugrundstücke soll von der Planstraße, der sog. Isarstraße, aus erfolgen. Die neue Linienführung berücksichtigt eine durchgängige Verbindung zwischen der Anschlussstelle B 205 und der Isarstraße sowie die Schaffung einer zusammenhängenden Fläche von etwa 12 ha in direkter Nähe zum Milchtrockenwerk. Die neue Trasse wurde so gewählt, dass

- die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes auf ca. 12 ha im Nahbereich zum Milchtrockenwerk ermöglicht wird,
- möglichst große Radien eine leichte Befahrbarkeit bieten,
- möglichst einseitige Erschließungsabschnitte vermieden werden,
- der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering ausfällt.

Analog des Straßenausbaus im Donaubogen soll auch die noch herzustellende Erschließungsstraße auf insg. 7 m ausgebaut werden – mit Ausnahme der Planstraße A, die nur 6,5 m breit ausgebaut werden soll. Vom beiderseitigen Gehweg entlang der Fahrbahn soll jedoch abgesehen werden. Stattdessen wird nur an einer Seite ein 2,5 m breiter **Geh- und Radweg** errichtet, der als Zweirichtungsradweg ausgebildet werden soll. Diese Breite wird auch aus Sicht der Verkehrsaufsicht als ausreichend bewertet, da das Aufkommen der Fußgänger eher gering ausfallen wird und außerdem ein alternatives Radwegenetz entlang vieler Redder zur Verfügung steht. Dieses Netz von Wirtschaftswegen, die gleichzeitig vielfach als Geh- und Radwege genutzt werden können, durchzieht zusätzlich das Gelände.

Öffentliche Parkflächen werden in Form von Parkstreifen ebenfalls entlang der Straße angeordnet. Der Parkraum ist so ausgelegt, dass neben Pkw auch Lastzüge bis 25 m Länge Platz finden. Ein Parken auf der Fahrbahn wird zugunsten eines besseren Verkehrsflusses auf diese Weise vermieden. Die Möglichkeit des Parkens im öffentlichen Raum entbindet nicht von der Pflicht der Gewerbetreibenden, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf privaten Flächen nachzuweisen. Mit notwendigen Grünstreifen, die auch der Entwässerung dienen, sowie Parkstreifen entsteht in Teilen ein Straßenquerschnitt von etwa 16 m.

Bundesfernstraßengesetz

Es besteht gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 205 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, in denen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Darüber hinaus besteht eine Baubeschränkungszone von 40 m, in der bauliche genehmigungspflichtige Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten nach § 9 FStrG gleich.

Diese Abstände wurden bei der Lage der Trasse berücksichtigt und wurden in die Planzeichnung übernommen. In vorheriger Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr (LBV) in Itzehoe konnte die Zustimmung zur Straßenführung gegeben werden. Der LBV fordert, dass ein Abstand von mind. 26 m zum äußeren Fahrbahnrand der B 205 von baulichen Anlagen freigehalten wird. Dieser hat sich zwischenzeitlich auf über 30 m erhöht, um ausreichend Platz für Blendschutzmaßnahmen vorsehen zu können.

Darüber hinaus sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 205 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Ein geeigneter Sicht- und Blendschutz soll dauerhaft gewährleisten, dass der Verkehr auf der Bundesstraße 205 nicht beeinträchtigt wird. Dazu wurde entlang der Erschließungsstraße im Nahbereich zur B 205 ein ausreichend hoher Blendschutzwall festgesetzt, der mithilfe zusätzlicher Bepflanzungen das Blenden der Verkehrsteilnehmer ausschließt. Die genaue Ausgestaltung des Sicht- und Blendschutzes wird mit dem LBV-SH während der Erschließungsplanung abgestimmt.

Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)

Die Altonaer Straße ist als Landesstraße (L 319) klassifiziert, für die ebenfalls Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gelten, welche in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

Gemäß § 29 StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße (L 319), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Außerdem bedürfen nach § 30 StrWG die Genehmigungen baulicher Anlagen längs der L 319 in einer Entfernung bis zu 40 m der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten nach § 29 und § 30 StrWG gleich.

Zur freien Strecke der L 319 dürfen keine neuen Zufahrten und Zugänge angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche 3 hat ausschließlich über das gemeindliche Straßennetz zu erfolgen.

