

## BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67 - GEWERBEGEBIET STOVER -

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BEBAUUNG AN DER HABERSTRASSE, ÖSTLICH DER RENDSBURGER STRASSE, SÜDLICH STOVERBERGSKAMP UND WESTLICH DER LANDESSTRASSE L 328 IM STADTEIL GARTENSTADT



Übersichtsplan o.M.

Der Oberbürgermeister  
- Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung -  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321/942-0

Stand: 02.08.2021

## **INHALT**

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen .....	4
2. Planungsanlass, Planungserfordernis .....	4
3. Plangebiet, Ausgangslage, Bestand .....	6
4. Planungsinstrument .....	7
5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben .....	9
5.1 Flächennutzungsplan .....	9
5.2 Landschaftsplan .....	10
5.3 Landesentwicklungs- und Regionalplan .....	11
5.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK) .....	14
5.5 Ökologische Leitlinien für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster.....	15
6. Ziel, Zweck und voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	16
<b>B. INHALT DER PLANUNG.....</b>	<b>18</b>
1. Planungskonzept .....	18
2. Geplante Festsetzungen .....	19
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	22
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	23
2.4 Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO .....	24
2.5 Private Grünflächen/ Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen .....	26
2.7 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen .....	27
2.8 Örtliche Bauvorschriften .....	28
2.9 Flächen für Versorgungsanlagen .....	31
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	31
3.1 Verkehrserschließung .....	31
3.2 Ver- und Entsorgung.....	33
4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen.....	34
4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft .....	35
4.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	35
4.3 Immissionsschutz .....	35
4.4 Elektromagnetische Felder.....	41
4.5 Klimaschutz .....	43

4.5.1	Globaler und nationaler Klimaschutz .....	43
4.5.2	Klimaschutzaktivitäten der Stadt Neumünster .....	45
4.5.3	Klimarelevanz des Vorhabens .....	46
4.6	Bodenschutz .....	48
5.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	49
5.1	Kampfmittel .....	49
5.2	Archäologischer Denkmalschutz .....	50
5.3	Lage der Ortsdurchfahrt und Anbauverbotszone .....	50
5.4	Hochspannungsleitung 110 kV .....	51
5.5	Gesetzlich geschützte Biotope.....	52
<b>C.</b>	<b>PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>53</b>
1.	Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen.....	53
2.	Bodenordnung .....	53
3.	Rechtsfolgen.....	53
<b>D.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>53</b>
1.	Flächenangaben, Daten .....	53
2.	Kosten und Finanzierung .....	54

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **1. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

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.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Einen gesonderten Teil der Begründung bildet der Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB. In ihm sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB darzulegen. Nach Satzungsbeschluss ist eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen und dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zu Jedermanns Einsicht beizufügen.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Gemeinden verpflichtet, bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Der im Jahr 2018 eingeführte und anschließend gewählte Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster vertritt die Belange von Kindern und Jugendlichen u. a. bei Planungen und städtischen Vorhaben. Der Beirat wird daher im Aufstellungsverfahren über dessen Geschäftsstelle, das Kinder- und Jugendbüro, beteiligt, wenn Interessen von Kindern und Jugendlichen durch die Planung berührt werden könnten. Da es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um die Schaffung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben handelt, werden keine Interessen von Kindern und Jugendlichen berührt.

### **2. Planungsanlass, Planungserfordernis**

Anlass zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 war eine Erweiterungsabsicht eines im „Gewerbegebiet Stover“ bereits ansässigen Betriebes, der seinen Betrieb auf den Flächen erweitern wollte, die im Bebauungsplan Nr. 67 für den Bau einer langfristig geplanten Nordtangente im Bereich des Stoverbergskamp, welche an die L 328 angeschlossen werden sollte, als Straßenverkehrsflächen und Straßen- und Wegbegleitgrün zur Sicherung des Anschlusses festgesetzt worden waren, siehe Abbildung 1.



Nach der Einschätzung der Verkehrsplanung zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurden sowohl die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Kohlelager für den SWN, wie auch die Straßenverkehrsflächen und Flächen für Straßenbegleitgrün, die vorsorglich für eine Anschlussmöglichkeit der langfristig geplanten Nordtangente an die L 328 im Bebauungsplan Nr. 67 gesichert wurden, nicht mehr für den festgesetzten Nutzungszweck benötigt.

Aufgrund der geplanten Umwandlung der Flächen in Gewerbeflächen bestand im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Erfordernis den Bebauungsplan Nr. 67 zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2012 gefasst und am 04.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Da die konkrete Nachfrage weggefallen ist, weil sich der Betrieb 2019 gegen die Erweiterung des Betriebes innerhalb des Plangebietes entschieden und eine schriftliche Absage erteilt hat, soll jedoch zur Deckung der stetigen Nachfrage nach Gewerbeflächen in gut angebundenen Verkehrslagen der Stadt Neumünster das Verfahren fortgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der Fortführung des Verfahrens nach einem Zeitraum von ca. 7 Jahren, wurde der Bedarf eines Anschlusses der langfristig geplanten Nordtangente an die L 328 im Bereich Stoverbergskamp erneut anhand der aktuellen Verkehrssituation von der Abteilung „Verkehrsplanung“ der Stadt Neumünster abgeschätzt.

Aus heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten möchte die Stadt Neumünster an den vorsorglich gesicherten Flächen festhalten, um im Rahmen des Baus einer Nordtangente einen Anschluss an die L 328 zu ermöglichen. Angestrebt wird eine Querverbindung zwischen der Rendsburger Straße und der Kieler Straße über den Stoverbergskamp herzustellen, die den Knotenpunkt Stover Weg/ Kieler Straße, in dem Bereich sich zudem noch ein Bahnübergang der Bahnlinie Hamburg-Altona –Kiel Hauptbahnhof befindet, entlasten soll.

Weitergeführt werden soll das Verfahren deshalb mit einem gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduzierten Geltungsbereich, der die Straßenverkehrsflächen und das Straßen- und Wegbegleitgrün nicht mehr mit einbezieht.

### **3. Plangebiet, Ausgangslage, Bestand**

Der Geltungsbereich wird begrenzt auf die Flurstücke 339 und 340 der Flur 5, Gemarkung Einfeld. Dieser wird wie folgt umgrenzt:

im Osten: von landwirtschaftlich genutzten Flächen (überplant durch den B-Plan 67 als Straßenverkehrsflächen und Straßen- und Wegbegleitgrün)

im Süden: vom Gewerbegebiet in der Haberstraße

im Westen: von der Rendsburger Straße (K1)

im Norden: von den Böschungen der Straße „Stoverbergskamp“

Die aktuelle Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

Die einbezogenen Flurstücke werden aktuell wie folgt genutzt:

Flurstück 340: landwirtschaftliche Nutzung

Flurstück 339: Standort für Sendemast für Mobilfunk

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt, der durch Gewerbe- und Mischgebiete geprägt ist und von der L 328 begrenzt wird.

Das Plangebiet ergänzt das bestehende Gewerbegebiet in der Haberstraße in nördlicher Richtung. Bei dem Gewerbegebiet in der Haberstraße handelt es sich um ein Gewerbegebiet von örtlicher Bedeutung. Hier haben sich mittlere bis kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Umgebungsbereich ist einerseits von der bestehenden Gewerbeansiedlung in der Haberstraße geprägt und andererseits vom Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“, mit einzelnen integrierten Hofstellen, welches sich im Westen und Norden auf den gegenüberliegenden Seiten des Plangebietes befindet und in diese Richtungen eine weitere Siedlungsentwicklung einschränkt.

Eine bestehende Zufahrt für die derzeitige landwirtschaftliche Bewirtschaftung befindet sich kurz hinter dem Knick, der das Plangebiet im Süden begrenzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft, jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die südlichen und westlichen Seiten des Plangebietes werden von Knicks begrenzt. An den südlichen Knick schließt ein Knick an, der auf der östlichen Grenze bis zum Flurstück, auf dem der Sendemast steht, verläuft.

Weitere gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Das Gelände weist Höhenunterschiede mit einem leichten Gefälle von Osten nach Westen, sowie von Süden nach Norden auf. Die Differenz des Gefälles von Osten nach Westen beträgt zwischen ca. 0,30 m – 0,90 m und von Süden nach Norden zwischen ca. 0,40 m – 0,70 m.

Entlang der Rendsburger Straße (K1) verläuft beidseitig bis zum Stoverbergskamp ein Fuß- und Radweg.

Schmutz- und Regenwasserleitungen befinden sich in der Rendsburger Straße. Die Regenwasserleitung führt bis zum Stovergraben, der nordwestlich des Plangebietes verläuft und als Vorfluter dient.

Im Südwesten tangiert eine 110 kV-Freileitung der Schleswig-Holstein Netz AG (Netzwerkbetreiber) das Plangebiet. Die Flächen unterhalb der Leitungstrasse sind von einer Bebauung freizuhalten bzw. unterliegen einer Höhenbeschränkung, ebenfalls sollten hier keine Bäume gepflanzt werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neumünster (Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.02.1988)

#### **4. Planungsinstrument**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, in diesem Fall um Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 67 (1986), die nicht mehr für den festgesetzten Nutzungszweck benötigt werden und sich für die Umwandlung in ein Gewerbegebiet gut eignen, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung, da zusätzlich alle weiteren Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB erfüllt sind:

Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt:

Geplante Nutzung	Größe ca. m <sup>2</sup>	Zulässige Grundfläche GRZ von 0,8 ca. m <sup>2</sup>	geplante Flächenversie- gelung gesamt ca. m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE 1)	9.840	7.872,00	7.872,00
Gewerbegebiet (GE 2)	7.330	5.864,00	5.864,00
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft	2.330	./.	./.
Flächen für die Versicke- rung von Niederschlags- wasser	350,00	./.	./.
Verkehrsflächen	1.700,00	./.	1.700,00
Flächen für Versorgungs- anlagen mit der Zweckbe- stimmung: Funkanlagen	580,00	./.	580,00
	22.130	13.736	16.016,00

- ✓ die zulässige Grundfläche bzw. max. Flächenversiegelung beträgt einschließlich der Verkehrsflächen u. der Versorgungsflächen max. ca. 16.016 m<sup>2</sup> und ist somit < 20.000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Durch das Bauvorhaben wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1\* zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet;

*\* (dort sind alle Bauvorhaben aufgelistet, für die eine UVP durchgeführt werden muss, bzw. für die ein allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist)*

- ✓ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; (FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete)
- ✓ Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind;

*(Von dem geplanten Bauvorhaben werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen. Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 (Seveso-III-Richtlinie oder auch Störfall-Richtlinie) zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen ist am 13. August 2012 in Kraft getreten. Umsetzung in deutsches Recht erfolgte im Dezember 2017 durch die Störfall-Verordnung (12. BImSchV).)*

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, zur Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Sie lösen daher keine Kompensationsverpflichtung aus. Dieses gilt jedoch nicht für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope. Diese sind weiterhin ausgleichspflichtig.

## 5. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan 1990 (FNP)** stellt in seiner gegenwärtig geltenden Fassung das Plangebiet als Versorgungsflächen mit den Zweckbestimmungen: Kohlelager und Elektrizität dar.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990 mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rot umkreister Bereich)

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dieser muss geändert werden und wird auf dem Wege der Berichtigung der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 das 9. Mal angepasst, siehe Abbildung 4.

Der ca. 2,2 ha große Änderungsbereich, der im Flächennutzungsplan als „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit den Zweckbestimmungen „Kohlelager und Elektrizität“ dargestellt ist, wird zukünftig zum größten Teil als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ein kleiner Teilbereich in einer Größe von ca. 580 m<sup>2</sup>, auf dem der Funkturm steht, wird weiterhin als „Flächen zur Versorgungsanlagen“ dargestellt, erhält jedoch die Zweckbestimmung „Funkturm“.



Abbildung 3: Bislang geltende Darstellung im FNP



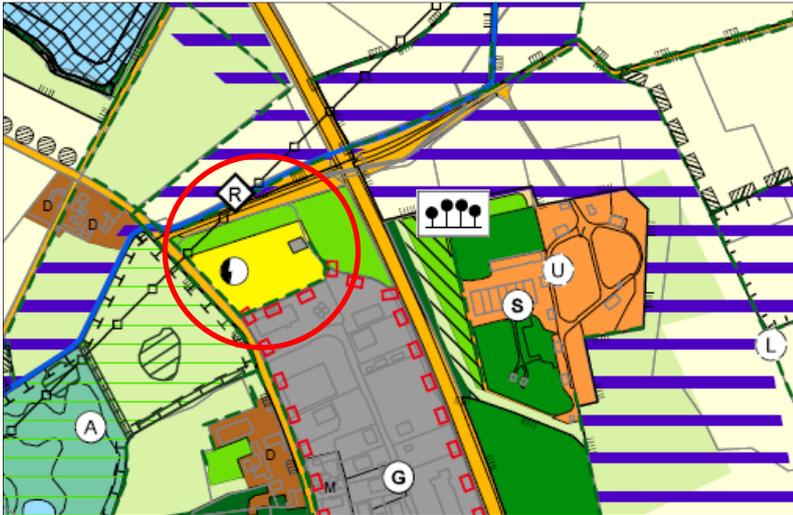


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 2017

Von den Feststellungen des Landschaftsplanes wird abgewichen. Der Landschaftsplan stellt Versorgungsflächen fest. Die Umwandlung von Versorgungsflächen in Gewerbeflächen wird als geringfügige Abweichung angesehen, da es sich bei beiden Nutzungsarten um Siedlungsflächen handelt. Hinsichtlich der nicht mehr benötigten festgesetzten Nutzungsarten bietet sich eine Umwandlung als

Maßnahme der Innenentwicklung an, so dass eine Untersuchung alternativer Standorte nicht in Erwägung gezogen wurde.

Die geplanten Eingriffe in den westlichen und östlichen Knick aufgrund der geplanten neuen Zufahrten wird entsprechend ausgeglichen. Die Überhänger werden erhalten.

Der Landschaftsplan soll im Rahmen einer Fortschreibung angepasst werden.

### 5.3 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Diese Ziele werden im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sowie im **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der LEP wird derzeit fortgeschrieben und der Regionalplan neu aufgestellt.

*Die Landesplanungsbehörde hat mit Runderlass vom 27.11.2018 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) das Verfahren zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010, Amtsbl. Schl.-H. S. 719) gemäß § 5 Abs. 4 des Landesplanungsgesetzes (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 292) sowie die Anhörung der Öffentlichkeit und der Beteiligten im Verfahren gemäß § 5 Abs. 5 bis 8 LaplaG zu dem Entwurf einer Landesverordnung über die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (mit Ausnahme des Kapitels zu dem Sachthema Windenergie) eingeleitet.*

Bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung werden Änderungen gegenüber dem LEP 2010 bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen berücksichtigt, um "in Aufstellung befindliche Ziele" zu sichern.

Die Stadt Neumünster wird wie folgt in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018) eingestuft:

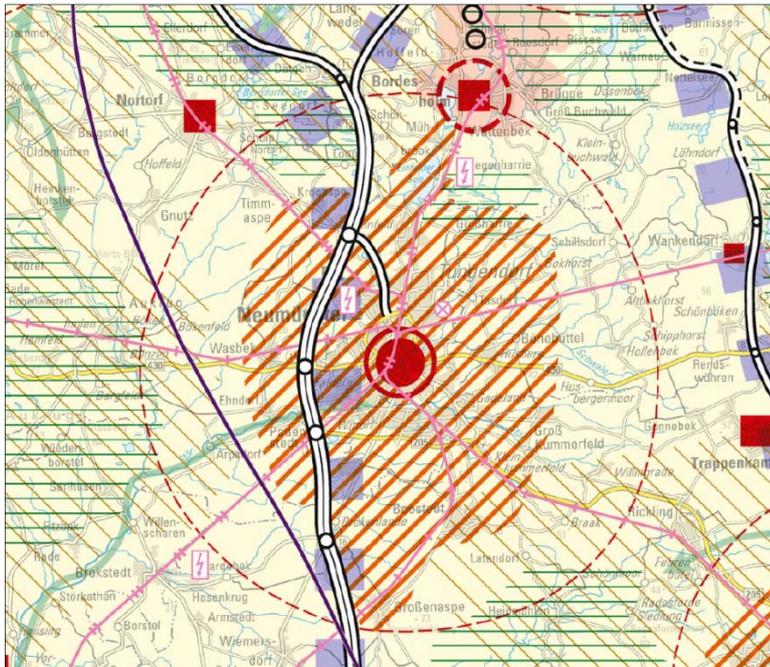


Abbildung 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2018

### Zeichenerklärung

#### Raumstruktur:

-  Ländlicher Raum
-  Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
-  Landesentwicklungsachse

#### Zentralörtliches System und Siedlungsachsen:

-  Oberzentrum
-  Äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt

#### Verkehr: Bestand

-  Bundesautobahn, sechsstreifig mit Anschlussstelle
-  Bundesautobahn und andere vierstreifige Straße mit Anschlussstelle
-  Bahnstrecke elektrifiziert

Die Stadt Neumünster ist in das zentralörtliche System als Oberzentrum eingestuft.

Oberzentren haben die Funktion die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs zu versorgen. Sie sollen ein großes und differenziertes Angebot an Ar-

beits- und Ausbildungsplätzen sowie an Wissenschafts- und Technologieeinrichtungen bieten. Der LEP gibt vor, dass sie in diesen Funktionen zu stärken und weiterzuentwickeln sind.

Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in ländlichen Räumen gestärkt werden, um Impulse zur Entwicklung für den gesamten ländlichen Raum zu geben.

