S t a d t N e u m ü n s t e r

B e g r ü n d u n g m i t
U m w e l t b e r i c h t

zur

40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)"

S t a d t N e u m ü n s t e r - D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r

Auftraggeber:

Stadt Neumünster
- Der Oberbürgermeister -
FD Stadtplanung und -entwicklung
Abt. Stadtplanung und Erschließung -61.1 -
Brachenfelder Straße 1- 3

24534 Neumünster

Planverfasser:

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:
Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G&P
Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:
Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 13.06.2014 (Plan Nr. 2.0)

S t a d t N e u m ü n s t e r

B e g r ü n d u n g
m i t U m w e l t b e r i c h t

S t a n d n a c h § 1 A b s. 7 B a u G B

zur

40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)"

f ü r d a s i m S t a d t t e i l W i t t o r f
g e l e g e n e E c k g r u n d s t ü c k
„O d e r s t r a ß e / S a a l e s t r a ß e“ (F l u r s t ü c k 7 0)

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 03.07.2014
Ratsversammlung vom 08.07.2014

Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
Genehmigungsverfahren

Planverfasser:

BISSCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 13.06.2014 (Plan Nr. 2.0)

Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.	Planungserfordernis	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	11
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	12
3.	Räumlicher Abgrenzung des Änderungsbereiches	12
4.	Planungsvorgaben	13
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
5.	Umweltbericht	
5.1	Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes	14
5.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16
5.2.1	Darstellungen in Fachplanungen / übergeordnete Planungen	16
5.2.2	Fachgesetze	17
5.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.3.1	Schutzgut Mensch	18
5.3.2	Schutzgut Pflanzen	20
5.3.3	Schutzgut Tiere	22
5.3.4	Schutzgut Boden	26
5.3.5	Schutzgut Wasser	26
5.3.6	Schutzgüter Klima und Luft	26
5.3.7	Schutzgut Landschaft	27
5.3.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	28
5.3.9	Wechselwirkungen	28
5.3.10	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	28
5.3.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
5.3.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
5.3.13	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
5.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30

6. Planinhalte ---------- 33
7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung ---------- 33
8. Immissionsschutz ---------- 34
9. Verkehr ---------- 34
10. Ver- und Entsorgung ---------- 35
11. Brandschutz ---------- 35
12. Nachrichtliche Übernahme ---------- 35
12.1 Knicks ---------- 35
13. Bodenschutz ---------- 36
14. Archäologische Denkmale ---------- 37

Zusammenfassende Erklärung
(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Quellenverzeichnis:

- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „1. Ergänzung des Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster“ (Stand vom 22.04.2014)
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster“ (Stand vom Oktober 2013 in der Fassung vom April 2014)

- Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)" der Stadt Neumünster im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Erlass vom 25.04.2014
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - IHK zu Kiel, Zweigstelle Neumünster per Mail vom 23.05.2014
  - Einzelhandelsverband Nord e. V. mit Stellungnahme vom 19.05.2014
  - Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 19.05.2014
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau mit Stellungnahme vom 16.05.2014
  - Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 15.05.2014
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Stellungnahme vom 15.05.2014
  - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 14.05.2014
  - Beirat für Naturschutz bei der uNB der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 08.05.2014
  - NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster mit Stellungnahme vom 24.04.2014

- Erneute landesplanerische Stellungnahme zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 21.02.2014
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreisbauamt mit Stellungnahme vom 12.03.2014
  - Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S-H, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau mit Stellungnahme vom 12.03.2014

- Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt der Stadt Neumünster mit Stellungnahme vom 11.03.2014
- Einzelhandelsverband Nord e. V. mit Stellungnahme vom 06.03.2014
- Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme per Mail vom 28.02.2014
- Archäologisches Landesamt S-H mit Stellungnahme vom 25.02.2014
- Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 mit Stellungnahme vom 20.02.2014
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst mit Stellungnahme vom 20.02.2014
- NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster mit Stellungnahme vom 21.02.2014

o Gemeinsame Unterlage *als „Erläuternde Unterlage zur städtebaulichen Planung“* zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „1. Ergänzung des Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung Sonstiger an der Bauleitplanung beteiligter Stellen und Abstimmung mit den städtischen Fachdiensten mit Planungsstand vom 06.02.2014

o Landesplanerische Stellungnahme zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 2 LaplaG in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 14.02.2013

o Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 118

o Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 109

o Rechtwirksamer Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren

o Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Neumünster

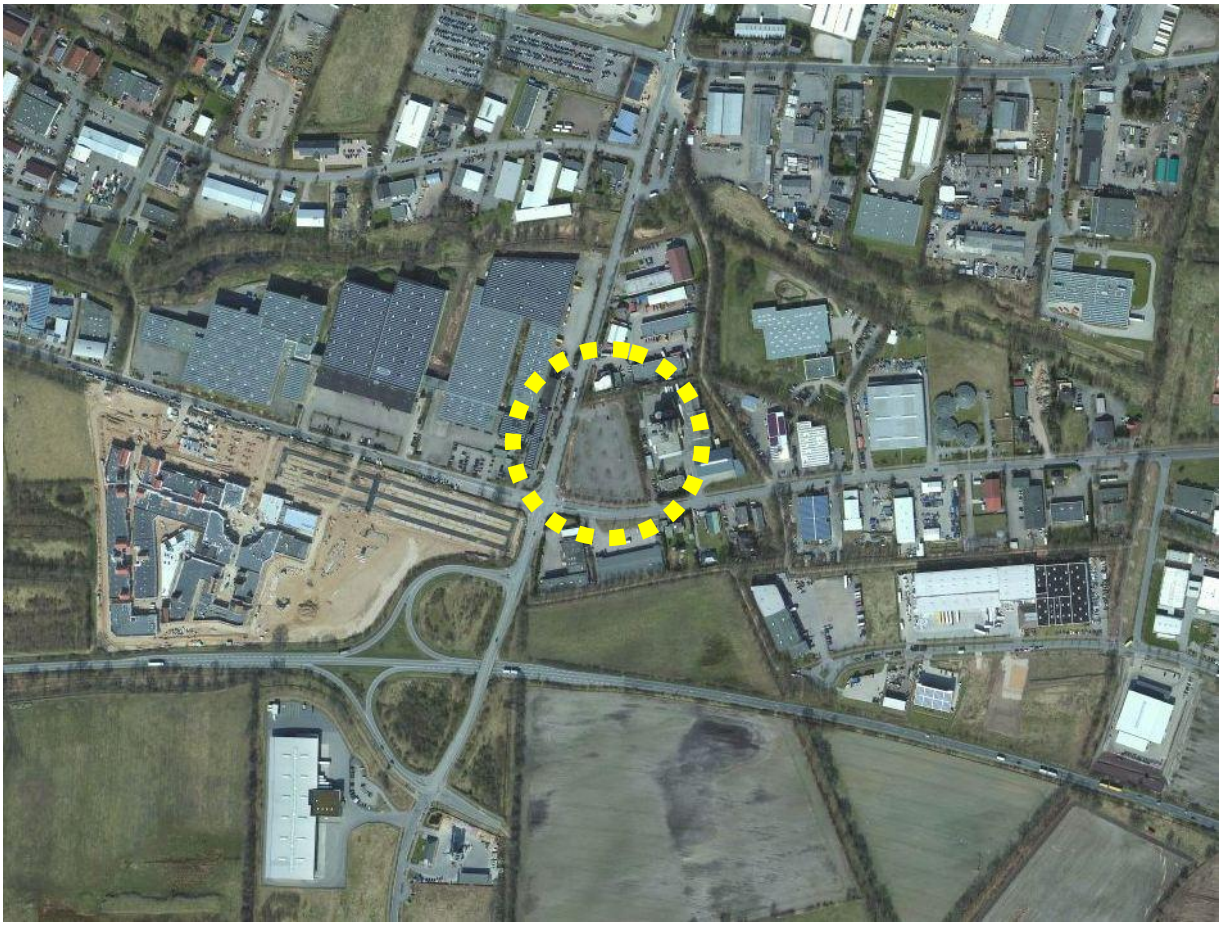

Abb. 1
Räumliche Lage des Änderungsbereich
im Eckbereich „Oderstraße / Saalestraße“
mit dem westlich davon seinerzeit noch in Bau befindlichen Designer-Outlet-Centers („FOC“)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließende Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB

1. Planungserfordernis

Im September 2012 wurde der 1. Bauabschnitt des Designer-Outlet-Centers eröffnet (vgl. **Abb. 2c** auf Seite 8 oben). Der Betreiber des Designer-Outlet-Centers beabsichtigt, nunmehr den 2. Bauabschnitt zu realisieren (vgl. **Abb. 2d** auf Seite 10 unten). Um die für den 1. und 2. Bauabschnitt insgesamt dann notwendigen Stellplätze realisieren und nachweisen zu können, beabsichtigt der Träger des Vorhabens nunmehr, ein Parkhaus auf dem Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ zu errichten.

Die grundsätzliche Zulässigkeit eines Designer-Outlet-Centers im Oberzentrum Neumünster ist in den Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ geprüft (vgl. **Abb. 2a** und **Abb. 2b** unten auf Seite 9) und letztendlich vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.

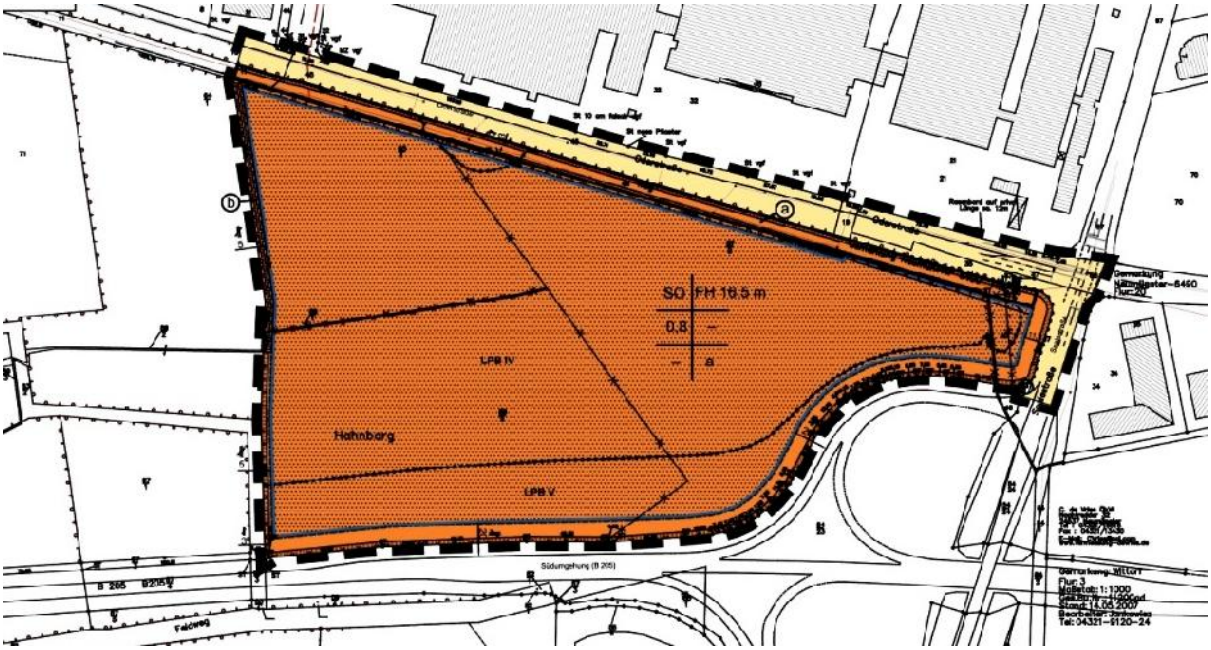

Abb. 2a Auszug aus der Satzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 (Planzeichnung-Teil A)