Öffentliche Wegeverbindungen

Innerhalb des Plangebietes existiert ein Netz an Fuß- und Radwegeverbindungen bzw. Wirtschaftswegen, das überwiegend erhalten bleiben soll. Über die Wirtschaftswege sind landwirtschaftliche Flächen erreichbar. Einzelne Wirtschaftswege dienen allein der Erreichbarkeit von Knickstrukturen. Das Netz dient darüber hinaus der Naherholung, v. a.

der dort Beschäftigten aber auch den Bewohnern von Wittorf und schafft schnelle Verbindungen in die Landschaft. Ein Ausbau der Wege ist nicht geplant und wird wegen einer Festsetzung auch nicht begründet. Wegebeziehungen mit Verbindungsfunktion werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß-/Rad-/Reit- und/oder Wirtschaftsweg ausgewiesen. Andere, eher untergeordnete Wege werden innerhalb der öffentlichen Reder wegen der dominierenden Grünstrukturen als Weg innerhalb der Grünflächen festgesetzt. Die Anordnung der Verkehrsbehörde, die Wege zu bestimmten Nutzungszwecken festzulegen, bleibt hiervon unberührt, sondern richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung.

Öffentlicher Nahverkehr

Auf dem Sektor des öffentlichen Personennahverkehrs bietet die Buslinie 7 Hauptbahnhof – Industriegebiet Süd eine Anbindung an das Stadtzentrum. Derzeit befindet sich keine Haltestelle innerhalb des Plangebietes. Die Einrichtung neuer Haltestellen wird geprüft.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung werden im Rahmen des Straßenausbaus hergestellt. Eine Leitungsabfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern hat ergeben, dass alle notwendigen Leitungen (ggf. auch nach internen Umstrukturierungen) bei frühzeitiger Koordinierung der Arbeiten mit verlegt werden können.

Niederschlagswasser

Von der Ableitung des Niederschlagswassers auf die südlich benachbarten Niederungsflächen, wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, wird abgesehen. Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke ist nun nicht mehr auf zentralen Versickerungsflächen, sondern dezentral auf den Grundstücken zu bewerkstelligen. Insofern kann auch die zeichnerische Festsetzung der zu Entwässerungszwecken eingetragenen offenen Gerinne innerhalb der Ausgleichsflächen aus der Ursprungsplanung entfallen.

Trotz der hoch anstehenden Grundwasserstände wird eine lokale Versickerung auf den Grundstücken, beispielsweise in Form von Muldenversickerungen, vorgesehen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes müssen die Baugrundstücke sowie die Planstraße daher um etwa 1 bis 2 m aufgeschüttet werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist straßenbegleitend über Versickerungsmulden geplant, welche innerhalb des Straßenbegleitgrüns zu verorten sind. Nur an den Stellen, wo sich weite öffentliche Grünflächen an die Straße anschließen, ist auf eine Flächenversickerung umgestellt. Es sei außerdem die Forderung des zuständigen Straßenbaulastträgers der B 205 aufgeführt: Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet der B 205 weder zufließen können noch zugeleitet werden. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass durch die parallel zur Erschließungsstraße geplante Entwässerungseinrichtung kein Oberflächenwasser der Entwässerungseinrichtung der B 205 zugeführt wird.

Schmutzwasserentsorgung

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung herrscht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Neumünster, die die Einleitung von Schmutzwasser in die vorhandenen Kanäle vorschreibt.

Druckrohrleitung

Eine Druckrohrleitung des Milchtrocknungswerkes zur Einleitung des Kühl- und Brüdenwassers in den Harweh-Graben quert das Plangebiet. Diese Leitung ist nicht überbaubar und liegt außerhalb der Baufelder. Sie ist in der Planzeichnung verortet und verfügt beidseits über einen 5 m breiten Schutzstreifen. Dieser ist als Leitungsrecht ausgebildet.

5. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt eine Untersuchung aller umweltrelevanten Auswirkungen sowie eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen zu der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Deren Inhalte werden detailliert im gesonderten Teil, dem Umweltbericht wiedergegeben. Hier erfolgt die Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse.

Das Plangebiet ist per Bebauungsplan überplant und ist hinsichtlich seines Planrechtes nach den Festsetzungen dieses Ursprungs-Bebauungsplanes zu beurteilen. Rein rechtlich handelt es sich im Bereich der Baugebiete daher um Gewerbe- und Industriegebiete, wengleich tatsächlich landwirtschaftliche Flächen vorherrschen. Die in der Biotopkartierung erfassten Bestandteile der Landschaft sind der Karte zu entnehmen. Eine zweite Karte bietet Aufschluss über die abzusehende Beeinträchtigung von Knicks.