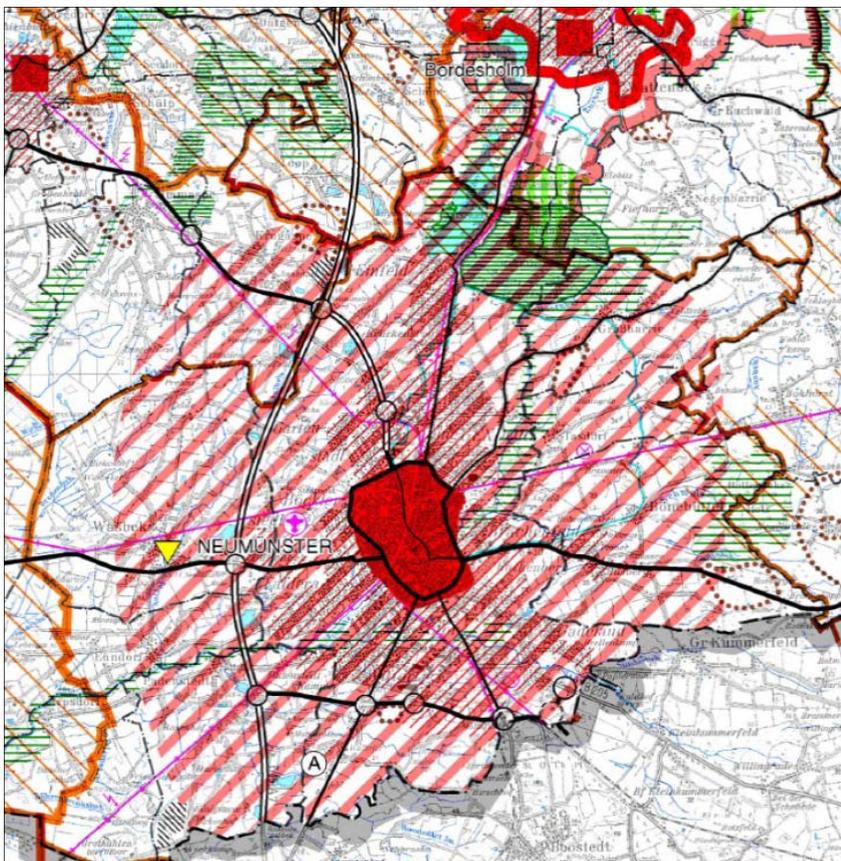
Zum Stadt- und Umlandbereich der Stadt Neumünster gehören die folgenden, direkt an das Stadtgebiet anschließenden Nachbargemeinden Bönebüttel, Boostedt, Ehndorf, Großharrie, Groß Kummerfeld, Grobenaspe, Krogaspe, Mühbrook, Padenstedt, Tasdorf und Wasbek.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Neumünster, infrastrukturell gut durch die Kreisstraße 1 (Rendsburger Straße) regional und überregional an die Autobahn A7 angebunden. Aus dem Stadtgebiet heraus führt die Rendsburger Straße nach Krogaspe.

Durch die Ausweisung neuer infrastrukturell gut angebundener Gewerbeflächen wird der Wirtschaftsstandort „Neumünster“ gestärkt.

Das geplante Gewerbegebiet bietet Flächen für die Ansiedlung von kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben und soll zur Schaffung einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur beitragen.

Erstmals enthält der LEP eine Vorgabe für die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Land. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.



Auch dieses wurde bei der Planung berücksichtigt. Es sollen bereits überplante Flächen aktiviert werden, deren im B-Plan Nr. 67 festgesetzte Nutzung nicht mehr benötigt wird und somit einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, die an dem Standort städtebaulich sinnvoll ist und für die eine aktuelle Nachfrage besteht.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 trifft für Neumünster folgende Aussagen zur Raumordnung:

Einwohner Volkszählung 1987:79771  
Am 31.12.1999: 80.243  
Wohneinheiten am 31.12.1994: 38.169  
Wohneinheiten am 31.12.1999: 40.386

*aktuelle Zahlen:*

*Einwohner am 31.12.2019: 80.196 E Wohnheiten am 31.12.2019: 42.009 WE*

Raumkategorie nach LROPl.: Stadt- Umlandbereich (SUB)

Einstufung Gemeindefunktion: Oberzentrum mit Teilfunktionen

Textliche Ergänzungen und Hinweise:

kreisfreie Stadt;  
Industrie- und Dienstleistungszentrum;  
alle Arten der allgemein- und berufsbildenden  
Schulen, Fachhochschulbereich Kiel;  
Krankenhäuser;  
Verkehrslandeplatz;  
Tierpark;  
Abfallbeseitigungsanlage (Deponie);  
Bundeswehr

Aktuell werden die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Neumünster gehört zukünftig in den Planungsraum II.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde der Landesplanung mit Schreiben vom 16.09.2019, mit dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan geändert wird und auf dem Wege der Berichtigung den zukünftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung angepasst wird, angezeigt.

Mit Schreiben vom 02.10.2019 hat die Landesplanung eine Stellungnahme abgegeben und die Ziele der Raumordnung bekannt gegeben.

Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

#### **5.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Neumünster (ISEK)**

Die Stadt Neumünster hat ihre gesamtstädtischen Ziele in einem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) zusammengefasst.

Die Planung berührt den Produktbereich 5 des ISEK: Gestaltung der Umwelt und zwar das Thema „Wirtschaftsstandort strukturell stärken“.

Die Stadt Neumünster hat sich aufgrund der globalen Erwärmung und des Klimawandels zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, um einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Zur Optimierung, Förderung und Hilfestellung bei der Umsetzung der Klimaschutzziele sowie um die Erfolge der Maßnahmen transparent zu machen und ein öffentlichkeitwirksames Zeichen für das Engagement in den Bereichen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes zu setzen, nimmt die Stadt Neumünster am European Energy Award (eea) teil.

Die Ziele zum Klimaschutz sind, so weit wie nach dem Baugesetzbuch möglich, in die Bauleitpläne zu integrieren.

Seit Juni 2020 enthalten alle Beschlussvorlagen im Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne eine Information zu den Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz. Die Abteilung Klima und Umweltqualität im Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht hat sich neu aufgestellt und bearbeitet Konzepte und Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Umweltqualität.

### **5.5 Ökologische Leitlinien für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster**

Zur nachhaltigen Verbesserung des Klimas und der Ökologie sowie zum Schutz der Stadt vor den Auswirkungen des Klimawandels, hat die Stadt Neumünster Maßnahmen als Standards festgelegt, die mit Beschluss der Ratsversammlung am 08.09.2020 zukünftig in den Bauleitplänen der Stadt zu berücksichtigen sind.

Gewerbegebiete werden in den Leitlinien anders betrachtet als Wohngebiete, da aufgrund der Größe von Gewerbebauten eine Dachbegrünung mit nicht zumutbaren Kosten verbunden sein kann. In diesen Fällen kommt der Abwägung beider Belange einer besonderen Bedeutung zu.

Ökologie und Ökonomie müssen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, besonders unter dem Aspekt der Reduzierung des CO<sub>2</sub> Gehalts sowie der Etablierung von Ausgleichsmaßnahmen sowie der Minimierung und Vermeidung von Eingriffen mit klimarelevanten Auswirkungen in Einklang gebracht werden.

Zumutbare Investitionen, die nachweislich zur Verbesserung des Stadtklimas führen, sollen als Standards in die Bauleitplanung einfließen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich bei der Realisierung des Bauvorhabens Berücksichtigung finden.

Zu den Standards gehören z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, die in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 als örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen und ggf. durch eine Regenkläranlage vorher zu reinigen. Es kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung von Grünanlagen verwendet werden.

Die bestehenden gesetzlich geschützten Knicks werden erhalten. Durch Vorlagerung von Saumstreifen, die mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung angesät werden sollen, bleiben vorhandene Grünstrukturen im Plangebiet auch als Verdunstungsflächen erhalten und das Gebiet bleibt in Bezug zum gegenüberliegenden Landschaftsschutzgebiet mit heimischen Gehölzen eingegrünt.

Alle beschlossenen Umwelt- und klimarelevanten Fachkonzepte sind generell zu berücksichtigen und bei Interessenskonflikten durch konkurrierende Nutzungen in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Dazu gehören derzeit neben dem vor erwähnten ISEK der Landschaftsplan sowie das Klimaschutzkonzept.

Es wurden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, z. B. der Wege, Stellplätze und Zufahrten aufgenommen.

## **6. Ziel, Zweck und voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Wirtschaftsstandort strukturell stärken – Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für mittlere bis kleinere Betriebe, vorrangig auf Flächen zur Stärkung der Innenentwicklung;
- Beurteilung der Klimarelevanz;
- Minimierung des Eingriffs.

Auswirkungen auf die Umwelt:

- Wegfall von möglichen Kohlestaubimmissionen
- Geringfügige Zunahme der Verkehrszahlen
- Geringfügige Zunahme von Immissionen durch Gewerbebetriebe
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes und der hiermit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für Fachpersonal

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft:

- Der planerische Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hat bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 67) stattgefunden und wurde nach den damaligen naturschutzrechtlichen Bestimmungen behandelt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde der geplante Eingriff zulässig.
- Zur Reduzierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild wurde ein Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Gewerbegebietes auf der Seite zur Landesstraße (L 328) festgesetzt. Vorgaben zur Vorgartengestaltungen und Einfriedungen wurden zur Begrünung des Straßenraumes der Planstraße „A“ festgesetzt.

Als Sicht- und Windschutz wurde rund um die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kohlelager“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sowie ein Wall der gem. des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Ursprungsplan zu bepflanzen war. Diese Maßnahme wurde jedoch, genau wie die Errichtung des Kohlelagers selbst, nicht durchgeführt.

Für die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Neumünster sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, im Besonderen die Auswirkungen der Planung auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt).

Die für die Abwägung relevanten Umweltbelange wurden von einem Fachplaner ermittelt und in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages mit folgendem Ergebnis zusammengefasst:

- Es wurde festgestellt, dass die Knicks und somit das Schutzgut „Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“ betroffen sein werden. Beeinträchtigungen entstehen durch die Beseitigung von Knicks in einer Länge von insgesamt 30 m für die geplanten Zufahrten der Planstraße „A“. Da es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, besteht ein Kompensationserfordernis von 60 m Knickausgleich (Verhältnis 1:2). Dieser Eingriff kann zum größten Teil durch Knicklückenschließung innerhalb des Plangebietes

mit einer Knick- Neuanlage von insgesamt 49 m Länge kompensiert werden. Die Differenz von 11 m Knickstrecke wird im stadteigenen Knick-Ökokonto „Am Vierkamp“ abgelöst.

- Zum Schutz der Knicks werden entlang der Knickanlagen Schutzstreifen von 3 m Breite vorgesehen, die von baulichen Anlagen und sonstigen Eingriffen und durch Mahd von Gehölzaufwuchs freizuhalten sind. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere und biologische Vielfalt“ sowie zur Vermeidung einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Arbeiten an Gehölzen nur unter Einhaltung der Schonfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September stattfinden.
- Im Sinne der heutigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen im Zusammenhang mit den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Kompensationspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Fläche nicht zu erwarten, da diese in Verbindung mit der Anwendung des § 13 a BauGB als bereits erfolgt und somit als zulässig gelten.
- Veränderungen der Oberflächenwasserabflüsse werden auftreten. In Neumünster besteht die Verpflichtung, das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Somit ist eine grundstücksbezogene Sammlung und Versickerung erforderlich. Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse sind Dachbegrünungen und teilweise wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplatzbereiche.
- Kompensationspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Minimierung der kleinräumigen Auswirkungen auf das Klima sind neben den o. g. Dachbegrünungen und Versickerungsanlagen auch Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, der Erhalt der Knicks und Anlegung von 3 m Schutzstreifen entlang der Knicks als private Grünfläche (Knick und Schutzstreifen bleiben im Eigentum der Stadt Neumünster).
- Zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen und Begrünungen umzusetzen. Zudem wird durch Minimierung der Eingriffe in die wesentlichen Knickstrukturen und die ergänzenden Knickneuanlagen eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes gewahrt.

Darüber hinaus gehende Kompensationserfordernisse bestehen nicht.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter der Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen (Teil B) den Baugrundstücken im Plangebiet (Gewerbegebiete GE 1 und GE 2) zugeordnet.

Finanzielle Auswirkung für die Stadt Neumünster haben folgende Kompensationsmaßnahmen:

- Herstellung, Erhaltung und Pflege der Knicks innerhalb des Plangebietes (Die Stadt Neumünster bleibt im Eigentum der Knickanlagen einschließlich der 3 m breiten vorgelegerten Schutzstreifen);
- Ablösung von 11 m Knicklänge über das stadteigene Knick-Ökokonto „Am Vierkamp“.

## **B. INHALT DER PLANUNG**

### **1. Planungskonzept**

Mit der Ausweisung der Gewerbeflächen soll ein Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen in Neumünster geleistet werden. Es werden Möglichkeiten zur Ansiedlung von neuen sowie zur Erweiterung von bereits ortsansässigen Betrieben geschaffen.

Der Grundgedanke des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 67 „Gewerbegebiet Stover“), vorzugsweise der Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben zu dienen, soll auch auf der durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 überplanten Fläche fortgeführt werden. Auch Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal sollen weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Plangebiet soll aus wirtschaftlichen Aspekten sparsam erschlossen werden. Es wurde ein Profil gewählt, welches sich auf der Grundlage der RAST 06 für den Begegnungsverkehr mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen für LKW/LKW eignet. Es wird aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes und der nur ca. 130 m langen Erschließungsstraße als Sackgasse mit am Ende liegende Wendeanlage von einer geringfügigen Anzahl der Vorbeifahrfälle ausgegangen. Ein Nebeneinanderfahren bei verminderter Geschwindigkeit, was auch im Sinne der anderen Verkehrsteilnehmer, z.B. Fahrradfahrer ist, ist ohne Behinderungen möglich. Somit wird ein Straßenprofil von 6,00 m für ausreichend gehalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden zur optimalen Verwertung der geplanten Gewerbeflächen, jedoch unter dem städtebaulichen Aspekt der Anpassung an die nähere Umgebung und mit Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild sowie auf Umweltbelange, bestimmt.

Die bestehende Eingrünung des Gebietes mit gesetzlich geschützten Knickanlagen soll erhalten werden. Den Knicks wird zum Schutz vor heranrückender Bebauung ein 3 m breiter Saumstreifen vorgelagert, der zur Schaffung von artenreichen Lebensräumen und Nahrungshabitate für Insekten, insbesondere für Bienen, seitens der Stadt Neumünster mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung angesät werden könnte und im Hinblick auf Blüh- und Samenzeitpunkte nur alle 2 Jahre, frühestens im August, gemäht und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger gepflegt werden könnte.

Betriebe, die immissionsrelevant gem. des Abstandserlasses (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen „Immissionsschutz in der Bauleitplanung“ (Abstandserlass) - V - 3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) auf die nähere Umgebung einwirken könnten, werden gem. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO hinsichtlich der erforderlichen Abstände zu den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gegliedert. Alle Betriebe, die die angegebenen Abstände zu den jeweiligen Teilbereichen (GE 1 und GE 2) nicht einhalten können, wurden vorsorglich als unzulässig festgesetzt. Damit Betriebe, die eine Gebietsverträglichkeit gutachterlich nachweisen können, sich ebenfalls hier ansiedeln können, sind Ausnahmen im Einzelfall von dieser Festsetzung möglich.

Zur Rücksichtnahme auf die in der näheren Umgebung vorhandenen und durch Lärm bereits vorbelasteten Gebiete mit Wohnanteil, wurde der durch die Planung zusätzlich verursachte Verkehrs- und Gewerbelärm gutachterlich überprüft. Die für das Plangebiet geeigneten und notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden zur Konfliktvermeidung festgesetzt.

Abweichend vom Ursprungsplan wird die zulässige Gebäudehöhe nicht allein über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt, sondern zusätzlich über die max. Höhe der baulichen Anlagen. Hiermit soll die gewünschte Höhenentwicklung von max. 11 m gesteuert werden, da z.B. bei Hochregallagern bereits ein Vollgeschoss eine Höhe bis zu 50 m haben kann.

Zur Minimierung des Eingriffes in Boden Natur und Landschaft werden Festsetzung getroffen, so dass die Versiegelung von Flächen reduziert wird. Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ist in der Stadt Neumünster gem. Abwassersatzung grundsätzlich auf den Grundstücken zur Versickerung oder Verrieselung zu bringen.

## **2. Geplante Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung sind Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) mit Nutzungsbeschränkung nach § 8 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 4-6 und Abs. 8 und 9 BauNVO festgesetzt.

Folgende Arten der Nutzung werden als nicht zulässig festgesetzt:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und/oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Vergnügungsstätten,
- Tierzuchtbetriebe,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung,
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausschluss von Prostitutionsgewerbe und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und/oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Vergnügungsstätten:

Prostitutionsgewerbe, wie z.B. Bordelle, Swinger-Clubs sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und/oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden zur Schaffung einer hochwertigen Gewerbegebietsstruktur und zur Vorbeugung eines Trading-down-Effekts aufgrund des Attraktivitätsverlustes zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausschluss von Tierzuchtbetrieben:

Tierzuchtbetriebe, zu denen auch Zuchtbetriebe für Kleintiere, z.B. Hund, Katze gehören, werden ebenfalls nicht im Einklang mit der Struktur der bereits angesiedelten Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung gesehen. Die Zielsetzung der Stadt Neumünster ist die Fortsetzung und Ergänzung der bestehenden Betriebsstruktur. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wird die Unterbringung solcher Betriebe eher außerhalb von Siedlungsbereichen in z.B. Sondergebieten bevorzugt.

Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung zulässig (d. h. auf dem betreffenden Betriebsgrundstück bzw. in unmittelbarer Nähe). Dies gilt sowohl für am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende, selbstständige Werbeanlagen (z. B. Werbeschilder, Pylone und Fahnenmasten für Werbezwecke).