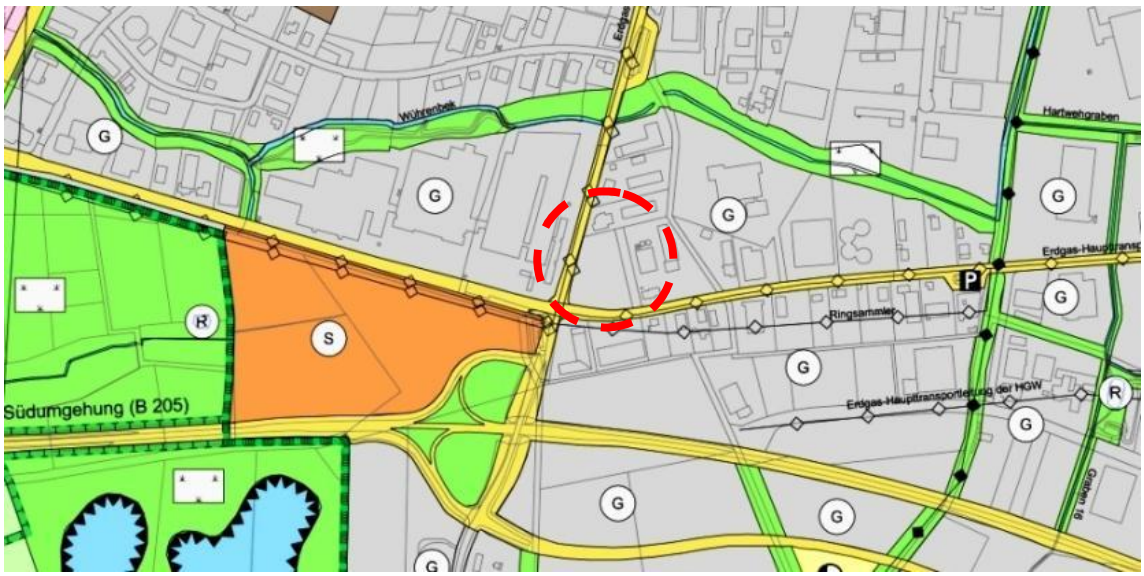

Abb. 2b Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, den Planbereich betreffend.

Abb. 2c Darstellung des 1. Bauabschnittes (oben)

Abb. 2d Darstellung des 2. Bauabschnittes (unten)

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Neumünster (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 9). Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt, wobei die Flächennutzungsplan-Änderung im Sinne einer Abschichtung der detaillierteren Planungsebene der Bebauungsplanung vorangestellt wird.

Ziel der Stadt Neumünster ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, der Ergebnisse eines schriftlich durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme und der nachbarschaftlichen Abstimmung des Plan-Vorhabens mit den Nachbargemeinden und Kreisen nach § 2 Abs. 2 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung planerisch vorzureiten und in der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Ergänzung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Die vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 03.07.2014 beratene und von der Ratsversammlung am 08.07.2014 in der abschließend beschlossene Planfassung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 (vgl. Quellenverzeichnis) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der mit der Entwurfsplanung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bewerteten Ergebnisse des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden einschließlich der landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 14.02.2013 und zuletzt vom 25.04.2014 (vgl. Quellenverzeichnis) entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Abschließenden Beschluss.

Die Planzeichnung und die Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell angepasst.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das *„Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“* vom 11.Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB‘13 *„soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“*. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die punktuelle Überplanung eines großflächig bestehenden Gewerbegebietes und einer damit verbundenen Umwidmung einer Teilfläche in eine Sondergebietsausweisung war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bebauungs- und Flächennutzungsplanung nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende **Abb. 3** auf Seite 12) ist annähernd (mit Ausnahme von Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen der Oderstraße / Saalestraße) deckungsgleich mit dem Plangeltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118.