Landschaftsprägende Elemente, wie Knicks und Redder, sollen erhalten bleiben, wo sie im Rahmen des aktuell von der Stadt aufgestellten Knickschutzprogramms als erhaltenswürdig eingestuft wurden. Um eine optimale Pflege der Knicks zu gewährleisten, sollen diese zukünftig in der öffentlichen Hand verbleiben. Dazu wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Nur dort, wo ein Knickdurchbruch unbedingt erforderlich ist, werden Knicks punktuell durchbrochen. Dafür werden an anderen Stellen Knicks im Verhältnis 1:2 neu angelegt.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe umfassen vornehmlich die Versiegelung von Bodenflächen durch die auf den Industrie- und Gewerbegebietsflächen zulässigen baulichen Nutzungen. Da sich gegenüber der Ursprungsplanung hier keine Neuversiegelungen ergeben, weil die Überbaumöglichkeiten und Flächenabgrenzungen nahezu unverändert geblieben sind, wurde die Berechnung der Eingriffe aus dem Ursprungsplan übernommen.

Der Ausgleich dieses Eingriffs soll hauptsächlich durch entsprechende Extensivierung von Landwirtschaftsfläche im Stadtgebiet erfolgen. Geeignete Flächen befinden sich v.a. im Teilgebiet 2 der Bebauungsplanänderung. Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen im gesamten Stadtgebiet Neumünsters.



Abb.: externe Ausgleichsflächen.

Insgesamt wurden vier externe Ausgleichsbereiche bestimmt. Sie befinden sich in städtischer Hand und stehen somit den Eingriffen in Natur und Landschaft unmittelbar zur Verfügung. Neben zweier Ausgleichsflächen im Stadtteil Wittorf sind aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit außerdem Flächen in Tungendorf und in Gartenstadt vorgesehen. Im Vordergrund der Maßnahmen steht eine extensive Grünlandnutzung zur Entwicklung von mageren, extensiven Grünlandgesellschaften. Die Ausgleichsfläche in Tungendorf soll die Entwicklung von Feuchtwald/Sumpfwald vorsehen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann mithilfe dieser Maßnahmen vollständig erbracht werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen bis 50 m Höhe wird durch die Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Altonaer Straße und der Boostedter Straße vollständig ausgeglichen.

Die zusammenhängenden Grünzüge, welche im Flächennutzungsplan sowie im Ursprungsplan enthalten sind, bleiben erhalten, um der landschaftlichen Entwicklung von wichtigen Verbindungsachsen gerecht zu werden. Die Gerinne hingegen, welche die Grünzüge im Ursprungsplan durchzogen, sind aufgrund des geänderten Entwässerungskonzeptes nicht mehr erforderlich und entfallen.

Das Plangebiet sowie seine nähere Umgebung werden durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Daher sind störende oder belästigende Emissionsauswirkungen nur auf einzelne schutzbedürftige Nutzungen, vor allem einzelne landwirtschaftliche Hofstellen oder Splittersiedlungen, zu erwarten. Eine Überprüfung der Lärmsituation wurde in einer schalltechnischen Untersuchung unternommen. Planerische Maßnahmen zur Emissions- oder Immissionsminderung werden vorgeschlagen und die wesentlichen Ergebnisse in den Bauungsplan überführt (siehe Kap. 3.4 Lärmschutz bzw. im Umweltbericht).

Ausgleichsflächen für zukünftige Eingriffe zur Entwicklung von Natur und Umwelt
Nahezu losgelöst von dem primär angestrebten Bebauungs- und Ausgleichskonzept zu den Eingriffen der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes werden Flächen in den Bebauungsplan übernommen, die nicht in direkter Abhängigkeit zur Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes stehen. Auch ohne diese Flächen wäre eine sinnvolle städtebauliche Ordnung durch die Ziele des Bebauungsplanes bewirkt, da der größere Teil des Plangebietes eigenständigen Charakter aufweist. So bilden die nun folgenden Maßnahmenflächen einen separaten Zielblock zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes: Es handelt sich um die Landwirtschaftsflächen im Süden des Teilgebietes 1, welche als Flächen zum Schutz von Natur und Umwelt festgesetzt sind und derzeit nicht im Eigentum der Stadt Neumünster stehen.