Hinweisschilder (Wegweiser), z.B. auf einer Tafel oder einem Pylonen zusammengefasst, die die Inhaberin oder den Inhaber und die Art im geplanten Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetriebe kennzeichnen, gelten im Bereich der öffentlichen Zufahrt der Planstraße „A“ nicht als Fremdwerbung. Hieraus ergibt sich für alle zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe die Gelegenheit durch gezielte hochwertige Werbung auf einer übersichtlichen geordneten Sammeltafel auf den Standort des Betriebes hinzuweisen und auf sich aufmerksam zu machen.

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig, um die Landschaftsästhetik im Nahbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ (gegenüber liegend) zu erhalten und das Landschaftsbild zu schützen.

Da das Gewerbegebiet zudem an der K 1 liegt, soll mit dem Ausschluss von Fremdwerbung zudem der Verkehrssicherheit auf der K 1 Rechnung getragen werden. Eine übersteigerte Vielfalt von Werbeanlagen und eine daraus resultierende Orientierungslosigkeit für Kunden und Verkehrsteilnehmer sowie Werbeanlagen mit beherrschender und aufdringlicher Wirkung auf ihre Umgebung, sind geeignet die Verkehrsteilnehmer abzulenken und gefährden somit die Verkehrssicherheit.

Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes sowie Werbemittel für einmalige Veranstaltungen, z.B. kulturelle, sportliche, kirchliche und kommerzielle, die längstens für die Dauer von 14 Tagen oder der Dauer des Wahlkampfes aufgestellt oder angebracht werden, zählen nicht zur unzulässigen Fremdwerbung.

Vorsorglicher Ausschluss von immissionsrelevanten Anlagen gemäß Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 mit Stand vom 10.11.2019)

In einem Abstand von ca. 250 m zum geplanten Gewerbegebiet befinden sich Mischgebiete. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme werden Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Abstände nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 mit Stand vom 10.11.2019) zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den bestehenden Mischgebieten im Umgebungsbereich nicht einhalten können, vorsorglich als nicht zulässig festgesetzt. Es ist jedoch in jedem Einzelfall zu prüfen, ob erheblichen Nachteile und Belästigungen der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft von dem Gewerbebetrieb zu erwarten sind und wenn, ob diese durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung ausgeräumt werden können. Werden die Abstände nach dem Abstandserlass deutlich unterschritten, kann dies zusammen mit konkreten Feststellungen zum Einzelfall die Einschätzung stützen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung nicht auszuschließen sind (vgl. Beschluss OVG NRW vom 22.10.1996 – 10 B 2386/96). Wenn geeignete Auflagen die Bedenken ausräumen können, sollen die zuständigen Immissionsschutzbehörden den Bauaufsichtsbehörden die Auflagen zur Aufnahme in die Baugenehmigung vorschlagen.

Deshalb sind Ausnahmen für Gewerbebetriebe in den textlichen Festsetzungen verankert, bei denen eine Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis führt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft von dem jeweiligen Gewerbebetrieb ausgehen.

Die Abstandsliste (Anlage zum v. g. Runderlass) wird als gesonderter Text (Teil C) Bestandteil der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.

### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben:

Zur Stärkung der Innenstadt und zur Sicherstellung der mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster verfolgten städtebaulichen Ziele, kerngebiets- und zentrumsrelevanten Sortimente auf die Lage in der Innenstadt zu konzentrieren, werden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zur Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen. Ebenso sollen versorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (Nahversorger) wohnungsnah angesiedelt werden.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten werden zudem die Ziele der Raumordnung berücksichtigt. Die Landesplanung möchte über planungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen der (sukzessiven) Konzentration mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht wünschenswerten Standorten (zum Beispiel an überregionalbedeutenden Verkehrsachsen wie Autobahnen, Ausfallstraßen oder in Gewerbegebieten) entgegenwirken. Hiermit soll städtebaulich negativen Entwicklungen, die dazu führen können, dass insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune mittel- bis langfristig die ihnen zukommende Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen können, vorsorglich entgegengesteuert werden.

Das geplante Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben dienen, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt zu erhöhen und Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung von Betrieben in städtebaulich beengten Verhältnissen zur Verfügung stellen zu können.

Damit durch den Ausschluss nicht Einzelhandelsbetriebe benachteiligt werden, von denen keine Gefährdungen auf die städtebauliche Entwicklung im oben genannten Sinne ausgehen, können für solche Betriebe Ausnahmen bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche gestattet werden, wenn sie nicht mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handeln und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Bei einer Größe der Verkaufsflächen von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist anzunehmen, dass sich diese in ihrem Ausmaß dem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb unterordnen und die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion nicht gefährden.

Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs, für die die Landesplanung eine zusätzliche Ausnahme zur Überschreitung der Geschossfläche für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> vorsieht, sollen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht in dem geplanten Gewerbegebiet angesiedelt werden, da sie nicht in die gewünschte und in der Umgebung vorhandene Betriebsstruktur passen.

### Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dieser Ausnahme soll speziell Firmen, die in Notbereitschaft auch z.B. nachts Dienste leisten müssen (Installationsfirma oder Rohreinigungsfirma etc.) das Wohnen beim Betrieb ermöglicht werden, oder bei Gewerbebetrieben, die Tag und Nacht beaufsichtigt werden müssen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die maximale Firsthöhe begrenzt.

#### Grundflächenzahl:

Zur höheren Ausschöpfung der Flächen (flächensparend), wird die Grundflächenzahl gegenüber der Grundflächenzahl, die im südlich angrenzenden Gewerbegebiet über den Ursprungsplan festgesetzt wurde, von 0,6 auf 0,8 erhöht und erreicht damit den Orientierungswert für Obergrenzen für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO.

Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ um 50 % überschritten werden, jedoch max. bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere geringfügige Überschreitung können zugelassen werden.

Bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, kann im Einzelfall von der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abgesehen werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

#### Firsthöhe:

Mit einer Firsthöhe von max. 11 m, bei einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, wird, bezogen auf das vorgeprägte Umfeld, ebenfalls im Sinne der Flächeneinsparung, ein städtebaulich vertretbares Maß gewählt, welches jedoch die Flächenausnutzung zusätzlich optimiert. Gegenüber der zulässigen Firsthöhe, die in der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 67 ergänzend auf 10 m festgesetzt wurde, wird die zulässige Firsthöhe um einen Meter erhöht.

Diese Festsetzung der Firsthöhe ist zusätzlich zur Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse notwendig, da sich die Höhe von Gewerbebauten aufgrund sehr unterschiedlicher Geschosshöhen nicht über die Anzahl der Geschosse regeln lässt.

Die Höhenfestsetzung wird in Bezug zur Planstraße „A“ und der Höhe der baulichen Anlage gesetzt. Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt die fertige mittlere Höhe der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Planstraße A im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks, senkrecht gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass sich die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen an der zukünftigen Planstraße orientiert.

Als oberer Bezugspunkt wird der First am höchste Punkt der baulichen Anlage festgesetzt. Hiermit wird klargestellt, dass bei dem Vorhandensein von z.B. 2 Firsten die Höhe des höchstgelegenen Firstes als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt. Als First wird die obere, meist waagerechte Schnittkante von zwei Dachflächen bezeichnet, z. B. bei Sattel oder Walmdächern. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First am Scheitelpunkt des Bogens. Bei einem Zeltdach ist der First auf einen Firstpunkt als obersten Punkt des Daches reduziert. Das Zeltdach stellt eine Sonderform des Walmdaches dar.

Unberücksichtigt bei der Höhenbemessung bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solaranlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten, da es sich einerseits um untergeordnete Bauteile handelt und andererseits um Bauteile, die aus technischen oder konstruktiven Gründen teilweise über den First hinausragen müssen.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht alle Fälle abgeschätzt werden können und die Höhenfestsetzung nicht zu einer unbeabsichtigten Härte führen soll, werden Ausnahmen von der Höhenfestsetzung für untergeordnete Teile der geplanten baulichen Anlagen zugelassen, wenn die Höhenüberschreitung aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

In Verbindung mit den Einschränkungen zur Errichtung von Werbeanlagen als selbstständige Nebenanlage unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen, die vorgibt, dass selbstständige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung die Höhe des Betriebsgebäudes um max. 2 m überschreiten dürfen, um eine höhere Werbewirksamkeit zu erlangen, soll diese Möglichkeit auch für Betriebsgebäude zugelassen werden, deren Gebäudehöhe bereits die maximale zulässige Firsthöhe von 11 m erreicht hat. Das bedeutet, das Gebäude, die 10 m hoch sind, die maximal zulässige Firsthöhe um 1 m und Gebäude, die 11 m hoch sind, die maximal zulässige Firsthöhe um 2 m überschreiten dürfen. Die Überschreitung wird nur für selbstständige Werbeanlagen zugelassen, da aus gestalterischen Gründen vorgesehen ist, dass die Gebäudekonturen nicht durch Werbeanlagen überschritten werden sollen, siehe Ziffer 1.1.3 der örtlichen Bauvorschriften.

Da auch durch die Ziffer 4 im Text (Teil B) festgesetzt wird, dass nur eine selbstständige Anlage je Betriebsstätte zur Eigenwerbung zulässig ist, ergibt sich daraus, dass die Zulässigkeit der ausnahmsweisen Überschreitung ebenfalls auf eine selbstständige Werbeanlage beschränkt ist.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

In Anpassung an die städtebauliche Struktur in der Umgebung sowie um den Gewerbebetrieben eine bedarfsgerechte Struktur zu ermöglichen, soll eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zwischen den Gebäuden entstehen. Die Gebäude dürfen jedoch abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die in Form eines Baufensters eine flexible Grundstücksteilung und Bebaubarkeit ermöglichen und zusätzlich Spielräume für die Anordnung der Baukörper zulassen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie auf der nordwestlichen Seite und in einem Abstand von 3 m zur Versickerungsmulde auf der südöstlichen Seite soll eine ausreichende Besonnung der Straßenräume gewährleistet werden sowie in Verbindung mit der Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Straßenräume beitragen. In einer 3 m breiten Pufferzone, parallel zur Planstraße „A“, dürfen die

Grundstücksflächen nicht als Arbeits- und Lagerungsflächen verwendet werden, sondern sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen soweit sie nicht für Ausstellungszwecke und Stellplatzanlagen benötigt werden.

Die Baugrenzen, die parallel zum Knickbestand festgesetzt wurden, dienen gemeinsam mit dem 3 m breiten Schutzstreifen, der dem zu erhaltenden Knickbestand vorgelagert wurde, zur Sicherung eines ausreichenden Abstandes zwischen den geplanten Gebäude und dem Knickbestand, um den Knickbestand vor Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen zu schützen.

Die Festsetzung der Baugrenze parallel zur Kreisstraße 1 (K 1), in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand, dient zur Freihaltung der nach § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) von Bebauung freizuhaltenden Anbauverbotszone. Flächen auf denen ein Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster einzuräumen ist sowie Flächen im Bereich der 110 kV Leitung, die nicht unterbaut werden dürfen, wurden von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen.

#### **2.4 Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO**

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind – wenn baulich selbständig – Nebenanlagen des jeweiligen Betriebes im Außenbereich.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, örtlich gebundene Fahnenmasten sowie für Zettelanschläge und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Fahnenmasten

Eine Werbeanlage gilt als ortsfeste Einrichtung, wenn der Werbeträger

1. aus Baustoffen hergestellt ist,
2. an einer baulichen Anlage nicht nur vorübergehend befestigt ist,
3. mit dem Boden fest verbunden ist oder nicht nur vorübergehend befestigt aufgestellt wird.

Ziel der Festsetzung (Beschränkung der Anzahl der selbstständigen Werbeanlagen je Betriebsstätte auf eine Anlage sowie die Höhe) ist es, eine Massierung von Werbeanlagen in dem geplanten Gewerbegebiet entgegen zu wirken, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden sowie eine ruhigere und qualitativ hochwertigere Werbung zu erzielen, nach dem Motto „weniger ist mehr“. Je klarer die Aussage und die Gestaltung sind, umso größer ist die Wirkung. Die Beachtung, die Aufmerksamkeit und das Interesse werden dann nicht durch Häufung sondern durch Alleinstellungswirkung erzielt.

Für die zukünftig ansässigen Betriebe soll eine Übersichtlichkeit gesichert werden. Es soll vermieden werden, dass eine Überflutung von Werbeanlagen dadurch verursacht wird, dass die jeweiligen Betriebe sich bei dem Ringen um mehr Aufmerksamkeit gegenseitig hochschaukeln und dieses durch die Steigerung der Anzahl, Größe und Höhe der Werbeanlagen erreichen wollen, so dass im Gesamtbild eine Reizüberflutung für die Kunden herauskommt sowie das Orts- und Landschaftsbild an Qualität verliert.

Im Vordergrund steht jedoch das Ziel, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, verstärkt durch die Lage des geplanten Gewerbegebietes am Ortsrand sowie in der Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadtrand Neumünster“, durch die Festsetzungen zur Steuerung von selbstständigen Nebenanlagen zu vermeiden.

Tankstellen nehmen im Bauplanungsrecht eine Sonderrolle ein, da sie spezielle städtebauliche Anforderungen an ihre Umgebung stellen, die z.B. nicht mit den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gleichgesetzt werden können. Zur Sicherung ihrer Existenz reicht eine Nutzung im Sinne der Versorgung des Gebietes nicht aus, sondern muss darüber hinaus Kunden auch aus anderen Gebieten anziehen.

Um dieser Sonderrolle auch hinsichtlich der speziellen Anforderung an Werbeanlagen Rechnung tragen zu können, ist im Bebauungsplan eine Ausnahme hinsichtlich der Höhe und Größe der Preisauszeichnungsmasten von Tankstellen vorgesehen. Die Größe darf für Tankstellen abweichend 2 m<sup>2</sup> mehr betragen und die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe der Betriebsstätte wird von 2 m auf 4 m erhöht.

Damit die zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes in geeigneter Weise ausreichend, jedoch im Einklang mit dem Landschaftsbild, auf sich aufmerksam machen können, soll im Bereich der öffentlichen Zufahrt zur der Planstraße „A“ eine zusätzliche ortsfeste selbstständige Werbeanlage im Form einer Zusammenfassung aller innerhalb des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebe als Hinweisschild zulässig sein.

Hieraus ergibt sich für alle zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe die Gelegenheit durch gezielte hochwertige Werbung auf einer übersichtlichen geordneten Sammeltafel auf den Standort des Betriebes hinzuweisen und auf sich aufmerksam zu machen. Die Sammeltafel wird an einem gut einsehbaren Ort im Bereich der Zufahrt zur Rendsburger Straße (K 1) aufgestellt. Der Sammelträger für Hinweisschilder wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit ausgeschrieben und im Zuge der Erschließungsarbeiten aufgestellt. Die Kosten werden in den Grundstückspreis mit eingerechnet. Die Art und Größe der Hinweisschilder, die an diesem Sammelträger angebracht werden dürfen, werden mit den jeweiligen zukünftigen Eigentümern über den Kaufvertrag geregelt und vereinbart.

Es wird auf die Vorschriften des § 11 Abs. 2 LBO-SH hingewiesen, der für Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, neben den Vorschriften des Bebauungsplanes, zu beachten ist. Gem. § 11 Abs. 2 LBO SH dürfen Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, weder bauliche Anlagen noch das Straßenbild, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

## **2.5 Private Grünflächen/ Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die privaten Grünflächen wurden zweckgebunden als naturbelassene Grünflächen festgesetzt, da sie gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt sind. Die privaten Grünflächen (Knickbestand einschließlich Schutzstreifen) verbleiben im Eigentum der Stadt Neumünster, sollen jedoch nicht öffentlich genutzt werden, sondern dem Naturschutz dienen. Die den Knicks vorgelagerten Knicksaumstreifen sollen mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung angesät und mit Rücksicht auf die Blüh- und Samenzeitpunkte fachgerecht gepflegt werden. Hiermit wird das Ziel verfolgt, vorhandene Lebensräume für Flora und Fauna in sinnvoller Weise auch in Gewerbegebieten zum Erhalt der Artenvielfalt, hier im Besonderen für die Bienen, zu integrieren und zu schützen. Da besonders in Gewerbegebieten mit einer starken Bodenversiegelung zu rechnen ist, gewinnen die Saumstreifen zusätzlich als Verdunstungsflächen an Bedeutung.

Mit den Festsetzungen zur Reduzierung der Lichtimmissionen soll der sogenannten "Beleuchtungsspirale" im Bereich der Lichtwerbung und dekorativen Fassadenbeleuchtung entgegen gewirkt werden. Geschützt werden sollen dadurch im Besonderen Menschen und Tiere (Nacht-

tiere) vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bzw. es soll dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden.

Die Beleuchtung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen ist so abzuschirmen bzw. auszurichten, dass kein Licht oberhalb von 10° unter der Horizontalen abgestrahlt werden kann ("full cut-off"). Beleuchtungsanlagen mit bewegenden Scheinwerfern, sind nicht erlaubt.

Da die Stadt Neumünster Eigentümerin der Flächen ist und diese auch vermarktet wird, können in die Kaufverträge weitere mögliche Reduzierung von Lichtimmissionen in Abstimmung mit dem Bedarf der Käufer vereinbart werden.

Besonders in Gewerbegebieten ist davon auszugehen, dass in den Nachtstunden Werbung und Fassadenbeleuchtung zum Zwecke der Gewinnung von Aufmerksamkeit eher unbeachtet bleiben und somit eine zeitliche Begrenzung und Reduzierung der Intensität der Beleuchtungsanlagen oder ggf. sogar eine Ausschaltung der Beleuchtungskörper für vertretbar gehalten wird.

Ziele:

- Vorsorgliche Vermeidung von unerwünschten nächtlichen Raumaufhellungen im Umgebungsbereich und von sogenannten „Lichtglocken“,
- Einsparung von Energie,
- Reduzierung von Störungen der Verkehrssicherheit durch z.B. Blendung, Reizüberflutung durch Werbung, Verwechslungsrisiko mit Lichtsignalanlagen.

Unterstützend können die Beleuchtungsanlagen mit Zeitschaltuhren zu Regelung der Nachtabsenkung oder - Ausschaltung eingesetzt werden.