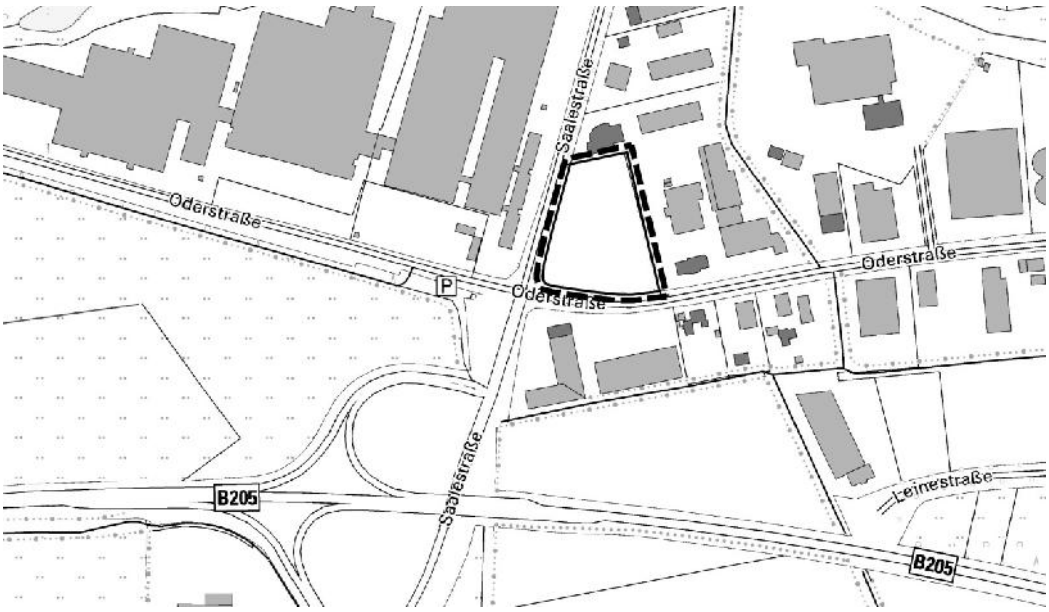

Abb. 3
Abgrenzung des **Änderungsbereiches** zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Er wird begrenzt
im Norden durch die vorhandene Bebauung Saalestraße Nr. 7,
im Osten durch die vorhandene Bebauung und Nutzung Oderstraße Nr. 45,
im Süden durch die „Oderstraße“ und ,
im Westen durch die „Saalestraße“.

Der räumliche Änderungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Fläche von gerundet ca. 0,85 ha mit einer Nutzung ausschließlich als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „DOC - Parkhaus“.

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Neumünster baut mit der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes unter Bezugnahme auf die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die bodenrechtlichen Flächendarstellungen bezogen auf das Plangebiet.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte *„Anpassungspflicht“* an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Reg.-Plan IV).

Unter der Feststellung, dass mit diesem Änderungsverfahren keine Änderung der Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“, die die Grundlage für die Errichtung des Designer-Outlet-Centers bilden (vgl. auch **Abb. 2a** und **Abb. 2b** auf Seite 9), verbunden sind, hat die Landesplanungsbehörde in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG mit Erlass vom 14.02.2013 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Diese positive landesplanerische Bewertung des Plan-Vorhabens wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Landesplanungsbehörde mit Stellungnahme vom 21.02.2014 und erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 25.04.2014 aufgrund unveränderter Planungsabsichten der Stadt Neumünster jeweils bestätigt.

Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums des Landes S-H wies zugleich darauf hin, dass die enge funktionale Anbindung des Parkhauses zum Nachweis erforderlich Stellplätze für DOC auch in der Zweckbestimmung klar erkennbar sein muss. Dementsprechend erfolgt eine Ergänzung der Zweckbestimmung und Darstellung in der abschließend beschlossenen Planfassung als „DOC - Parkhaus“.

5. Umweltbericht

5.1 Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)“

Mit Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu der in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist eine Inanspruchnahme der Fläche eines bestehenden Parkplatzes (vgl. nachfolgende **Abb. 4** auf Seite 14) für die Errichtung eines Parkhauses zur Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes „Designer-Outlet-Center“ (FOC) um das Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ verbunden.