Sie wurden im Ursprungsbebauungsplan den dortigen Eingriffen zugeordnet und müssen zum einen aufgrund dieser nun fehlenden Zuordnung erneut aufgenommen werden, um hier für Klarheit hinsichtlich der Zuordnung zu sorgen. Zum anderen ist es erforderlich, die damals bestimmten Maßnahmen hinsichtlich der Zielrichtung/Umsetzbarkeit zu überarbeiten.

Der Großteil der Landwirtschaftsflächen des Teilgebietes 1 soll zur künftigen Nutzung als Ausgleichsfläche gesichert und für andere/künftige Eingriffe in Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen werden vorgehalten, um hier auf eine mittel- bis langfristige Entwicklung von Natur und Umwelt hinzuwirken. Wegen des immer wiederkehrenden Bedarfs an Ausgleichsflächen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Stadtgebiet im Zuge anderer Bauleitplanungen ist die Stadt gehalten, an den schon im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen für künftige Eingriffe auch in der 4. Änderung festzuhalten.

Eine Zuordnung zu den hiesigen Eingriffen in Natur und Landschaft kann aufgrund derzeit mangelnder Verfügbarkeit nicht erfolgen. Nichtsdestotrotz befinden sie sich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang dieser Eingriffsflächen und bedeuten doch im Ergebnis, dass eine naturschutzfachliche Aufwertung zu gegebener Zeit eingriffsnah erfolgt, was aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßenswert ist.

Es findet somit eine Entflechtung der Eingriffe von den Ausgleichsflächen, die hier nicht direkt zugeordnet werden, statt, wobei auch eine zeitlich vorgezogene Ausweisung der Ausgleichsflächen rechtlich gedeckt ist. Die formale Verknüpfung bzw. Zuordnung der zukünftigen Eingriffe zu diesen Flächen kann dann in dem späteren Eingriffs-Bebauungsplan erfolgen oder aber über vertragliche Vereinbarungen geschehen. Wenn die Flächen in städtischer Hand sind, ist auch das für deren langfristige Verfügbarkeit nicht erforderlich.

Während im Vordergrund die Sicherung der Flächen steht, geht es erst zweitrangig um die konkreten Maßnahmenbestimmungen. Entsprechend der vorgesehenen Entwicklungsziele im Landschaftsplan wird hier die Entwicklung einer Kulturlandschaft angestrebt, welches als übergeordnetes Ziel der Flächennutzung zu verstehen ist. Es soll eine einheitliche Grobkonzeption verfolgt werden, die unter dem Ziel einer strukturreichen Kulturlandschaft i.S.e. Entwicklung von Natur und Landschaft steht. Die Bestrebungen dienen dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Landschaftsplanes und auch des Flächennutzungsplanes, der hier großflächige Ausgleichflächen platziert. Sie spiegeln somit die angestrebte Entwicklung für Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als städtebaulich maßgebender Belang wieder und finden ihre Erforderlichkeit in städtebaulich auf lange Sicht angelegte Plangrundlagen. Wichtig ist zunächst die Erreichung dieses übergeordneten, auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont ausgerichteten Ziels; die konkrete Ausgestaltung ergibt sich aus dem Maßnahmenkonzept des Umweltberichtes in Verbindung mit den noch zu bestimmenden Maßnahmen, wenn diese Nutzungen konkret umgesetzt werden sollen und einem Eingriff direkt zugeordnet werden können. Konkrete Maßnahmen der Flächennutzung werden bewusst offen gehalten, um hier keine zu engen Grenzen zu setzen und zu gegebener Zeit auf die aktuellen Umstände vor Ort noch zu bestimmende, geeignete Maßnahmen im Interesse des Boden-, Natur- und Landschaftsschutzes benennen zu können. Mithilfe der Ausführungen im Umweltbericht werden geeignete Maßnahmen benannt, die beispielhaft eine Entwicklung als Kulturlandschaft aufzeigen.

Dennoch fand ein Abgleich der groben Entwicklungsziele mit den damals vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan und eine Anpassung statt: An der Unterteilung zwischen Grün- und Landwirtschaftsflächen wird hingegen festgehalten. Auch an der grundsätzlichen Aussage der Schaffung einer Kulturlandschaft und der extensiven Grünlandbewirtschaftung. Die im Ursprungsplan enthaltenen Vernässungszonen können jedoch entfallen, da diese keine Entwässerungsfunktion mehr übernehmen sollen.