Die VHS-Sternwarte befindet sich auf dem Gelände der DRK-Fachklinik, Hahnknüll 58, Neumünster und liegt in der Luftlinie gemessen ca. 1600 m weit vom Plangebiet entfernt. Auch mit Rücksicht auf die Interessen und das Aufgabenfeld der Sternwarte sollen die Lichtimmissionen so weit wie möglich reduziert werden.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zählen auch gem. § 3 Abs. 2 Lichteinwirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu den Immissionen. Die Beleuchtung darf keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen, sie darf keine erheblichen Nachteile oder eine erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorrufen. Allgemein gültige Grenzwerte gibt es bisher noch nicht. Die Bewertung der Erheblichkeit von Belästigungen durch Lichteinwirkungen wird daher in der Regel einzelfallbezogen vorgenommen. Eine wesentliche Erkenntnisquelle ist dabei die von der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft e.V. Berlin herausgegebene Publikation: Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, 01.SL01/03.2011. Darauf aufbauend hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) im Oktober 2012 entsprechende Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen herausgegeben.

## **2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen von verschiedenen Versorgungsträgern:

Stadtwerke Neumünster: Strom, Wasser, Breitband am nördlichen Rand.

Deutsche Telekom: Stromkabel am südlichen und westlichen Rand mit Anschluss an den Funkturm.

Für die Versorgungsleitungen, die innerhalb des Plangebietes verlaufen, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Versorgungsunternehmen sowie für die Stadt Neumünster, die über eine Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern sind, festgesetzt. Die Flächen liegen außerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Flächen). Inwieweit die Flächen mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Ähnliches bebaut werden können, muss im Einzelfall mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt werden.

## **2.7 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen**

Die Bäume im Knickbestand, die als zu erhaltend festgesetzt sind sowie der Aufbau weiterer Überhälter in einem Abstand von 50 m – 60 m, erhalten einerseits die für Schleswig-Holstein typische Knickstruktur und bieten andererseits Schutz vor Überhitzung durch ihren Schatten für Mensch und Tier. Die Knicks dienen seit jeher als Wind- und Erosionsschutz und beeinflussen das Kleinklima positiv. Sie dienen als Staubfilter und haben dadurch erhebliche Auswirkungen auf die Lufthygiene.

Zur Erhaltung der Bäume sind besonders die Wurzel- und Kronenbereiche der Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. Hierauf ist verstärkt während der Bauphase zu achten. Baumaßnahmen wie Boden- oder Baugrundverdichtungen und Bodenversiegelungen, Bodenauf- und -abtrag, Ausgrabungen, chemische Veränderungen sowie mechanische Beschädigung oder Zerstörung von Rinde und Holz am Stamm und in der Krone und Astabrisse, aber auch die Freistellung alter Bäume können Auswirkungen auf die Standfestigkeit und Gesundheit von vorhandenen Gehölzen haben. Deshalb sollte bereits in der Planungsphase von Bauvorhaben über Baumschutzmaßnahmen nachgedacht werden und der Rat eines Sachverständigen eingeholt werden.

Zur Sicherstellung von fachgerechten Baumschutzmaßnahmen wird festgesetzt, dass folgende anerkannte Regelwerke als Grundlagen für die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen in Baum- und Gehölznähe anzuwenden sind:

1. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
2. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, kurz RAST-LP 4
3. Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), kurz ZTV-Baumpflege (2017)

Der Erhalt von Bäumen hat gegenüber der Neuanpflanzung von Bäumen den Vorteil, dass keine langen Entwicklungszeiten benötigt werden, um die vor genannten positiven Auswirkungen auf das Kleinklima zu erreichen. Bei der Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen bereits in der Planungsphase, sind in der Regel nur geringfügige Maßnahmen oder geringe Veränderungen des Bauablaufes notwendig, um den Baumschutz zu realisieren. Auch die Kosten können so im Rahmen gehalten und Schadensersatzforderungen, die oft mit einem Rechtsstreit verbunden sind, vermieden werden.

Zum Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild und zur Schaffung von Lebensräumen und Nahrungsquellen für zahlreiche Kleintiere in den geplanten Gewerbegebieten, wird zur Gewährleistung der Anpflanzung von Bäumen ein Anpflanzgebot festgesetzt.

Für das Anpflanzgebot von Bäumen wurde bewusst nicht der Standort in der Planzeichnung (Teil A) konkret bestimmt, sondern, um das Grundstück flexibel bebauen zu können, wurde das Anpflanzgebot in Form einer textlichen Festsetzung integriert.

Unter dem gleichzeitigen Aspekt, die durch Stellplatzanlagen versiegelten Flächen durch Grün aufzulockern, ist im Bereich von Stellplatzanlagen ab einer Größe von 6 Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und als gliederndes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, das heißt z.B., dass sie bei Abgang durch Krankheit zu ersetzen sind.

Zur Gewährleistung, dass die Bäume auch anwachsen und auch für die heimische Tier- und Pflanzenwelt einen Nutzen haben, sind standortgerechte und heimische Laubbäume mit einer Mindestqualität -Hochstamm mit 16/18 cm Stammumfang- zu pflanzen.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Bäume ist die Mindestgröße der Pflanzflächen vorgegeben sowie Pflegeanweisungen.

Für 2 weitere Bäume in gleicher o. g. Qualität besteht ein Anpflanzgebot innerhalb des neu aufzusetzenden Knicks an der nordwestlichen Grenze. Zwischen den anzupflanzenden Bäumen ist mindestens ein Abstand von 20 m einzuhalten, so dass die Kronen ausreichenden Entwicklungsraum haben.

## **2.8 Örtliche Bauvorschriften**

### Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Solaranlagen sollen vorrangig im Dach- und Fassadenbereich der Gebäude angebracht werden, um Freiflächen auf den Gewerbestandstücken, die nicht als Betriebs- oder Stellplatzflächen benötigt werden, lieber naturnah oder gärtnerisch anzulegen, um den Eingriff in den Boden und Wasserhaushalt zu minimieren.

Die Anordnung der Solaranlagen soll nach gestalterischen Kriterien erfolgen, die zu einer anspruchsvollen und gegenüber der nachfolgenden Generation verantwortungsvollen nachhaltigen Ortsgestaltung mit einer qualitätsvollen Ausrichtung, auch innerhalb von Gewerbegebieten, beitragen sollen.

Zur Fortsetzung des Ziels, eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes besonders aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“ durch eine Massierung von Werbeanlagen zu vermeiden, sollen neben den Beschränkungen der selbstständigen Werbeanlagen (Nebenanlagen) zur Eigenwerbung und des Ausschlusses von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung, auch die Werbeanlagen gesteuert werden, die zur Eigenwerbung am Gebäude selbst angebracht sind.

Ortsfeste und nicht selbstständige Werbeanlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und an Gebäuden angebracht sind, z. B. Beschriftung, Bemalung, Schilder, Plakate, Tafeln etc. und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, dürfen die Gebäudekonturen (Abschlusskanten von Dach- und Fassaden) nicht überschreiten. Proportionen, Achsen und Symmetrien der Elemente zur architektonischen Gliederung, wie z.B. Fenster, Türen, Dachaufbauten, Fassadenbegrünung usw., sind bei der Anbringung der Werbeanlagen aufzugreifen. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der Fläche der Gebäudefassade, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.

Durch eine qualitativ hochwertigere Werbung wird eine Aufwertung des Gewerbegebietes gesehen, welches durch eine klare und ausdrucksstarke Sprache der Werbung die Architektur der Gebäude nicht verdeckt, sondern unterstreicht.

Gute gestalterische Lösungen, die jedoch von den textlichen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften unter den Ziffern 1.1.2 und 1.1.3 abweichen würden, sollen durch die Aufnahme einer Ausnahme auch zur Anwendung kommen dürfen, wenn orts- und landschaftsgestalterische Bedenken nicht bestehen. Hiermit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass nicht jeder Einzelfall im Vorwege berücksichtigt und bedacht werden kann, man jedoch gut gestaltete Lösungen nicht verhindern möchte.

Es wird auf die Vorschriften des § 11 Abs. 2 LBO-SH hingewiesen, der für Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, zu beachten ist. Gem. § 11 Abs. 2 LBO SH dürfen Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, weder bauliche Anlagen noch das Straßenbild, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

#### Verbot von Werbeanlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 LBO):

Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und/oder Lauflicht sowie Neonschilder und Neonschrift sind auf Grund der Störwirkung auf benachbarte Grundstücke, besonders dort, wo auch gewohnt wird (nachbarschützendes Gebot zur Rücksichtnahme) nicht erlaubt. Die Umgebung ist durch kleine bis mittlere Gewerbebetriebe geprägt, in denen sich auch Wohnhäuser befinden. Zudem können solche Werbeanlagen die Verkehrssicherheit auf der K 1 und der L 328 gefährden.

#### Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO):

Mit der Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der bebauten Flächen im vorderen Grundstücksbereich in einer Breite von 3 m, parallel zur öffentlichen Planstraße „A“ soll ein freundlicher, offener, geordneter und gärtnerisch begrünter öffentlicher Straßenraum entstehen, der zur qualitativen Ausrichtung des Gewerbestandes beiträgt.

Damit die Gewerbebetriebe bei Bedarf ihr Grundstück zur Sicherheit und zum Einbruchschutz in angemessener Höhe einfrieden können, ist eine Höhe von 2 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss dieser Zaun, um eine erdrückende Wirkung und Enge zu vermeiden, mindestens 1,5 m vom Straßenrand entfernt errichtet und begrünt werden. Die Höhe der Einfriedung ist dem Gelände anzupassen, welches nach der Fertigstellung der Planierarbeiten entstanden ist.

#### Die Begrünung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Stad Neumünster hat am 18. Juni 2019 die Anerkennung des Klimanotstands (Climate Emergency) beschlossen und will aktiv gegen den Klimawandel vorgehen.

Über die örtlichen Bauvorschriften sollen ergänzend zu den ortsgestalterischen Zielsetzungen, soweit wie in einem Gewerbegebiet möglich und sinnvoll, Rahmenbedingungen zum Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushalts, zur Eingriffsminimierung, zur Verbesserung des Stadtklimas durch Erhaltung und Schaffung von ortsnahen Versickerungs- und Verdunstungsflächen (zum Teil durch Gründächer) geschaffen werden.

Hierzu zählen folgende Bestimmungen:

- Freihaltung von Flächen im Vorgartenbereich, die nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen über den B-Plan;
- Grundstücksflächen, die nicht genutzt werden, sind naturnah anzulegen durch die LBO-SH;
- Festsetzungen zur Begrünung baulicher Anlagen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung von Nebenanlagen) durch den B-Plan.

Stadtgebiete sind als Standorte der Sektoren Haushalte, Verkehr, Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Industrie gleichermaßen Energieverbraucher wie CO<sub>2</sub>-Emittenten. Im Kontext des Klimawandels lokalisieren sich hier Verursacher wie potenzielle Handlungsfelder zur Reduktion des Klimawandels.

Aufgrund des Klimawandels ist zukünftig besonders für Städte mit einer hohen Bevölkerungsdichte und wenig städtischem Grün und Grünflächen mit einer größeren Belastung hinsichtlich der sommerlichen Überwärmung und fehlender nächtlicher Auskühlung zu rechnen. Derzeit wird im Kontext des Klimawandels davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2050 die Zahl der „Sommertage“ (über 25 °C) und „heißen Tage“ (über 30 °C) in Kombination mit „Tropennächten“ (über 20 °C) in vielen Städten deutlich zunehmen wird.

*Quelle: „Gutachten Fassadenbegrünung“, das im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKUNLV) des Landes NRW im Juni 2016 erstellt wurde.*

Durch die hohe Bevölkerungsdichte und den bestehenden Stadtklimaeffekt mit deutlicher Überwärmung weisen urbane Gebiete eine besondere Verwundbarkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Maßnahmen zur Reduktion des Klimawandels, wie auch zur Anpassung an diesen, müssen daher verstärkt in urbanen Gebieten forciert werden. Stadtgrün und Begrünungsmaßnahmen – seien es Hof-, Dach- oder Fassadenbegrünungen, Grünflächen oder Grünzüge – gehören zu den Bausteinen, wenn es um die Reduktion des Klimawandels oder um Anpassungsmaßnahmen geht.

Über den Bebauungsplan wird die Verpflichtung, eine extensive Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern bis 15° dauerhaft vorzusehen und zwar mindestens auf 70 % der gesamten Dachfläche, aufgenommen.

Praxiserfahrungen haben gezeigt, dass bei Dachneigungen über 15° konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung mit erhöhtem Kostenaufwand notwendig sind, um zu verhindern, dass der Gründachaufbau beispielsweise bei Starkregen ins Rutschen kommt. Eine Verpflichtung wird deshalb auf Dächer bis 15 ° beschränkt. Damit das Gründach zum Naturdach mit einer hohen ökologischen Wertigkeit wird, muss die Höhe der Substratschicht mindestens 10 cm betragen.

Da ein Gründach besonders bei weitgespannten Leichtbauhallen zu einem erhöhten Aufwand der Gesamtbauwerkskosten führen kann, soll sich die Verpflichtung zur Herstellung eines Gründaches nur im Rahmen des Zumutbaren bewegen. Deshalb wird eine Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass bei einem nachweislich höheren Aufwand der Gesamtbauwerkskosten um mehr als 20 % durch die Herstellung eines Gründaches die zu begrünende Dachfläche auf 25 % und die Substratschicht auf 5 cm reduziert werden kann.

Ebenso sind Dachflächen, die für technische Anlagen aus funktionalen Gründen, für Belichtungszwecke oder Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung beansprucht werden müssen, von der Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen. Es ist zulässig, Solaranlagen auch in Kombination mit einem Gründach zu errichten.

Türen- und fensterlose Außenwandflächen von Hauptgebäuden, zu denen auch Außenwände von Vor- und Rücksprüngen gehören, sind ab einer Flächengröße von 50 m<sup>2</sup> mit Kletterpflanzen zu begrünen. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Wandfassaden aufzulockern und somit einer monotonen und tristen Prägung des Ortsbildes entgegenzuwirken und die optische Wirkung insgesamt, insbesondere auch durch Begrünung der Fassaden zu verbessern. Aus dem gleichen Grund sind tür- und fensterlose Außenwandflächen von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, z.B. Fahrradabstellanlage, eingehauste Müllsammelplätze, Tra-

fogebäude etc., entweder mit Kletterpflanzen zu begrünen, die alle 2 m zu pflanzen sind oder mit einer Hecke einzufrieden.

Neben den positiven gestalterischen Aspekten, eine lange kahle und triste Fassade durch Grün aufzulockern und zu verschönern, kann die Fassadenbegrünung besonders in den Städten dazu beitragen, das Klima zu verbessern sowie bestimmten Tieren einen Lebensraum geben. Das Potenzial, welches durch Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Klimas beiträgt, soll auch in Gewerbegebieten nicht ungenutzt bleiben. Neben der ökologischen Funktion entfaltet vertikales Grün eine Wirkung als Klimaanlage, Wärmedämmung, Wind- und Regenschutz. Die Kosten für eine bodengebundene Fassadenbegrünung halten sich im Rahmen. Der Mehraufwand ist im Hinblick auf die positiven Eigenschaften, die die Fassadenbegrünung neben der ökologischen Funktion mitbringt, absolut vertretbar.

Gem. des v. g. Gutachtens zur Fassadenbegrünung aus Nordrhein-Westfalen können folgende Bausteine zum Klimaschutz als aktive und passive Maßnahmen zur Klimaanpassung genannt werden:

Aktive Maßnahmen	Passive Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauerstoffproduktion</li> <li>• Kohlenstoffspeicherung</li> <li>• Verdunstungskühlung</li> <li>• Verdunstung (Regulierung des kleinen Wasserkreislaufs)</li> <li>• Energieeinsparung / CO<sub>2</sub>-</li> <li>• Vermeidung durch Reduktion des Heizwärmebedarfs und durch Reduktion des Kühlbedarfs bei Neubauten bzw. energetisch sanierten Gebäuden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtbegrünung</li> <li>• Reduktion des Energiebedarfs</li> <li>• Kühlung durch Verschattung</li> <li>• Pufferwirkung (Dämmeffekt)</li> <li>• Belüftungs-/Frischluftbahnen</li> <li>• Luftreinigung</li> <li>• Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz durch Lebensdauer Verlängerung von Materialien</li> </ul>

## 2.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Funkturm der Stadtwerke Neumünster, an dem ortsfeste Funkanlagen installiert wurden. Für den Standort werden entsprechend des bestehenden Nutzungszweckes Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Funkanlagen“ festgesetzt.

## 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 3.1 Verkehrserschließung

Die geplante Gewerbegebietserweiterung soll in Form einer sparsamen Erschließung über eine Stichstraße verkehrlich an die Rendsburger Straße (Kreisstraße 1 (K1)) angebunden werden. Diese neue Zufahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Straßenbaulastträger für diesen Bereich der K 1 ist die Stadt Neumünster. Die Lage der Zufahrt wurde deshalb mit der Abteilung Tiefbau der Stadt Neumünster frühzeitig abgestimmt.

Für die neue Zufahrt, einschließlich des freizuhaltenden Sichtfeldes, ist ein Knickdurchbruch in einer Länge von ca. 23 m erforderlich, der im Rahmen eines frühzeitigen Gespräches mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster abgestimmt wurde. Der wertvolle Baumbestand, sogenannte Überhälter, ist von dem Durchbruch nicht betroffen und kann erhalten werden.

Die bisherige Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr fällt weg und wird durch eine Knickneuanlage, zur Ergänzung des Knickbestandes, geschlossen

Es sollen vorzugsweise kleine bis mittlere Gewerbebetriebe mit geringem Verkehrsaufkommen angesiedelt werden, z.B. Betriebe zur häuslichen Pflege. Da die Stadt Neumünster im Eigentum der Flächen ist und den Verkauf an die gewünschten Zielgruppen steuern kann, ist der von den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) abweichende geplante Querschnitt städtebaulich vertretbar, da er zur Minimierung der Flächenversiegelung sowie zur Einsparung von Erschließungskosten beiträgt.

Das Profil der Fahrbahn von 6,00 m wurde nach RAST 06 für den Begegnungsverkehr von LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit gewählt, da aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes von einer geringen Begegnungshäufigkeit von LKW/LKW ausgegangen werden kann und es sich zudem nur um eine kurze Stichstraße handelt, in der man, ohne viel fahren zu müssen, schnell ans Ziel kommt.

Im Zufahrtsbereich, Knotenpunkt -Rendsburger Straße/Planstraße „A“- beträgt der Querschnitt der Fahrbahn in einem Abschnitt von ca. 25 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Rendsburger Straße, mindestens 6,50 m, so dass ein LKW von der Rendsburger Straße kommend, sicher und zügig in die Planstraße „A“ einbiegen kann.

Die geplante Wendeanlage am Ende der Planstraße „A“ sowie das Straßenprofil wurden so dimensioniert, dass diese zum Wenden und Befahren von Müllfahrzeugen reichen. Der Müll kann somit an den Abfuhrtagen direkt von den geplanten Gewerbegrundstücken abgeholt werden. Größere Fahrzeuge, z.B. Lastzüge, müssen zum Wenden kurz zurückschwenken. Hierfür steht die Zufahrt zur Verfügung, die die rückwärtige, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstückes 32/76), erschließt.

Da es sich bei der Planstraße „A“ um eine reine Anliegerstraße in Form einer Stichstraße handelt, sind keine abgesetzten Fahrradwege erforderlich. Die Radfahrer können die Fahrbahn mitbenutzen. Die Gewerbegebiete „Stover“ und „Eichhof“ sollen mit einem Fuß- und Radweg entlang der Rendsburger Straße verbunden werden. Hierzu soll der bestehende Fuß- und Radweg auf der östlichen Seite der Rendsburger Straße bis zum Anschluss des geplanten Radweges im Gewerbegebiet „Eichhof“ ausgebaut werden. Der Ausbau kann erst beginnen, wenn die Eigentümer der Flächen verkaufsbereit sind und alle hierfür notwendigen Flächen durch die Stadt Neumünster angekauft werden konnten.

Aufgrund von Erfahrungswerten ist in dem geplanten Gewerbegebiet kaum mit Fußgängerverkehr zu rechnen. Im Zusammenhang mit dem geringen Verkehrsstrom wird ein einseitiger, von der Fahrbahn durch ein Hochbord abgesetzter Fußweg in einer Breite von 1,50 m, als ausreichend angesehen.

Die Planstraße „A“ ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant und bindet die Flurstücke 339 (Sendemast) und die neue Zufahrt zur Erschließung des rückwärtigen Flurstückes 32/76 an. Die Zufahrt wurde so dimensioniert, dass sie als Erschließungsstraße für eine Ergänzung des Gewerbegebietes dienen kann, wenn sich im Laufe der Zeit herausstellt, dass diese Flächen nicht für den Bau des Anschlussarmes der langfristig geplanten Nordtangente an die L 328 im Bereich des Stoverbergkamps benötigt werden.

Am Knotenpunkt Rendsburger Straße (K1)/Planstraße „A“ ist ein Sichtfeld freizuhalten, welches aufgrund folgender Angaben der RAST 06 bemessen wurde:

- Anbaufreie Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortschaft (Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h)
- Gewählt wurde eine Anfahrsicht von 5 m vom Fahrbahnrand
- Kfz= Schenkellänge = 70 m
- Fuß- und Radfahrer = 30 m

Ruhender Verkehr:

Parkplätze für Lastkraftwagen oder Lastzüge etc. werden nicht vorgesehen, da der Zielverkehr auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken enden soll. Der zu den Betrieben gehörige ruhende Fuhrpark ist auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken unterzubringen. Im Einzelfall kann jedoch der Anliegerverkehr vorübergehend einseitig am Straßenrand halten, da ein Vorbeifahren unter Benutzung der Fahrbahn für den Gegenverkehr aufgrund der guten Einsicht in die Straßenverhältnisse unproblematisch ist. Für Besucher mit Personenkraftwagen werden im Bereich der Wendeanlage 5 Parkplätze geschaffen.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an bestehende Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser, Gas und Telekommunikation sowie zur Schmutzwasserentsorgung in der Rendsburger Straße angeschlossen werden.

Entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Neumünster besteht für die Schmutzwasserentsorgung ein Anschluss- und Benutzungszwang der vorhandenen Kanalisation.

Der Schmutzwasserkanal mit einer Nennweite von DN 200, an den das geplante Gewerbegebiet angeschlossen werden soll, befindet sich in Höhe der geplanten Zufahrt in einer Tiefe von ca. 1,30 m. Bei einem notwendigen Gefälle von ca. 0,5 % und einer Erschließungsstraßenlänge von ca. 160 m ergäbe sich ein Tiefenverlust von ca. 0,80 m. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine Pumpstation mit Druckrohrleitung benötigt wird, da derzeit noch unklar ist, auf welches Höhenniveau die Erschließungsstraße aufgrund des mittleren Grundwasserstandes gelegt werden muss, abhängig von der Versickerungsmulde, deren Abstand zum Grundwasser mindestens 1 m betragen muss. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung soll ein Ing. Büro mit einer Vorplanung beauftragt werden. Auf dieser Vorplanung können dann die Erschließungskosten konkreter ermittelt werden.

Die Stadt Neumünster hat die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht per Satzung an Dritte übertragen. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Neumünster (Abwassersatzung) vom 14.12.2010 schreibt vor, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu verrieseln ist, sofern dies ohne unverhältnismäßige Kosten möglich ist und die Voraussetzungen an die erlaubnisfreie Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 13 Landeswassergesetz (LWG) vorliegen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser von Gewerbegrundstücken und anderen befestigten Flächen in Gewerbegebieten in das Grundwasser ist nicht erlaubnisfrei. In diesen Fällen muss bei der Wasserbehörde Neumünster ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

Bei der Bemessung, der Ausgestaltung und dem Betrieb der Versickerungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Zur Feststellung, ob eine Versickerung grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, möglich ist, hat die Stadt Neumünster über ein Bodengutachten prüfen lassen.

Das Bodengutachten mit Stand vom 31.03.2020 ist zu dem Ergebnis gekommen, das eine Versickerung des Niederschlagswassers nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich möglich ist.

Inwieweit tolerierbar und nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser zum Schutze des Grundwassers vor der Einleitung vorbehandelt werden muss, ist im Einzelfall mit der Wasserbehörde der Stadt Neumünster zu entscheiden.

Für die Behandlungsanlage ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 52 LWG zu beantragen. Zusätzlich ist ein Antrag zum Bau einer Grundstücksentwässerungsanlage im Zusammenhang mit dem Bauantrag einzureichen.

Nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 hat die Beseitigung von Niederschlagswasser, welches auf Straßen anfällt grundsätzlich oberirdisch zu erfolgen.

Für Straßen mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke von dtv 300 -50000 Kfz, z.B. Anliegerstraßen oder Kreisstraßen, ist eine Versickerung über Mulden zulässig.

Da es sich bei der Planstraße „A“ um eine Anliegerstraße handelt, wird das anfallende Niederschlagswasser seitlich in eine Mulde eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Die Mulde wurde mit 2,50 m bemessen, da ein Teil der Mulde für Grundstückszufahrten verwendet werden muss und die Anzahl der Zufahrten nur grob einkalkuliert werden kann. In Aussicht genommen wurde die Unterteilung des Gewerbegebietes GE 1 in 3 Grundstücke. Es wurde festgesetzt, dass je Grundstück die Mulde in einer Breite von 5 m für eine Zufahrt unterbrochen werden darf. Ausnahmsweise kann auch eine breitere Zufahrt zugelassen werden, wenn nachgewiesen/abgeschätzt werden kann, dass die Fläche der Mulde dann noch ausreicht.

Es wurde im Zusammenhang mit dem Bodengutachten überschlägig ermittelt, dass für eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> eine 8,75 m<sup>2</sup> große Mulde bei einer Muldentiefe von 0,30 m erforderlich ist.

Die Größe der geplanten Verkehrsflächen beträgt ca. 1.540 m<sup>2</sup>. Die Größe der Mulde (Einstaufläche) mit einer Tiefe von 30 cm muss somit ca. 135 m<sup>2</sup> betragen.

Die im B-Plan festgesetzte Fläche für die Versickerungsmulde beträgt 350 m<sup>2</sup>. Für Zufahrten wird ein Teil in einer abgeschätzten Größe von 50 m<sup>2</sup> - 60 m<sup>2</sup> nicht als Mulde genutzt werden können. Es verbleiben somit noch 290 m<sup>2</sup>. Bei einer Muldenlänge von ca. 160 m, können die seitlichen Ränder zur Stabilisierung der Mulde 0,50 cm betragen.

Der Ausbau der Leitungen ist rechtzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung vom Erschließungsträger mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen und zu koordinieren.

#### **4. Umweltbelange, landschaftspflegerische Maßnahmen**

Für die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellte 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 der Stadt Neumünster sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, im Besonderen die Auswirkungen der Planung auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt).

Die für die Abwägung relevanten Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wurden von einem Fachbüro ermittelt und in Form einer landschaftsplanerischen Fachbeitrages zusammengefasst, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Die hieraus nach den Vorschriften des Baugesetzbuches festsetzbaren Inhalte wurden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 übernommen.

#### **4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft**

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe umfassen vor allem die Versiegelung des Bodens.

Die Erstellung und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt) nicht erforderlich. Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich muss also nicht erfolgen.

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, sind zu minimieren. Hierfür sind Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Knicks) bleiben auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingriffsrelevant. Aus Gründen des Artenschutzes können Maßnahmen erforderlich werden.

Die bestehenden Knickanlagen, die das Gebiet im Osten, Süden und teilweise im Norden begrenzen, werden erhalten und nur für die erforderlichen neuen Zufahrten in einer Länge von gesamt ca. 30 m unterbrochen. Dieser Knickdurchbruch ist ausgleichspflichtig, da er einen Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Den Knickanlagen wird ein mindestens 3 m breiter Knicksaum vorgelagert, der zur Erhaltung von Lebensräumen für Bienen, Insekten und Kleinstlebewesen mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung angesät und anschließend von der Stadt Neumünster zur Erhaltung fachgerecht gepflegt werden soll.

Details und weitere Ausführungen können dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen werden.

#### **4.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erstellt, dessen Ergebnis in den landschaftsplanerischen Fachbeitrag integriert wurde.

Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen, wenn die Schonfrist in dem Zeitraum vom 01.03.- 30.09. eines jeden Jahres nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten wird.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Nach § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist die Flächennutzung nach § 50 BImSchG so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die o. g. Planungsgrundsätze können in der Abwägung zugunsten anderer Belange überwunden werden, soweit

sie gerechtfertigt sind, denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Betroffenheit durch Immissionen, wie Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche, spielt eine zunehmende Rolle in den öffentlichen Diskussionen. Die stetige Zunahme von Immissionen hat zu einem verschärften Umweltbewusstsein in der Gesellschaft geführt, in dem der Umweltschutz einen immer höheren Stellenwert einnimmt. Immissionsschutz ist in den verschiedensten sachlichen oder örtlichen Bereichen Gegenstand von politischen Entscheidungen und demzufolge behördlichen Handelns.

Der Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und ähnlichen Einwirkungen wird bundeseinheitlich seit 1974 durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt. Damit sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen geschützt werden.

Es enthält sowohl anlagenbezogene, gebietsbezogene als auch produktbezogene Handlungsansätze zum Immissionsschutz.

Auf der Grundlage des BImSchG sind mittlerweile über 40 Verordnungen zur weiteren Konkretisierung geschaffen worden, z.B.

- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV
- Störfall-Verordnung - 12. BImSchV
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV
- Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV
- Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV
- Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit stellt für interessierte Bürgerinnen und Bürger die wichtigsten Umweltfachgesetze und -verordnungen im Internet zur Verfügung.

Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Immissionsschutzes dienen zunehmend auch der Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union.

Auf Landesebene wurden weitere Regelungen erlassen, z. B.

- Feststellung und Beurteilung von Geruchsemissionen in Schleswig-Holstein (GIRL) Amtsbl. Schl.-H. 2009 S. 1.006
- Hinweise zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) Amtsbl. Schl.-H. 2016 S. 101.

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben bzw. -anlagen stellt das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sicher, dass die jeweiligen zulässigen Immissionsrichtwerte für Geräusche nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. So sind bei vielen Vorhaben lärmindernde bzw. -dämmende Maßnahmen im gewerblichen Bereich als Auflagen durchzusetzen, deren Einhaltung dann im Rahmen des § 52 Bundes-Immissionsschutzgesetz überwacht wird.

Die Darstellungen und die Inhalte in den Bauleitplänen zum Immissionsschutz sowie der notwendige Konkretisierungsgrad in den verbindlichen Bauleitplänen werden danach bestimmt, was zur planerischen Lösung von möglichen Konflikten erforderlich ist.

Da die geplante Gewerbegebietserweiterung sich innerhalb eines Abstandes von ca. 250 m zu einem Mischgebiet befindet, wurden zur vorsorglichen Einhaltung von Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohnnutzung (Gebot der Rücksichtnahme) bestimmte Arten baulicher oder sonstiger Anlagen, die in einem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, auf der Grundlage des Abstandserlasses d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007, in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von der Zulässigkeit vorsorglich ausgenommen. Die Abstandsliste (Anlage zum v. g. Runderlass) wird als gesonderter Text (Teil C) Bestandteil der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn sich durch bei Prüfung des Einzelfalls herausstellt, dass keine erheblichen Nachteile und Belästigungen auf die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft von dem Gewerbebetrieb zu erwarten sind, bzw. durch geeignete Auflagen ausgeräumt werden können.

### **Lärmschutzgutachten**

Die Stadt Neumünster hat zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte für Lärmimmissionen, die durch die geplante Ergänzung des Gewerbegebietes „Stover“ auf schutzwürdige Nutzungen in der benachbarten Umgebung bzw. auf das Plangebiet einwirken können, eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Beauftragt wurde die M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH. Das Ergebnis der Untersuchung liegt mit Stand vom 02. Juni 2020 vor.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die möglichen Konflikte aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren erreichbar, durch die Aufnahme von Festsetzungen von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden.

Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Rahmen des B-Planverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. In Bezug auf den Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verwaltungsvorschriften stellen den strengeren Maßstab dar. Sofern diese eingehalten sind, sind auch die Orientierungswerte (städtebauliche Beurteilung) eingehalten.

### **Gewerbelärm:**

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde die Vorbelastung durch bestehende Anlagen und Betriebe im Rechenmodell berücksichtigt. Von einem Grundpegel ausgehend, wurden die Emissionskontingente iterativ soweit erhöht oder gemindert, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Beachtung der Vorbelastung eingehalten werden. Dabei sind für die hinzukommenden geplanten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 nachfolgende flächenbezogenen immissionswirksame Schallleistungspegel L<sub>w</sub> (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m<sup>2</sup>) ermittelt worden.

Name	I oder S m,m <sup>2</sup>	22-6 Uhr dB(A)	6-22 Uhr dB(A)
GE 1	10133	55,0	60,0
GE 2	7442	50,0	60,0

Tabelle 1: ermittelte flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel L<sub>w</sub> der Zusatzbelastung

Die in der Berechnung berücksichtigten Immissionsorte sind in der Abbildung 7 nachfolgend dargestellt.