Trotz der jetzigen Festsetzung der Flächen zum Schutz der Natur und Landschaft auf Flächen, die im privaten Eigentum stehen und voraussichtlich kurzfristig auch für diese Ziele nicht zur Verfügung stehen, kann hier die jetzige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Eine Fortsetzung der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung verhindert oder erschwert das perspektivische Ziel der auf Natur und Landschaft bezogenen Flächensicherung nicht – was wichtige Voraussetzung für diese Festsetzung ist. Durch die Festsetzung kommt es nicht zu einer unmittelbaren, womöglich nicht gerechtfertigten Einschränkung für die Eigentümer, da sie ihre Nutzung uneingeschränkt wie bisher fortsetzen können. Insofern sind die **privaten Interessen**, die auf die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung plädieren, unschädlich.

Allein bei der Beurteilung von baulichen Anlagen ist auf die Freihaltung der Flächen zu achten, da sich diese nach § 30 BauGB beurteilen. Dass diese Flächen jedoch als Ausgleichsflächen überplant sind, ist bereits seit Rechtskraft des Ursprungsplanes der Fall, weshalb sich hiermit keine neuen Rechtspositionen ergeben. Auch ändert sich an der örtlichen Situation der Landwirte zunächst nichts. Die Rechtsposition der Eigentümer ist daher nicht neu zu bewerten. Ein Vertrauen in den Fortbestand dieser Zielrichtung lässt sich allein durch die regelmäßige Akquise der Liegenschaftsabteilung bei den Eigentümern zum Verkauf dieser Flächen begründen. Eine abschnittsweise Umsetzung der Nutzungen hat sich durch die Teilerschließung des Donaubogens gezeigt.

Die angestrebten Flächennutzungen sind verbunden mit einer Änderung der Bewirtschaftung für die Eigentümer. Eine Verpflichtung zur Durchführung der festgesetzten Maß-

nahmen durch den Grundstückseigentümer besteht somit nicht. (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielen-berg/Krautzberger BauGB Kommentar § 9 Nr. 20 RN 161) Dabei sollen die Beschränkungen in der landwirtschaftlichen Nutzung hinsichtlich einer Extensivierung jedoch erst dann greifen, wenn sich die Eigentümer dazu auf freiwilliger Basis, bspw. mittels städtebaulicher Verträge, dazu verpflichten oder aber der Verkauf der Flächen an die Stadt NMS erfolgt.

Die Festsetzung als Ausgleichsflächen eröffnet der Stadt Neumünster ein allgemeines Vorkaufsrecht. Auf diese Weise existiert im Falle einer Verkaufsabsicht ein Vorkaufsrecht für die Stadt, die dann die unmittelbare Umsetzung dieser Flächennutzungen anstrebt. Da sich die Eigentumsverhältnisse jederzeit ändern können - es laufen bspw. Pachtverträge oder sonstige Bindungen (Höfeordnung) in den nächsten Jahren aus, die eine Neubewertung der Flächen ermöglichen – und womöglich den Verkauf von Flächen oder die Umnutzung attraktiv machen, ist eine Nutzung zu dem ihr zugeschriebenen Zweck somit **auf bestimmte Zeit absehbar**. Das städtebauliche Konzept wird auch weiter verfolgt, was einem vorausschauenden Planungswinkel entspricht, sodass es nach Abwägung aller Belange verhältnismäßig und geboten ist, an diesen Flächen festzuhalten.

Grabenumlegung H16:

Der Verlauf des Grabens H16 schneidet eins der nördlichen Baugebiete. Aus diesem Grund ist die Grabentrasse an den randlichen Bereich des Baugebietes an die B 205 umzulegen.

Im Jahre 1997, kurz nachdem der Ursprungs-Bebauungsplan fertiggestellt wurde, wurde eine Planfeststellung beschlossen, die die Verlegung des Grabens bestimmte. Der neue Grabenverlauf ist von dieser heute noch wirksamen Planfeststellung gedeckt und der Planzeichnung zu entnehmen. Der Grabenquerschnitt wird so gewählt, dass bei einem Gefälle von bspw. 1:2 eine natürliche Gewässerform entsteht. Die Böschungen werden begrünt und gehen in die Böschung des vorgesehenen Blendschutzwalls über.