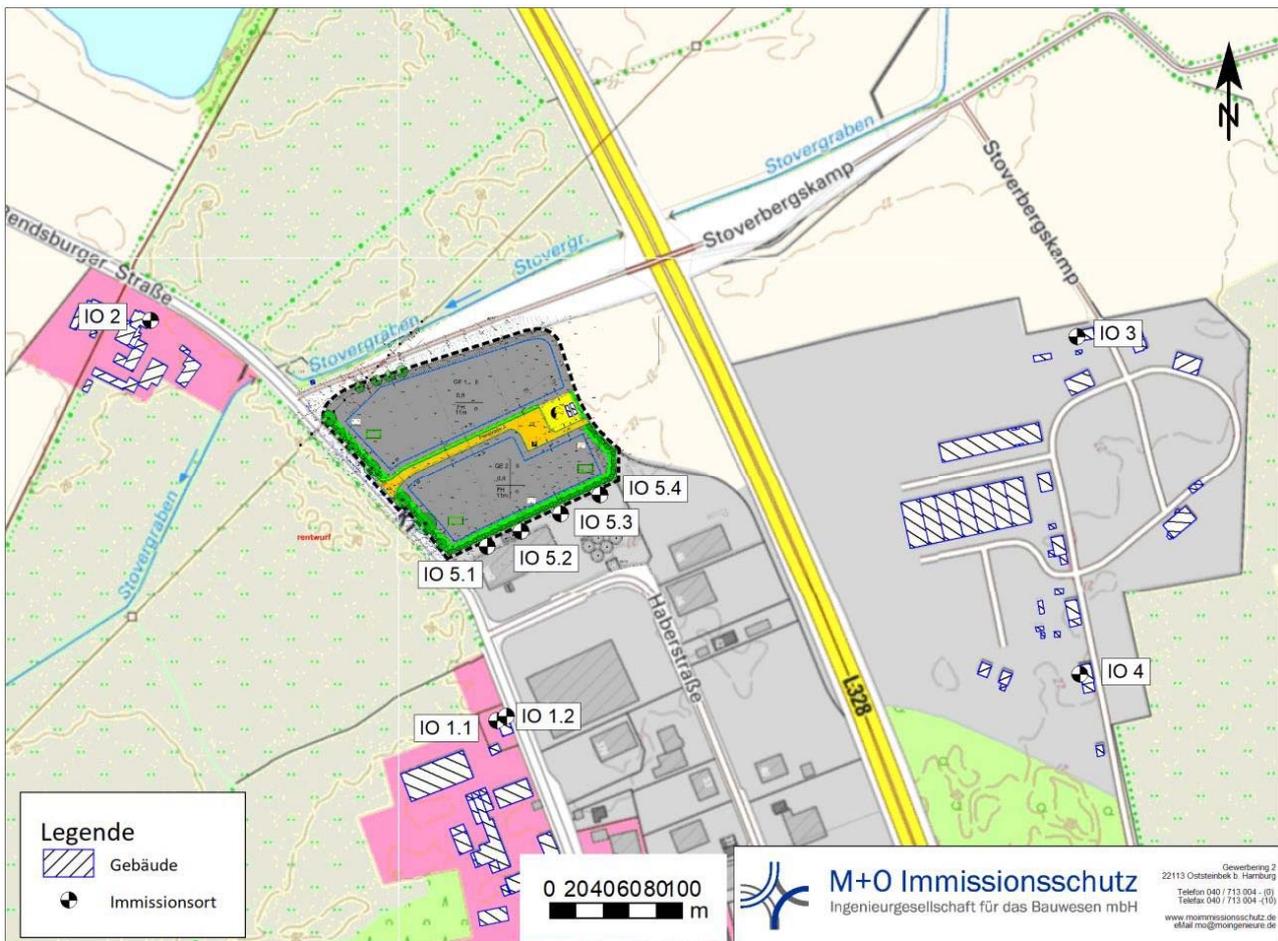


Abbildung 7: Immissionsorte der Gewerbelärbetrachtungen

Die sich aus der plangegebenen gewerblichen Vorbelastung ergebenden Immissionspegel sowie die Zusatzbelastung durch die Gewerbeflächen der 3. Änderung des B-Plans Nr. 67 und die sich daraus berechnete Gesamtbelastung, sind in nachstehender Tabelle 2 aufgeführt:

Name	Stockwerk	Nutz	Richtung	Richtwert		Vorbelastung		Zusatzbelastung		Gesamtlärm		Richtwertüberschreitung	
				RW.T	RW.N	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN	T	N
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
IO 1.1	1. OG	MI	W	60	45	47	38	38	31	47	39	-	-
	EG	MI	W	60	45	46	37	37	31	46	38	-	-
IO 1.2	EG	MI	O	60	45	57	47	43	35	57	47	-	2,4
IO 2	EG	MI	SO	60	45	45	35	42	36	46	38	-	-
IO 3	EG	MI	W	60	45	46	37	36	29	47	37	-	-
IO 4	EG	MI	W	60	45	49	39	35	28	49	39	-	-
IO 5.1	1. OG	GE		65	50	52	42	57	47	58	49	-	-
	EG	GE		65	50	52	42	56	47	57	48	-	-
IO 5.2	1. OG	GE		65	50	52	43	57	48	58	49	-	-
	EG	GE		65	50	52	42	56	47	57	48	-	-
IO 5.3	EG	GE		65	50	53	43	56	47	57	48	-	-
	1. OG	GE		65	50	53	43	57	47	58	49	-	-
IO 5.4	EG	GE		65	50	55	45	55	46	58	48	-	-
	1. OG	GE		65	50	55	45	56	47	58	49	-	-

Tabelle 2: gewerbliche Vor- und Zusatzbelastung, Gesamtbelastung

In der Tabelle erkennt man, dass im Tageszeitraum mit den in der Tabelle 1 aufgeführten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel LW" für die beiden neuen Gewerbeflächen (GE 1 und GE 2) im Plangebiet der 3. Änderung des B-Plans Nr. 67, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen plangegebenen gewerblichen Vorbelastung im Umfeld, die schaltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten

werden. An dem Immissionsort IO 1.2, siehe Abbildung 7 und Tabelle 2, kommt es zu einer Überschreitung des Richtwertes von 45 dB (A) der TA-Lärm für den Nachtzeitraum für Mischgebiete (MI). Der Immissionspegel aus den geplanten hinzukommenden gewerblichen Flächen den Gesamtlärmpegel jedoch nicht weitergehend erhöht und den Immissionsrichtwert um 10 dB(A) (vgl. Nummer 2.2 der TA Lärm) unterschreiten, steht dem Hinzukommen der neuen Gewerbe- und Sonderflächen unter Aufnahme der aufgeführten Festsetzungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen.

Daraus ergibt sich, dass Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der Tabelle 3 angegebenen Emissionskontingente L{EK} nachts (22:00–6:00 Uhr) nicht überschreiten.

1	2
Teilfläche	L(EK),N in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	55
GE 2	50

Tabelle 3: Zulässige Emissionskontingente

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 Beurteilungspegelanteile 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 Meteorologie-Korrektur, 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). Als schallabstrahlende Flächen der Emissionskontingente sind die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen anzusetzen.

Den Betrieben soll hiermit die Möglichkeit gegeben werden auf dem Wege eines betriebsbezogenen Lärmgutachtens auf der Grundlage der TA Lärm betriebsbezogene Einzelfalllösungen umsetzen zu können, die gleichermaßen dem Nachbarschutz Rechnung tragen und die erforderlichen konkreten Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen auch in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

#### Straßenverkehrslärm:

Die Immissionen die durch Straßenverkehrslärm verursacht werden und auf die geplanten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 einwirken sowie zu Verkehrslärmänderungen in der Nachbarschaft führen können, wurden ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Herangezogen wurde der Lärm von der Rendsburger Straße (K1) sowie von der L 328. Da der

Stoverbergkamp in seiner verkehrlichen Funktion mit ca. 500 Kfz/ 24 h den anderen Straßen deutlich untergeordnet ist, musste diese Straße nicht weiter betrachtet werden.

Für die Rendsburger Straße (K1) liegt eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2017 mit 4.408 Kfz/ 24 h vor. Zählort war die Kreuzung Stoverweg / Rendsburger Straße. Die Verkehrsmenge wird für die Betrachtung des Verkehrslärms auf das Gebiet bis zum nördlichen Anschluss der Haberstraße berücksichtigt.

Die geplanten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind nur ca. 1,7-1,8 ha groß und sollen das vorhandene Gewerbe-/Mischgebiet rund um die Rendsburger Straße/ Haberstraße ergänzen. Die bestehenden Gewerbeflächen sind ca. 20,3 ha groß. Das neue Plangebiet erhöht damit die zur Verfügung stehende Fläche um ca. 10 %. Da das Plangebiet das vorhandene Gewerbe-/Mischgebiet rund um Rendsburger Straße/ Haberstraße ergänzen soll, und somit eine ähnlicher Branchenmix (ohne großflächigen Einzelhandel) angesiedelt werden soll, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf ca. 450 Kfz/ 24 h im Querschnitt abgeschätzt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich nahezu ausschließlich Richtung Süden orientieren, da hier der Anschluss an die L 328 und damit an die BAB 7 oder das weitere Stadtgebiet besteht.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete (GE) im Plangebiet mehrheitlich eingehalten werden können. Lediglich in den der L 328 nahegelegensten Bereichen können nachts Überschreitungen auftreten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (GE) von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden jedoch eingehalten. Es bedarf daher keiner Festsetzung bezüglich des baulichen Schallschutzes.

Da jedoch im gesamten Plangebiet ein Pegel von mehr als 45 dB(A) anliegen kann, und damit das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht (mehr) möglich ist, wird eine Festsetzung aufgenommen, die auch bei geschlossenen Fenstern durch eine schallgedämmte Lüftung einen notwendigen hygienischen Luftwechsel ermöglicht. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da innerhalb der geplanten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sind.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn sich im Rahmen eines Einzelnachweises herausstellt, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren und ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern möglich ist.

Der bauaufsichtliche Nachweis, dass die Mindestanforderungen nach DIN 4109 eingehalten werden, ist zum Zeitpunkt der Baugenehmigung durch den Bauherrn zu erbringen. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die Einhaltung der Anforderungen von Außenbauteilen des Gebäudes nach der DIN 4109 nachzuweisen. Da die konkreten Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile abhängig von Lage und Orientierung des Raumes, Raumtiefe und Raumnutzung sind, können diese erst abschließend im Baugenehmigungsverfahren beurteilt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Veränderungen des Verkehrslärmes in der Nachbarschaft beurteilt, die im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 stehen.

Die vor aufgeführte Verkehrsmenge aus dem Jahr 2017 mit 4.408 Kfz/ 24 h für die Rendsburger Straße (K 1), ist an der Kreuzung Stoverweg / Rendsburger Straße ermittelt worden. Die weitere Verteilung im Netz ist nicht bekannt. Da die Gewerbeflächen um die Rendsburger Straße (K 1) mit der Rungestraße, der Haberstraße (Anschluss Süd), der Marie Curie-Straße, der Carl-Bosch-Straße und der Haberstraße (Anschluss Nord) über mehrere Anschlüsse an die Rendsburger Straße (K 1) angeschlossen sind, ist anzunehmen, dass sich der Verkehr bis zum nördlichsten Anschluss in der Haberstraße (Anschluss Nord) kontinuierlich abbaut.

Die schalltechnische Untersuchung geht für die Betrachtung der Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft von folgendem Ansatz aus (siehe auch Kapitel 5.1 der schalltechnischen Untersuchung):

- 100 % der oben aufgeführten Verkehrsmenge bis zur Haberstraße (Anschluss Süd),
- 67 % der oben aufgeführte Verkehrsmenge bis zur Carl-Bosch-Straße,
- 33 % der oben aufgeführten Verkehrsmenge bis zur Haberstraße (Anschluss Nord).

Auf allen Abschnitten kommt nun durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 67 eine Verkehrsmenge von ca. 450 Kfz/24 h hinzu. Nördlich des Plangebiets der 3. Änderung des B-Plans Nr. 67 sind laut der schalltechnischen Untersuchung keine oder nur unbedeutende Lärmsteigerungen zu erwarten. Aufgrund der vor genannten Verkehrsmengen ergibt sich ein Anstieg der Verkehrslärmimmissionen an den drei vor genannten Anschlussstellen in einer Größenordnung, der vernachlässigt werden kann, da der Anstieg im Rahmen der Prognoseungenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.

Die Gesundheitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht überschritten.

#### **4.4 Elektromagnetische Felder**

##### **4.4.1 Funkanlagen**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Funkturm der Stadtwerke Neumünster, an dem ortsfeste Funkanlagen installiert wurden.

Der Schutz von Personen in elektromagnetischen Feldern von Funkanlagen wird von der Bundesnetzagentur auf der Grundlage der gesetzlichen Grenzwerte gem. der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV- überwacht. Hierzu legt die Bundesnetzagentur einzuhaltende Sicherheitsabstände fest.

Sie überprüft Funkanlagenstandorte auf die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV und dokumentiert anhand von Messreihen die örtlichen Immissionen von Funkanlagen. Bei der Bewertung werden auch die elektromagnetischen Felder, die andere Funkanlagen in der Nähe erzeugen, berücksichtigt. Außerhalb der Sicherheitsabstände, werden die Personenschutzgrenzwerte in jedem Fall eingehalten.

Ortsfeste Funkanlagen benötigen keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Allerdings müssen die Betreiber bei der Bundesnetzagentur eine Standortbescheinigung beantragen und die Inbetriebnahme der Funkanlage anzeigen.

An einem Standort mit einer Gesamtstrahlungsleistung von 10 Watt EIRP und mehr darf eine ortsfeste Funkanlage nur mit einer gültigen Standortbescheinigung betrieben werden. Rechtsgrundlage hierfür ist die Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV). Dabei werden u. a. von der Bundesnetzagentur die Sicherheitsab-

stände auf Basis der gesetzlichen Personenschutzgrenzwerte überwiegend rechnerisch ermittelt.

Ein besonderes Anliegen der BNetzA ist die Herstellung von Transparenz und Sachlichkeit. Aus diesem Grund wurde das Portal „EMF – Monitoring der Bundesnetzagentur“ eingerichtet.

Die für die am Funkturm installierten Anlagen ermittelten Sicherheitsabstände durch die Bundesnetzagentur können eingehalten werden, da die Gebäudehöhen auf max. 11 m festgesetzt werden, und die Anlagen deutlich höher angebracht wurden, so dass die Sicherheitsabstände in vertikaler und somit auch in horizontaler Richtung ohne Probleme eingehalten werden können.

Dieses wird am Beispiel der Anlage mit der Standortbescheinigung Nr: 420380, 24537 Neumünster, Rendsburger Str. veranschaulicht, da diese mit der geringsten Höhe am Funkturm angebracht worden ist.: Hier wurde von der Bundesnetzagentur 19,69 m Sicherheitsabstand in horizontaler und 4,46 m in vertikaler Richtung ausgewiesen, ausgehend von der Unterkante der Bezugsantenne in 30,00 m Höhe. Das bedeutet, solange man sich in horizontaler Richtung nicht näher als 19,69 m und gleichzeitig von unten nicht näher als 4,46 m der Unterkante der Bezugsantenne in 30,00 m Höhe nähert, werden die geltenden Personenschutzgrenzwerte eingehalten.

#### 4.4.2 110kV-Freileitung

Aufgrund der elektromagnetischen Felder wird vorsorglich für Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Menschen ein seitlicher Abstand auf beiden Seiten der Leitung von 10 m zu 110 kV Freileitungen empfohlen, siehe Abstandserlass von Nordrhein Westfalen (NRW). Dieser Abstand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Seit Januar 1997 gibt es die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Bundesimmissionschutzverordnung). Diese Verordnung regelt unter anderem, welche Feldstärken eine Hochspannungsfreileitung an Plätzen, die zum „nicht nur vorübergehenden Aufenthalt“ von Menschen dienen, nicht überschreiten darf. Danach darf das elektrische Feld in der Regel einen Wert von höchstens 5 kV/m erreichen. Das Magnetfeld darf einen Wert von 100 mT nicht überschreiten. Kleinräumige und kurzzeitige Überschreitungen um bis zu 100% sind zulässig, soweit sich nicht im Einzelfall Anhaltspunkte für unzumutbare Belästigungen durch Berührungsspannungen ergeben.

Die folgende Tabelle zeigt Angaben von Energieversorgungsunternehmen über die im praktischen Betrieb von Hochspannungsfreileitungen zu erwartenden Feldstärken.

Leitungstyp	Elektrisches Feld unter der Trasse in Bodennähe	Magnetisches Feld unter der Trasse in Bodennähe		Grenzwerte nach 26. BImSchV	
		Höchste Auslastung	Normalbetrieb	Elektr. Feld	Magn. Feld
110 kV	kleiner als 1,5 kV	kleiner als 8 µT	kleiner als 5 µT	5 kV/m	100 µT
380 kV	kleiner als 5 kV/m	kleiner als 15 µT	kleiner als 5 µT	5 kV/m	100 µT

unter besonderen Bedingungen sind in Einzelfällen höhere Werte möglich.

Wie man sieht, werden die Grenzwerte der 26. BImSchV für die 110 kV Freileitung deutlich unterschritten. Dem Schutzanspruch der 26. BImSchV wird genüge getan.

## **4.5 Klimaschutz**

### **4.5.1 Globaler und nationaler Klimaschutz**

Klimaschutz nimmt mit den zunehmenden Auswirkungen und spürbaren Veränderungen des Klimas (Zunahme der durchschnittlichen Erwärmung, der Naturkatastrophen und von extremen Wetterlagen) einen immer höheren Stellenwert in der Stadtplanung und Stadtentwicklung ein. Die Folgen der globalen Erwärmung, die sich durch Hitzewellen, Starkregen Trockenzeiten, Stürme, Überschwemmungen und Erdbeben bemerkbar machen, sind nicht abschließend vorherzusehen.

Zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen von Mensch, Tier, Pflanzen sowie von Ernten und Sachgütern, sind rechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Begrenzung des Ausstoßes von Treibhausgasen und zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen. Das betrifft alle Lebensbereiche (Wohnen, Gewerbe, Mobilität, Freizeit, Tourismus, Landwirtschaft).

Die Art der Erzeugung von Energie, z. B. aus erneuerbaren Energien wie Windkraft und Solaranlagen oder mit konventionell betriebenen Kraftwerken (hauptsächlich Kohle, Kernenergie und Erdgas) sowie die Einsparung von Energie und der Klimawandel sind eng miteinander verknüpft. Von Natur aus halten Wolken, Kohlendioxid und Methan die zum menschlichen Leben benötigte Wärme im Prinzip wie ein Gewächshaus in der Atmosphäre. Seit der Industrialisierung ist die globale Mitteltemperatur der Luft in Bodennähe stetig gestiegen. Wissenschaftliche Forschungen belegen, dass für einen bedeutenden Teil dieses Anstiegs der Lebenswandel der Menschen verantwortlich ist. Deshalb wird von einer anthropogenen – vom Menschen verursachten – Klimaänderung gesprochen.

Das Kyoto-Protokoll, welches 1997 von der dritten Vertragsstaatenkonferenz der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen angenommen wurde, ist 2005 in Kraft getreten und stellt weltweit den ersten völkerrechtlich verbindlichen Vertrag zur Eindämmung des Klimawandels dar. Dieser verpflichtet die beteiligten Staaten, den Ausstoß klimaschädlicher Gase zu senken. Das Kyoto-Protokoll nennt sechs Treibhausgase als Hauptursache der Verstärkung des sogenannten anthropogenen Treibhauseffektes und der damit verbundenen globalen Erwärmung: Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), und Lachgas (N<sub>2</sub>O) sowie die fluorierten Treibhausgase (F-Gase): wasserstoffhaltige Fluorkohlenwasserstoffe (HFKW), perfluorierte Kohlenwasserstoffe (FKW), und Schwefelhexafluorid (SF<sub>6</sub>). Ab 2015 wurde das Stickstofftrifluorid (NF<sub>3</sub>) zusätzlich einbezogen. Hierbei nimmt das durch die Verwendung von fossilen Brennstoffen zur Energieerzeugung, wie Kohle, Öl und Gas entstehende Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) den größten Anteil der Treibhausgase in Deutschland ein.

International vereinbartes Ziel der Klimaschutzpolitik ist es, den Anstieg der Erdtemperatur auf deutlich unter 2° C gegenüber vorindustrieller Zeit zu begrenzen, wobei es angestrebt werden soll, die Erderwärmung möglichst auf 1,5° C zu deckeln. Das hierzu geschlossene Übereinkommen von Paris trat 2016 in Kraft und wurde damit internationales Recht. In naturwissenschaftliche Begriffe übersetzt bedeutet das Abkommen, das Zwei-Grad-Ziel mit einer Wahrscheinlichkeit von mehr als 66 % einzuhalten und zugleich eine 50-%-Chance auf die Begrenzung von 1,5° C zu erhalten. Daraus ergibt sich ein festes CO<sub>2</sub>-Budget, das heißt eine Obergrenze für Emissionen, die maximal noch freigesetzt werden dürfen. Inklusiv eines kleinen Risikopuffers für klimawandelverstärkenden Rückkopplungen oder Verzögerungen beim Einsatz negativer Emissionen dürfen daher bis 2100 weltweit noch maximal 700 Milliarden Tonnen Kohlendioxid ausgestoßen werden. Auf Basis dieser Ausgangsdaten wurde 2017 in der Fach-

zeitschrift Science eine Roadmap mit konkreten Klimaschutzschritten publiziert, mit denen die Paris-Ziele erfüllt werden können.

Kernelement dieser Roadmap ist ein „Kohlenstoff-Gesetz“, nach dem die weltweiten Treibhausgasemissionen spätestens im Jahr 2020 ihren Höhepunkt erreichen und von da an pro Jahrzehnt halbiert werden müssen. Dies bedeutet, dass die Emissionen von 40 Milliarden Tonnen im Jahr 2020 auf 20 Milliarden Tonnen 2030 fallen müssen, auf 10 Milliarden Tonnen 2040 und auf 5 Milliarden Tonnen 2050. Diese Halbierung pro Jahrzehnt macht eine fast vollständige Dekarbonisierung der Weltwirtschaft bis spätestens 2050 erforderlich und gilt für alle Staaten weltweit wie auch für alle Wirtschaftssektoren inklusive Landnutzung gleichermaßen. Parallel muss der Anteil von kohlendioxidfreien Energiequellen alle 5 bis 7 Jahre verdoppelt werden, was der historischen Entwicklung der erneuerbaren Energien im vergangenen Jahrzehnt (Verdopplung alle 5,4 Jahre) entspricht.

Angesichts der großen Herausforderung, die der Klimawandel wegen der Emissionen von Treibhausgasen für die heutigen und künftigen Generationen darstellt, hat sich Deutschland nach dem Übereinkommen von Paris auf europäischer Ebene zu ambitionierten Klimaschutzzielen verpflichtet. Mit dem am 18.12.2019 in Kraft getretenen Bundesklimaschutzgesetz wurden diese Klimaschutzziele in Deutschland erstmals gesetzlich verankert, um den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen sowie bis 2050 treibhausgasneutral zu sein. Dieser Rahmen wurde durch die Änderung des Klimaschutzgesetzes mit Beschluss vom 24.06.2021 noch einmal verschärft. Deutschland soll nun bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden. Die atmosphärische Konzentration von Kohlendioxid ist demnach bis zu 65 % (vorher 55 %) gegenüber dem Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 sowie bis zum Jahr 2040 um 88 % abzusenken.

Um dieses Klimaschutzziel tatsächlich zu erreichen, müssen Klimaschutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese hat die Bundesregierung im Klimaschutzprogramm 2030 aufgeführt.

Am 1. Januar 2021 startet in Deutschland das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) für Brennstoffe. Die Emissionen der Industrie und der Stromerzeugung sind in Deutschland bereits größtenteils im Europäischen Emissionshandel (EU-ETS) erfasst: Hier müssen Betreiber seit dem Jahr 2005 für jede Tonne ausgestoßenes CO<sub>2</sub> eine Emissionsberechtigung abgeben. Einbezogen sind die emissionsintensiven Anlagen der Energiewirtschaft und der Industrie. Für die Emissionen außerhalb des Bereichs, der vom EU-ETS erfasst wird, fehlte in Deutschland bislang ein finanzieller Anreiz zur Emissionsminderung. Das nEHS soll nun dazu beitragen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den Bereichen Wärme und Verkehr weiter zu senken.

Einbezogen in das nEHS werden jetzt grundsätzlich alle auf den Markt gebrachten CO<sub>2</sub>-verursachenden Brennstoffe, insbesondere Benzin, Diesel, Heizöl, Flüssiggas, Erdgas und Kohle. Die Deutsche Emissionshandelsstelle (DEHSt) im Umweltbundesamt (UBA) ist wie für den EU-Emissionshandel auch zuständig für die Umsetzung des nEHS.

Teilnehmen am nEHS müssen die sogenannten Inverkehrbringer der Brennstoffe, also etwa Gaslieferanten oder Unternehmen der Mineralölwirtschaft, die nach dem Energiesteuergesetz verpflichtet sind, Energiesteuer zu zahlen. Für jede Tonne CO<sub>2</sub>, die durch die Verbrennung dieser Brennstoffe entstehen wird, muss ein Inverkehrbringer ein entsprechendes Emissionszertifikat erwerben und bei der DEHSt abgeben. Es ist davon auszugehen, dass diese Inverkehrbringer den Preis der Emissionszertifikate an ihre Kunden weitergeben, so dass am Ende der Lieferkette die Nutzer (Bürgerinnen und Bürger) der Brennstoffe den Preis für ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen zahlen. Die schrittweise Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises soll dabei den Anreiz stei-

gern, die Verbrennung fossiler Brennstoffe zu reduzieren oder ganz darauf zu verzichten, so dass im Laufe der Zeit aufgrund der Verteuerung weniger fossile Brennstoffe in Verkehr gebracht werden. Dieser Effekt dürfte umso stärker hervortreten, sobald die Zertifikate versteigert werden und sich der Preis frei am Markt bildet.

#### 4.5.2 Klimaschutzaktivitäten der Stadt Neumünster

Zunehmend müssen Städte und Gemeinden einerseits Strategien entwickeln, die Treibhausgase zu reduzieren, um bei dem Ziel, den globalen Klimawandel zu stoppen, mit zu wirken und andererseits, um sich vor den Klimaveränderungen zu schützen und sich den Klimabedingungen anzupassen.

Die Erkenntnis, dass die bisher getroffenen Maßnahmen zum Klimaschutz nicht ausreichend sind, ergab Anlass zum sofortigen Handeln aller Akteure.

Die Stadt Neumünster beschloss am 18. Juni 2019 in der Ratsversammlung die Anerkennung des Klimanotstandes (Climate Emergency). Damit beteiligt sich die Stadt Neumünster am globalen Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, um den Klimawandel zu stoppen und hat sich durch den Beschluss in der Ratsversammlung am 17. Dezember 2019 das Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Das bedeutet, dass zu diesem Zeitpunkt in Neumünster nur noch so viele Treibhausgasemissionen entstehen dürfen, wie durch natürliche CO<sub>2</sub> Senken (Speicher für Kohlenstoff) auch wieder aufgenommen werden können.

Insofern sind Maßnahmen umzusetzen, die den CO<sub>2</sub> Ausstoß reduzieren, z.B. Umstieg auf erneuerbare Energien und natürliche Kohlenstoffsinken wie Wälder und Moore, um unvermeidbare Restemissionen von Treibhausgasen zu binden, zu erhalten bzw. deren Anteil zu erhöhen.

Das Thema Klimaschutz ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Neumünster (ISEK) berücksichtigt und ist damit integriertes und aktiv gelebtes Leitbild der gesamtstädtischen strategischen Planung. Das integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) von 2016 soll aktualisiert werden.

Alle Inhalte der politischen Beschlussvorlagen werden seit dem Beschluss vom 18. Juni 2019 auf Auswirkungen auf das Klima überprüft.

Auf den Beschlussvorlagen ist das Ergebnis der Überprüfung durch das Ankreuzen der folgenden 3 möglichen Antworten als verpflichtender Bestandteil der Beschlussvorlage darzustellen:

- Ja- positiv
- Ja- negativ
- nein

Im Falle einer Ja-Antwort ist die jeweilige Auswirkung darzustellen.

Eine Beschlussvorlage gilt dann als klimarelevant, wenn sich durch deren Umsetzung Auswirkungen auf den Treibhausgas (THG)-Ausstoß (positiv oder negativ) im Stadtgebiet Neumünster ergeben. Der THG-Ausstoß ist somit das entscheidende Kriterium, welches bei der Relevanzprüfung zugrunde gelegt wird. Zur Vereinfachung wird im Folgenden der THG-Ausstoß als CO<sub>2</sub> eq bezeichnet (was sowohl CO<sub>2</sub> als auch andere Treibhausgase - vor allem Methan, Lachgas, Schwefelhexafluorid und verschiedene Kältemittel - umfasst).

Die Stadt Neumünster hat zur Bewertung der Klimarelevanz von Beschlussvorlagen Leitlinien mit Stand vom Februar 2020 ausgearbeitet, die als ein lebendiges Dokument anzusehen sind und ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens nach Bedarf aktualisiert werden können. Die Prüfung

der Klimarelevanz wird derzeit von der im Fachdienst 63 „Umwelt und Bauaufsicht“ eingerichteten Abteilung 63.4 „Klima- und Umweltqualität“ übernommen.

#### 4.5.3 Klimarelevanz des Vorhabens

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 dient zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes „Neumünster“. Mit ihr sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuansiedlung von mittleren bis kleineren Gewerbebetrieben geschaffen werden und der hiermit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dadurch müssen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursacht werden, die sich auch auf das Klima auswirken können. Über den Bebauungsplan werden die nicht vermeidbaren Eingriffe sowie die Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Es werden Festsetzungen mit der Zielrichtung in den Bebauungsplan aufgenommen, unvermeidbare Eingriffe so weit wie möglich zu minimieren und auszugleichen, siehe auch unter „A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, Kapitel 6“.

Positiv-Bewertung	Begründung
Standortwahl	Ergänzung eines bestehenden Gewerbegebietes in kurzer Entfernung zu überregionalen Verkehrswegen. Eine Anbindung an den ÖPNV (Bus) vorhanden. Radwegeverbindung mit Wohngebieten vorhanden, Schaffung kompakter Siedlungseinheiten
Revitalisierung von Flächen, die für ihren bestimmten Nutzungszweck nicht mehr benötigt werden (B-Plan der Innenentwicklung)	Es werden keine neuen Außenbereichsflächen überplant (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme	Bedarfsgerechte Flächenentwicklung
Vorsorge gegenüber dem Klimawandel	Durchgrünung (Erhaltung des Knickbestandes mit Vorlagerung von 3 m breiten Saumstreifen, Gebote zur Baumanpflanzungen im Bereich der Stellplätze, Begrünung der Dächer und Fassaden) und Versickerungspflicht
Wegfall von möglichen Kohlestaubimmissionen	Im Ursprungs B-Plan ist das Plangebiet für die Lagerung von Kohle vorgesehen
Ausrichtung der Gebäude frei wählbar und somit individuell energetisch optimierbar	Keine Festsetzung von Baufenstern je Gebäude
Kompakte Bauweise möglich	11 m Firsthöhe, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse = 2
Negativ-Bewertung	Begründung
Hohe Neuversiegelung des Bodens (bis zu 80 % der geplanten Gewerbeflächen möglich). Dadurch werden Eingriffe in Boden und Grundwasser verursacht sowie Verdunstungsflächen reduziert	Gewerbegebieten
Verbrauch von Ressourcen durch Neubauten (Baumaterialien)	

#### Auswirkungen durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen:

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Bauarbeiten Baumaterialien, Verbrauchgegenstände und Energie benötigt. Im Straßenbau und zur Befestigung von Betriebsgelände sowie für Betonbauten kann Recyclingmaterial zum Einsatz kommen. Ob ein zu-

sätzlicher Verbrauch an Strom und Wärme durch die zukünftig im geplanten Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetriebe verursacht wird, kann nicht allgemein ermittelt werden, da es von verschiedenen Faktoren abhängt, die erst zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung im Einzelfall ermittelt und vergleichsweise gegenübergestellt werden können.

Der Endenergiebedarf eines Neubaus liegt, nach dem am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz–GEG), bei 45 bis 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche. Das sind 65 bis 73 Prozent weniger als der mittlere Endenergieverbrauch im Gebäudebestand, der bei 167 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche liegt. (Quelle: Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Das neue Gebäudeenergiegesetz – kurz zusammen gefasst“ vom 23.10.2019)

Durch das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in ein modernes Gesetz zusammengeführt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Die sich aus dem Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch ergebenden Kohlendioxidemissionen eines Gebäudes sind zukünftig zusätzlich in Energieausweisen anzugeben. Damit enthält ein Energieausweis zusätzliche Informationen, die die Klimaauswirkung berücksichtigen.

Die Stadt Neumünster ist Eigentümerin der Flächen innerhalb des Plangebietes. Weitere Maßnahmen und Regelungen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes und zur Energieeinsparungen, die nicht über die Bauleitplanung verbindlich geregelt werden können, können durch die Aufnahme erhöhter Energiestandards, als im GEG bereits eingehalten werden müssen, in den Grundstückskaufverträgen vereinbart werden.

Aufgrund der Planung eines Gewerbegebietes ist von einer Neuversiegelung der Flächen von 80 % auszugehen. Um die Flächen für eine gewerbliche Nutzung optimal ausnutzen zu können, wird die zulässige Grundflächenzahl in der Regel für ein Gewerbegebiet in den Bebauungsplänen auf 0,8 festgesetzt. Dieser Wert ist in § 17 BauNVO seit der letzten Novellierung im Jahr 2021 als Orientierungswert für die Obergrenze angegeben und nicht mehr als Obergrenze. Dieser Orientierungswert soll für das geplante Gewerbegebiet nicht überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird deshalb auf 0,8 in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 festgesetzt

Zum Ausgleich und zur Minimierung des geplanten Eingriffes der Auswirkungen aufgrund von Versiegelungen, sind folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Begrünung von Dach- und Fassaden;
- dauerhafter Knickerhalt einschl. der Überhälter und mind. 3 m breiten Saumstreifen;
- Verbleib des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken;
- Nachweis von Verdunstungsflächen auf den Dächern.

Minimierung des Eingriffes in Boden und Grundwasser durch versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, soweit im Gewerbegebiet zulässig und hinsichtlich der möglichen Verschmutzung mit den wasserrechtlichen Vorschriften vereinbar.

### **Auswirkungen durch Veränderungen des Verkehrsaufkommens:**

Es wird mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes gerechnet.

Die Auswirkungen sind abhängig von der Art des zu erwartenden Verkehrs. Dieser wird z.B. von folgenden Faktoren beeinflusst und kann derzeit nicht beurteilt werden, da keine konkreten Zahlen vorliegen:

Anzahl Mitarbeiter,

Anzahl Kunden,

Art und Umfang des betrieblichen Verkehrsaufkommens,

Hiervon: Anteil der Personen des Individualverkehrs (z. B. motorisierte Fahrzeuge, E-Mobile, Fahrrad, Bildung von Fahrgemeinschaften)

Anteil der Personen, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen (z.B. Bus, Bahn).

Zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>, das durch den motorisierten Verkehr verursacht wird, können Anreize z.B. zur Bildung von Fahrgemeinschaften, Carsharing –per E-Mail oder per App buchbar (Zusammenschluss von den ansässigen Betrieben) geschaffen werden.

Eine weitere Vereinbarung im Rahmen der Kaufverträge kann die Einrichtung von E-Ladestation/en (Fahrrad/Kfz) im Betrieb sein.

### **Fazit:**

Die im Bebauungsplan aufgenommenen klimaschutzbezogene Regelungen sind besonders in Bezug der Anerkennung des Klimanotstandes durch die Stadt Neumünster gerechtfertigt. In der Gesamtbetrachtung ist die Standortwahl des geplanten Gewerbegebietes als positiv zu bewerten und eine Überprüfung von Standortalternativen nicht erforderlich. Hinsichtlich der geplanten Eingriffe in das Schutzgut „Klima“ werden planungsrechtlich zulässige Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt. Durch die Einführung des Gebäudeenergiegesetzes ist auf der Bundesebene ein Gesetz entstanden, welches generell Anforderungen an die energetische Beschaffenheit und Ausstattung von Gebäuden (Bestand und Neuplanung) stellt. Zur zusätzlichen Optimierung kann eine energetische Stellungnahme von einem Fachingenieurbüro eingeholt werden, um ggf. Handlungsempfehlungen zu ermitteln, die über die gesetzlich geregelten Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz und die bereits im B-Plan aufgenommenen Festsetzungen zum Schutz des Klimas hinaus gehen. Diese könnten in die Grundstückskaufverträge mit den jeweiligen Käufern sowie in die Erschließungsplanung einfließen, da die Stadt Neumünster Eigentümerin und Erschließungsträger der Flächen ist.

### **4.6 Bodenschutz**

Ziele des Bodenschutzes sind die Erhaltung, Verbesserung oder Wiederherstellung der natürlichen Funktionen (Regelungs- und Lebensraumfunktion) ebenso wie die Erhaltung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Daraus leiten sich die Aufgaben des vorsorgenden Bodenschutzes ab.

Mit dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 ist der Schutz des Bodens und seiner Funktionen rechtlich verankert. Insbesondere die Nutzung von Böden durch den Menschen und damit verbundene direkte oder indirekte, absichtliche oder unabsichtliche Einträge von Schadstoffen in den Boden führen jedoch zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wenn das Maß der Belastbarkeit überschritten wird. Neben einer Schädigung des Ökosystems Boden kann dabei auch der Mensch über verschiedene Wirkungspfade beeinträchtigt werden (zum Beispiel direkte Bodenaufnahme, vor allem bei Kindern, oder indirekte Aufnahme von Schadstoffen über den Pfad Boden/ Nutzpflanze).