Verzicht auf die Sandentnahmefläche im Teilgebiet 2

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sandentnahmefläche soll zukünftig nicht mehr als solche erhalten bleiben, da die Nutzung bereits seit mehreren Jahren de facto aufgegeben wurde. Hier sind diverse Gründe (naturschutzfachliche, rechtliche und qualitative Gründe sowie Kostengründe) ausschlaggebend für die Aufgabe der Nutzung als Sandentnahmefläche. Aufgrund anderer Möglichkeiten zur Bereitstellung von Füllkies soll diese Fläche in den Bereichen, auf denen Aufwertungspotential besteht, viel mehr als Ausgleichsfläche für die vorbereiteten Eingriffe dieses Plans zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Nutzung als Sandentnahmestelle hat sich auf der Fläche bereits eine Wasserfläche herausgebildet. Dieses Biotop soll auch weiterhin erhalten bleiben. Es bietet keine Möglichkeiten des Aufwertungspotentials für andere Eingriffe mehr. Die Wasserfläche wird entsprechend der örtlichen Ausdehnung als solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Angrenzende Bereiche, die sich augenscheinlich bereits naturnah entwickelt haben, werden als öffentliche Grünfläche mit eben dieser Zweckbestimmung festgesetzt.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Aspekte werden mithilfe einer faunistischen Potentialabschätzung berücksichtigt: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Neumünster“, aufgestellt vom Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH, Nortorf. Demnach sind Belange des besonderen Artenschutzes nicht betroffen. Dennoch werden Bauzeitenregelungen empfohlen.

Weitere Ausführungen zu den Belangen von Natur und Umwelt sowie den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht (separater Teil dieser Begründung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) enthalten.

6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Es gilt für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen eine Höhenbeschränkung von 45 m über OK Gelände. Konflikte sind angesichts der Lage über landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erwarten. Die Richtfunktrasse wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Rahmen der Beteiligung teilte die Bundesnetzagentur außerdem mit, dass sich im Plangeltungsbereich weitere Richtfunktrassen von Mobilfunkbetreibern befinden. Der Mobilfunkbetreiber, die E-Plus Mobilfunk GmbH, wies darauf hin, dass zwei Richtfunkverbindungen das Plangebiet kreuzen, davon eine mit Relevanz auf das Baugebiet, welches eine Höhenfestsetzung von 50 m trifft. Die Richtfunktrassen sind nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, da es sich dabei nicht um hoheitliche Richtfunktrassen handelt. Sie wurden nicht verbindlich erlassen, sondern können sich im Laufe der Zeit hinsichtlich der Lage und auch ihrer Anzahl verändern. Auch nach Auskunft des Mobilfunkbetreibers sind dies keine hoheitlichen Richtfunkverbindungen, wenngleich der Mobilfunkbetreiber im allgemeinen öffentlichen Interesse einen Versorgungsauftrag mit Telekommunikation übernimmt. Nach Auskunft der Bundesnetzagentur obliegt der Schutz der Trasse dem Mobilfunkbetreiber allein.

Die Richtfunktrassen stellen sich als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder dar, die abhängig vom Einzelfall unterschiedlich stark schutzbedürftig sind. Daher sind die Angaben des Betreibers zum horizontalen 20 m breiten Schutzstreifen sowie zum vertikalen Schutzstreifen von 10 m als grobe Richtwerte zu verstehen, in denen Störungen im Mobilfunknetz ausgeschlossen werden sollen. Konkrete Störungen können erst anhand konkreter Projektierungen ermittelt werden. Eine grundsätzliche Reduzierung der Bauhöhen wäre daher nicht sachgerecht. Eine konkrete Prüfung, ob Belange des Mobilfunkbetreibers beeinträchtigt sind, erfolgt auf Genehmigungsebene, wenn genauere Angaben zu den baulichen Anlagen vorliegen. Da Konflikte erst ab einer Bauhöhe von über 20 m abzusehen sind, ist eine Abstimmung mit dem Mobilfunkbetreiber über die Bundesnetzagentur ab dieser Bauhöhe vorzunehmen. Erfahrungswerte der Genehmigungsbehörden bestätigen, dass Lösungen, bspw. durch das geringfügige Versetzen einer baulichen Anlage oder das Errichten einer zusätzlichen Maststandortes, auf der nachgelagerten Ebene gefunden werden. Eine frühzeitige Vorab-Abstimmung auf Basis einer vorläufigen Projektplanung des ansiedlungswilligen Lebensmittelbetriebes wurde seitens der Stadt angefragt, sodass ein Interessenskonflikt in der Projektierung möglichst frühzeitig vermieden werden kann. Die genaue Abstimmung ist im Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