Die Schadstoffgehalte von Böden sind eng mit dem Begriff der schädlichen Bodenveränderung nach BBodSchG verknüpft. Zur Abgrenzung von Böden beziehungsweise Gebieten, in denen schädliche Bodenveränderungen vorliegen oder zu erwarten sind, sind deshalb Kenntnisse über die Beschaffenheit von Böden und insbesondere ihre Stoffgehalte, die auf die Zusammensetzung des Bodenausgangssubstrates der Böden und die weiträumige stoffliche Belastung zurückgehen, und über Gebiete, in denen auffällig stark belastete Böden vorliegen, notwendig. Im Auftrag des LANU werden in Schleswig-Holstein Bodenuntersuchungen zur Ermittlung der Gehalte an umweltrelevanten Schadstoffen in Böden durchgeführt. Im Folgenden sollen am Beispiel einiger umweltrelevanter Schwermetalle Zustand und Beschaffenheit der Böden in Schleswig-Holstein beschrieben werden. Die Bewertung der Gehalte an Schadstoffen in Böden erfolgt mithilfe verbindlicher definierter Werte und Anforderungen auf der Grundlage von Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV).

Während Maßnahmen- und Prüfwerte die Schwelle zum Handlungsbedarf bei unterschiedlichen Wirkungspfaden (Boden /Mensch, Boden /Nutzpflanze und Boden / Grundwasser) und Nutzungen markieren und damit dem nachsorgenden Bodenschutz zuzuordnen sind, sollen Vorsorgewerte nachhaltig die Multifunktionalität von Böden sichern. Vorsorgewerte sind nach Bodenarten und bei einigen Elementen auch nach pH-Werten differenziert angegeben. Sie gelten nur für Böden mit einem Humusgehalt unter acht Prozent und sind unter Berücksichtigung von Hintergrundgehalten (siehe unten) abgeleitet worden.

Neben einzelnen Standorten, bei denen erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt worden sind, fallen einige Gebiete auf, in denen flächenhaft die Besorgnis schädlicher Bodenveränderungen besteht und bei denen im Sinne des BBodSchG Vorsorgemaßnahmen angezeigt sind.

Das Plangebiet gehört nicht zu den Standorten, bei denen im Sinne des BBodSchG Vorsorgemaßnahmen angezeigt sind. Aktuell liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren um irreversible Bodenverdichtungen vorzubeugen. Ausgehobene Bodenmassen werden nach Bodenschichtung getrennt gelagert und bei einem Wiedereinbau profilgerecht verfüllt. Gemäß § 202 BauGB und § 1, 4 BBodSchG wird nicht wieder verbauter humoser Oberboden in geeigneter Weise wieder verwertet. Anfallender Erdaushub ist gemäß § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu klassifizieren und zu verwerten. Die Verbringung im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m<sup>3</sup>, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m<sup>2</sup> durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

## **5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **5.1 Kampfmittel**

Beim Landeskriminalamt Schleswig-Holstein Dezernat 33 –Kampfmittelräumdienst- wurde am 08.10.2019 ein Antrag zur Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittelbelastung gestellt.

Mit Schreiben vom 20.01.2020 wurde für das überprüfte Flurstück 340 der Flur 5 das Ergebnis der Überprüfung wie folgt mitgeteilt:

Der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hat die angefragte Fläche bereits im Jahr 2018 unter dem Aktenzeichen: 2018-3718 luftbildtechnisch unter Verwendung von alliierten Kriegsluftbildern und ggf. zusätzlicher historischer Daten (Gemeinderecherchen, Fachliteratur, Schadenskarten u.a.) visuell ausgewertet.

Seit der oben genannten Auswertung wurden keine zusätzlichen Kriegsluftbilder oder sonstige historische Daten beschafft, welche eine Neubewertung der angefragten Fläche erforderlich machen.

Im Folgenden wird das Ergebnis der bereits bestehenden Luftbildauswertung dargestellt.

#### 1. Ergebnis der Auswertung historischer Daten

Es können keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

#### 2. Bewertung

Entsprechend der o. g. Auswertung handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten.

#### 3. Geltungsdauer

Die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen für die angefragte Fläche eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der hiesigen Dienststelle erforderlich. Begründet wird diese Vorgehensweise durch den stetigen Zukauf von Kriegsluftbildern, Fortschritte in der Auswertetechnik und Zugang zu bisher unbekanntem Archivalien die ggf. zu neuen Erkenntnissen zur potentiellen Kampfmittelbelastung führen können.

Das Schreiben des Kampfmittelräumdienstes ist bei beabsichtigten Bauarbeiten zumindest in Kopie mitzuführen und Berechtigten auf Verlangen vorzuzeigen.

### **5.2 Archäologischer Denkmalschutz**

Archäologische Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Wenn jedoch 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.

### **5.3 Lage der Ortsdurchfahrt und Anbauverbotszone**

Die geplante Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet soll von der Rendsburger Straße (Kreisstraße 1 (K1)) erfolgen. Sie liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt (Stat.1,588 OD)

Die Lage wurde im Vorwege mit der Abteilung Tiefbau der Stadt Neumünster, da die Stadt Straßenbaulastträger ist, am 26.09.2019 abgestimmt. Außerhalb von Ortsdurchfahrten ist gem. §29 Straßen- und Wegegesetz vom Fahrbahnrand der K 1 eine Anbauverbotszone von 15 m von Hochbauten freizuhalten.

Dieses wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Die Baugrenze wurde entsprechend in diesem Abstand festgesetzt.

#### **5.4 Hochspannungsleitung 110 kV**

Am nordöstlichen Rand wird das Plangebiet von einer 110 kV Hochspannungsleitung der Schleswig-Holstein Netz AG tangiert.

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat ein Merkheft für Baufachleute mit Leitungsschutzanweisungen für Arbeiten im Bereich von 110 kV Freileitungen und- Kabeln, welches über die Schleswig-Holstein Netz AG bezogen werden kann, herausgegeben.

Diese Schutzanweisung soll den Baufachleuten zur Verhütung von Unfällen und zur Vermeidung von Schäden an Energieversorgungsanlagen, die sich im Bereich von öffentlichen und privaten Grundstücken befinden dienen.

Die Anlagen von Schleswig-Holstein Netz dürfen nicht überbaut und mit Großgehölzen nicht unter- bzw. überpflanzt werden. Die maximale Aufwuchshöhe ist bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen.

Beim Unterfahren einer Leitung darf die gesetzlich zugelassene Fahrzeughöhe von 4 m nicht überschritten werden. Fahrzeuge mit aufgerichteten Aufbauten bzw. Ladeflächen, Kräne, Fördergerüste und dergleichen, dürfen daher nur im umgelegten oder abgesenkten Zustand die Leitungen unterqueren.

Einzuhaltende Abstände zu Hochspannungsanlagen sind in jedem Fall rechtzeitig mit Schleswig-Holstein Netz abzustimmen. Abstände zu anderen erdverlegten Leitungen werden bei der örtlichen Einweisung festgelegt.

Von der Schleswig-Holstein Netz AG wurde am 02.03.2020 nach Prüfung per E-Mail mitgeteilt, dass im Bereich des Freileitungsmastes, der innerhalb des Plangebietes liegt, kein Flächenerder festgestellt wurde, so dass ein Sicherheitsabstand von 10 m um den Freileitungsmast bezüglich der Erdarbeiten ausreicht. Dieser Abstand wurde in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich übernommen.

Folgende Mindestabstände zu unter Spannung stehenden Teilen dürfen nach VDE0105-100 unter keinen Umständen unterschritten werden (Gefahrenbereich): > 1 kV bis 110 kV = Schutzabstand  $a \geq 3$  m nach allen Seiten, siehe Abbildung 8.

Die einzuhaltenden Schutzabstände  $a$  beziehen sich auf die tatsächliche Lage der Leiterseile. Daher ist das mögliche seitliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zusätzlich zu beachten. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass sich der Durchhang der Leiterseile witterungs- und belastungsabhängig erheblich ändern kann. Bei allen außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen ist eine Abstimmung mit Schleswig-Holstein Netz erforderlich. Schleswig-Holstein Netz erteilt über die Höhe der Spannung einer Freileitung Auskunft, ebenso wie über den erforderlichen Schutzabstand und die zu treffenden Maßnahmen. Beim Eindringen von Körperteilen oder Gegenständen

den in den Schutzbereich von Freileitungen besteht wegen der Möglichkeit eines Überschlags akute Lebensgefahr.

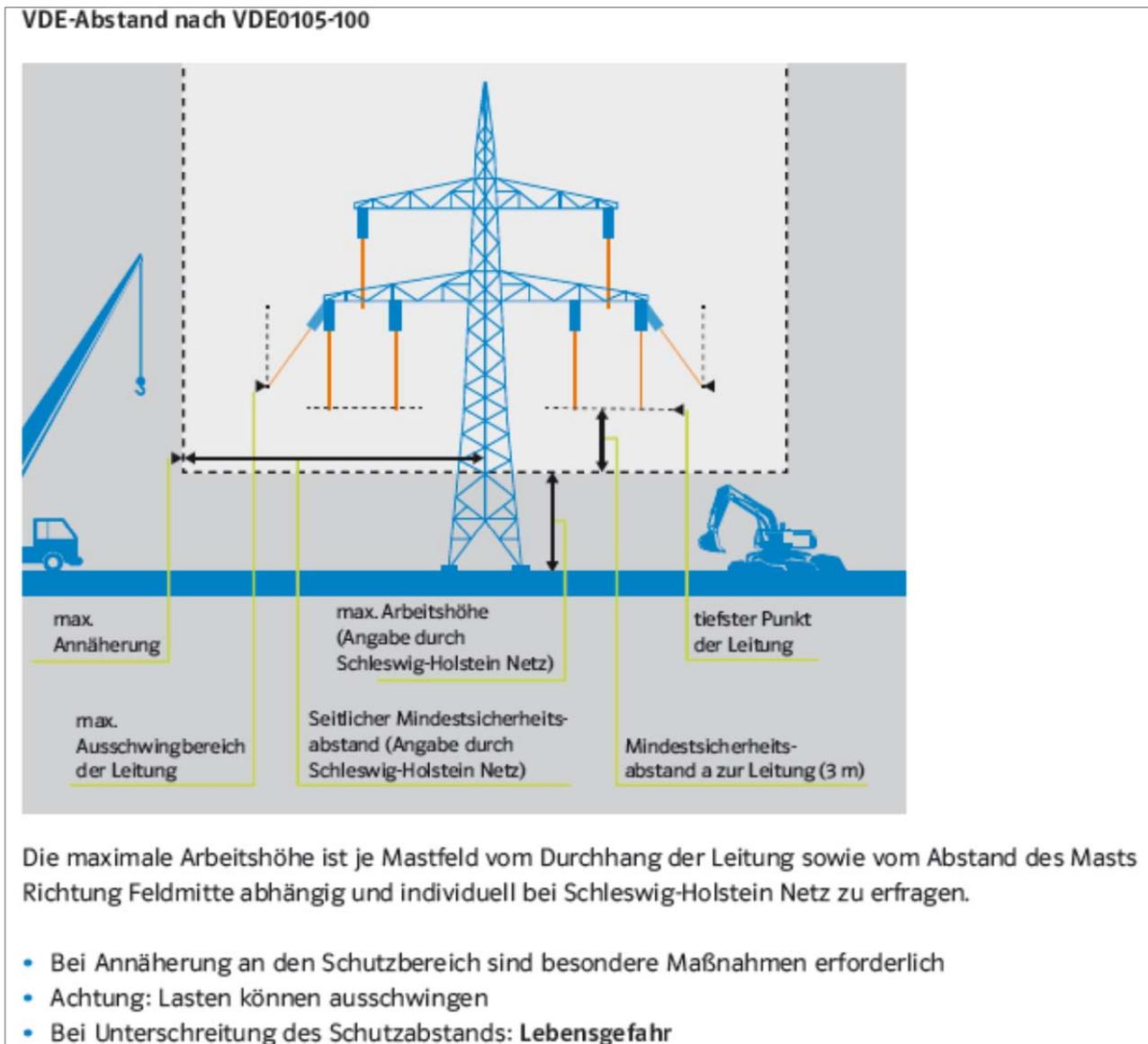


Abbildung 8: Schutzabstände am Beispiel einer Freileitung mit einer Spannung von 110 kV, mit und ohne Windeinfluss (Ansicht in Leitungsrichtung)

Zu den 110/50 Hz kV Leitungen ist gem. Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) auf beiden Seiten ein Leitungsschutzbereich von 10 m aus Immissionsschutzgründen einzuhalten.

Dieser Schutzabstand wurde in die Planzeichnung (Teil A) als nachrichtliche Übernahme vorsorglich dargestellt.

## 5.5 Gesetzlich geschützte Biotop

Der Knickbestand als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG SH (zu § 30 BNatSchG ) innerhalb des Plangebietes wurde in der Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Zur Erhaltung und Pflege der Knicks gelten aktuell die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein-V 534-531.04).

## **C. PLANDURCHFÜHRUNG**

### **1. Zeitvorstellungen, Herstellung der Erschließungsanlagen**

Die Zeitvorstellung und die Herstellung der Erschließungsanlagen ist noch mit den Abteilungen Tiefbau und Grünflächen abzustimmen. Erschließungsträger ist die Stadt Neumünster.

### **2. Bodenordnung**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Neumünster. Die Stadt Neumünster übernimmt die Veräußerung der in Aussicht genommenen Gewerbegrundstücke. Die Knickanlagen sowie die vorgelagerten 3 m breiten Saumstreifen verbleiben im Eigentum der Stadt Neumünster.

### **3. Rechtsfolgen**

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 richtet sich demnach bei Rechtskraft nach den Festsetzungen, die durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 getroffen wurden. Nach Inkrafttreten der 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 besteht Baurecht gemäß in § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan). Sollte die 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 (spätere Norm) für unwirksam erklärt werden, ist der Ursprungsplan (alte Norm) wieder planungsrechtlich anzuwenden.

Die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 67 berühren den Plangeltungsbereich der 3. Änderung nicht. Sie bleiben weiterhin für den Teilbereich des Ursprungsplanes des B-Planes Nr. 67 gültig, der nicht in den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 67 einbezogen worden ist.

## **D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **1. Flächenangaben, Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Gewerbefläche 1 (GE 1)	ca. 0,984 ha
Gewerbefläche 2 (GE 2)	ca. 0,733 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	
Straße	ca. 0,15 ha
Fußweg	ca. 0,02 ha
Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	ca. 0,035 ha
Private Grünflächen	ca. 0,233 ha
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Funkanlagen	<u>ca. 0,058 ha</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.2,213 ha</b> =====

## 2. Kosten und Finanzierung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten wurden wie folgt überschlägig ermittelt:

Kosten für die Bauleitplanung:	ca. 11.000 brutto	Hierin enthalte Leistungen: Lage- und Höhenplan, Bodengutachten, Schallgutachten, landschaftsplanerischer Fachbeitrag	
Kosten für die Erschließungsplanung:	ca. 55.000 € zzgl. gesetzl. MwSt.	ca. 12 % der Erschließungskosten	
Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraße, einschließlich Grunderwerb:	ca. 385.000 € zzgl. gesetzl. MwSt.	Hierin enthalten (netto):	
		Grunderwerb:	ca. 2.050 m <sup>2</sup> je 40 € = 82.000 €
		Freilegung, Straßenbau mit Beleuchtung und Beschilderung, einschl. Bodenauffüllung:	ca. 1.700 m <sup>2</sup> je 170 € = 289.000 €
		Mulde:	ca. 350 m <sup>2</sup> je 40 €= 14.000 €
Kosten für die Herstellung der Schmutzwasserkanäle	ca. 139.000 € zzgl. gesetzl. MwSt.	Hierin enthalten (netto):	
		Schmutzwasserkanal:	ca. 160 m je 350 €/m = 56.000 €
		SW-Pumpwerk:	ca. 75.000 €
		Druckrohrleitung:	ca. 160 m je 50 €/m = 8.000 €
Kosten für Werbeanlage – gemeinschaftl. Hinweistafel oder ähnl.	ca. 6.000 € zzgl. gesetzl. MwSt.	1 Platz für 1 Hinweisschild je Gewerbebetrieb	
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, die den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet wurden:	ca. 18.366 € zzgl. gesetzl. MwSt.	<u>Innerhalb:</u> Grunderwerb: ca. 294 m <sup>2</sup> je 40 € = 11.760 €  Anpflanzung Knick: ca. 49 m je 100 € = 4.900 € Ansaat Saumstreifen: ca. 147 m <sup>2</sup> je 3 € = 441 €  <u>Ablösung vom Ökokonto „Knick:</u> 11 m Knick Grunderwerb: ca. 33 m <sup>2</sup> je 5 € = 165 € Anpflanzung Knick: ca. 11 m x 100 € = 1.100 €	

Die Kosten für die Bauleitplanung und der Erschließungsplanung werden zur Deckung auf den Grundstückskaufpreis je m<sup>2</sup> verteilt.

Zur Deckung für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Neumünster Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Neumünster über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung) vom 08.03.2010. Gemäß dieser Satzung trägt die Stadt Neumünster 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. 90 % der beitragsfähigen Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraße, einschließlich Grunderwerb, sollen über die Grundstückskaufpreise abgelöst werden.

Die Kosten zur Herstellung der Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Kosten für die Werbeanlage als Leit- und Orientierungssystem der im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetriebe werden auf den Grundstückspreis umgelegt.

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Maßnahmen zum Ausgleich, die den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet wurden, einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen, einen Kostenerstattungsbetrag, der gem. der Satzung der Stadt Neumünster zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Kostenerstattungssatzung) vom 04.07.2018 über den Grundstücksverkaufspreis abgelöst wird.

Neumünster, den .....

Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung

Im Auftrag

(Heilmann)