60-kV-Mittelspannungsfreileitung

Eine 60 kV-Freileitung der Schleswig-Holstein-Netz AG quert das Plangebiet westlich des Milchtrockenwerkes. Die Masten haben Bauhöhen von etwa 12 bis 15 m. Wie bereits ausgeführt, ist ein Schutzabstand von 3 m zum ausgeschwungenen Leiterseil in vertikaler und horizontaler Richtung von baulichen Anlagen sowie anderen Nutzungen (auch nur vorübergehender Art) freizuhalten, um den Schutz der Menschen zu gewährleisten. Dies bedeutet eine Einschränkung der Bebaubarkeit im Bereich der Freileitung.

Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“

Sämtliche landwirtschaftliche Flächen im Süden des Geltungsbereiches sind mit dem Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ unter Schutz gestellt. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden damals die Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen wurden, aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen, was die unmittelbare Grenzziehung entlang der Baugebiete erklärt. Weitere Entlassungen sind nicht erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass geringfügige Abweichungen bei der Lage der Erschließungsstraße zu keinen veränderten Befreiungstatbeständen führen.

Kampfmittel

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes im Zuge der Erschließungsplanung befinden sich im östlichen Drittel des Teilgebietes 1 Kampfmittelverdachtsflächen, auf denen das Vorfinden von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Die restlichen Flächen sind frei von Kampfmittelverdacht. Um den bestehenden Kampfmittelverdacht abschließend zu bewerten, muss eine Sondierung der zu bebauenden Flächen durchgeführt werden. Vor Abschluss der Sondierarbeiten darf mit den Tiefbauarbeiten nicht begonnen werden. Die zukünftigen Flächeninhaber werden aufgefordert, sich mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen.



Auszug aus dem Kampfmittelräumdienst, Auszug aus dem Schreiben des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten vom 01.02.2016

Legende

-  Kampfmittelverdachtsflächen
-  keine Kampfmittelverdachtsflächen

Belange der Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte mit, dass das Plangebiet zum Teil im Interessensgebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf und im Zuständigkeitsbereich des Flughafens Hohn liegt. Außerdem liegt im Osten die Bundeswehrliegenschaft Boostedt mit Standortübungsplatz, Standortschießanlage und Streitkräftebasis. Nähere Informationen liegen noch nicht vor.

Um eine Beeinträchtigung der Belange der Bundeswehr auszuschließen, ist eine Abstimmung im Rahmen der Genehmigungsplanung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist im Teil B des Bebauungsplanes für bauliche Anlagen mit einer Höhe über 30 m enthalten. Eine frühzeitige Vorab-Abstimmung auf Basis einer vorläufigen Projektplanung des ansiedlungswilligen Lebensmittelbetriebes, der Bauhöhen bis zu 50 m vorsieht, wurde seitens der Stadt angeregt, so dass ein Interessenskonflikt in der Projektierung vermieden werden kann. Es ist absehbar, dass im Falle einer Betroffenheit durch kleinräumige Verschiebungen baulicher Anlagen die Belange des Bundesamtes gewahrt bleiben. Eine Beeinträchtigung ist persé sind anzunehmen, auch wenn die Anlagen diese Höhenentwicklung erreichen werden.

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

C. PLANDURCHFÜHRUNG

1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen

Die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Erschließungsmaßnahme betrifft die Anlage der Isarstraße vom Donaubogen bis zur vorhandenen Isarstraße im östlichen Bereich. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist für das Jahr 2018 geplant.

Die Planstraße A liegt derzeit vollständig auf privaten Flächen. Sobald die Eigentümer gewillt sind, die Flächen zu erschließen, soll ein Erschließungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt Neumünster geschlossen werden, in dem die Ausbaumaßnahmen der Straße bestimmt werden. Die Straße wird dann nach Herstellung öffentlich gewidmet. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Neumünster zunächst die Verkehrsflächen erwirbt, bevor sie die Herstellung der Straße selbst übernimmt.

2. Bodenordnung

Die für die Baugebiete vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich hauptsächlich im Eigentum der Stadt Neumünster. Eine Ausnahme stellen die Flächen entlang der als Stich geplanten Erschließungsstraße (Planstr. A) dar. Außerdem sind die im Plangebiet zugeordneten Ausgleichsflächen im städtischen Eigentum. Die Veräußerung der städtischen Baugrundstücke soll nach Rechtskraft der Planung erfolgen, die mit dem Zuschnitt teils neuer Flurstücke verbunden ist. Flurstücksanpassungen finden außerdem im Bereich des Grabens H 16 statt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

3. Rechtsfolgen

Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planänderung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und seiner ersten und zweiten Änderungen vollständig ersetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Planänderung richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt getroffenen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116. Für den Fall, dass die 4. Änderung nicht mehr rechtskräftig sein sollte, leben der Ursprungsplan sowie die 2. Änderung wieder auf.

Die Festsetzungen erfüllen insgesamt die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Teilgebiet 1	104,97 ha	100 %
<i>Gewerbegebiete</i>	<i>7,48 ha</i>	<i>7,1 %</i>
<i>Industriegebiete</i>	<i>36,34 ha</i>	<i>34,6 %</i>
<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>	<i>44,63 ha</i>	<i>42,5 %</i>
<i>Öff. naturbelassene Grünfläche</i>	<i>5,98 ha</i>	<i>5,7 %</i>
<i>Öff. Grünfläche am Blendschutzwall</i>	<i>0,62 ha</i>	<i>0,6 %</i>
<i>Öff. Grünfläche: Wegebegleitgrün</i>	<i>3,03 ha</i>	<i>2,9 %</i>
<i>Private Grünfläche</i>	<i>0,92 ha</i>	<i>0,9 %</i>
<i>öffentliche Verkehrsflächen entlang der Isarstraße</i>		
<i>(inkl. Versickerungsfl./Begleitgrün/straßenbegleitenden Fuß- und Radweg)</i>	<i>4,07 ha</i>	<i>3,9 %</i>
<i>Wege mit Verbindungsfunktion</i>	<i>1,37 ha</i>	<i>1,3 %</i>
<i>Ver- und Entsorgungsfläche</i>	<i>0,10 ha</i>	<i>0,1 %</i>
<i>Wald</i>	<i>0,10 ha</i>	<i>0,1 %</i>
<i>Gräben</i>	<i>0,33 ha</i>	<i>0,3 %</i>

Teilgebiet 2	18,14 ha	100 %
<i>Wasserfläche</i>	<i>1,16 ha</i>	<i>6,4 %</i>
<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>	<i>15,52 ha</i>	<i>85,6 %</i>
<i>Öff. Grünfläche inkl. Wege</i>	<i>1,46 ha</i>	<i>8 %</i>

Teilgebiet 3	9,57 ha	100 %
<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>	<i>7,99 ha</i>	<i>95,2 %</i>
<i>Wege</i>	<i>0,17 ha</i>	<i>1,8 %</i>
<i>Öff. Grünfläche: Wegebegleitgrün</i>	<i>0,25 ha</i>	<i>2,6 %</i>
<i>Graben</i>	<i>0,04 ha</i>	<i>0,4 %</i>

Gesamtfläche **133,76 ha**

2. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen der verbindenden Isarstraße inkl. der Kanalarbeiten liegen bei geschätzten 5 Mio. €. Die Stadt Neumünster trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Für die zur Schmutzwasserentsorgung notwendige Verlegung der Leitungen sind Kosten in Höhe von 1,5 Mio. € ermittelt worden, welche über den Gebührenhaushalt finanziert werden. Es ist beabsichtigt, die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Erschließungsbeiträge) im Rahmen der Kaufverträge abzulösen.

Die Planstraße A, welche ausgehend vom Donaubogen, als Wendehammer endet, soll aus eigentumsrechtlichen Gründen durch die Stadt Neumünster derzeit nicht umgesetzt werden.

Die Kosten zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft resultieren sowohl aus dem anteiligen Grunderwerb und dem Bodenwert der aus dem Eigentum der Stadt Neumünster bereitgestellten Ausgleichsflächen als auch aus den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Berechnung der Kosten ergab, dass sich die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen etwa 1,1 Mio. € belaufen (ohne Grunderwerb). Diese sind von den Kostenerstattungspflichtigen in voller Höhe zu tragen. Hier ist ebenfalls angedacht, die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Kostenerstattungsbeträge) im Rahmen der Kaufverträge abzulösen.

Gesonderter Textteil:

UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Siehe eigenes Dokument, erstellt vom Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH aus Nortorf.

Neumünster, den 15.08.2016
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung
Im Auftrag

(Heilmann)