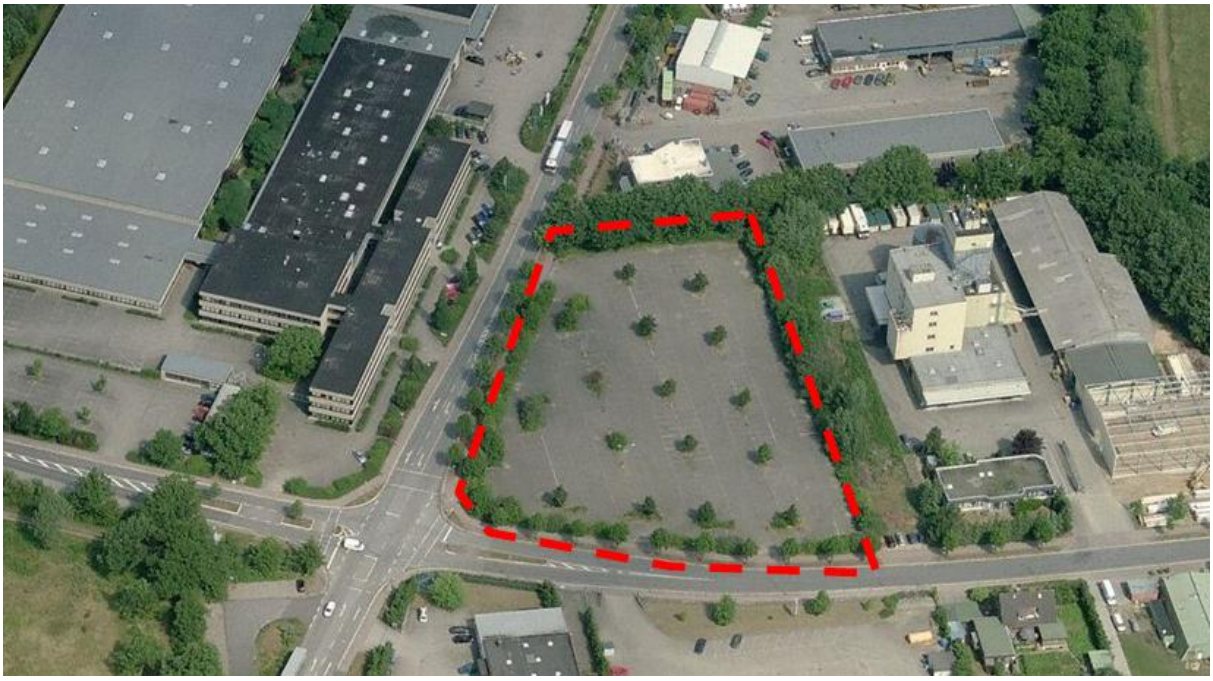

Abb. 4
Luftbild vom Standort des geplanten Parkhauses
im Bereich „Oderstraße / Saalestraße“ nordwestlich des FOC
(gut sichtbar sind die im nachfolgenden Text beschriebenen Gehölzstrukturen
innerhalb des Änderungsbereiches)

Das Eckgrundstück ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 (vgl. **Abb. 5** auf Seite 15) und ist dort als eingeschränktes Industriegebiet (GI) festgesetzt. Der vorhandene Knick an der Nordseite des Plangebietes ist als zukünftig entfallend ausgewiesen.

Die Realisierung des geplanten Parkhauses ist in einem baulich bereits genutzten und gewerblich geprägten Bereich vorgesehen. Änderungen der rechtskräftigen Festsetzungen erfolgen u. a. in Bezug auf die Baugrenzen i. V. m. den Abstandsflächen nach LBO, die Gebäudehöhe, die höchstzulässige Grundfläche sowie auf die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Designer-Outlet-Center“ mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung als „Parkhaus“. Diese Nutzungsänderung findet auch in der Flächennutzungsplanänderung seinen Niederschlag.

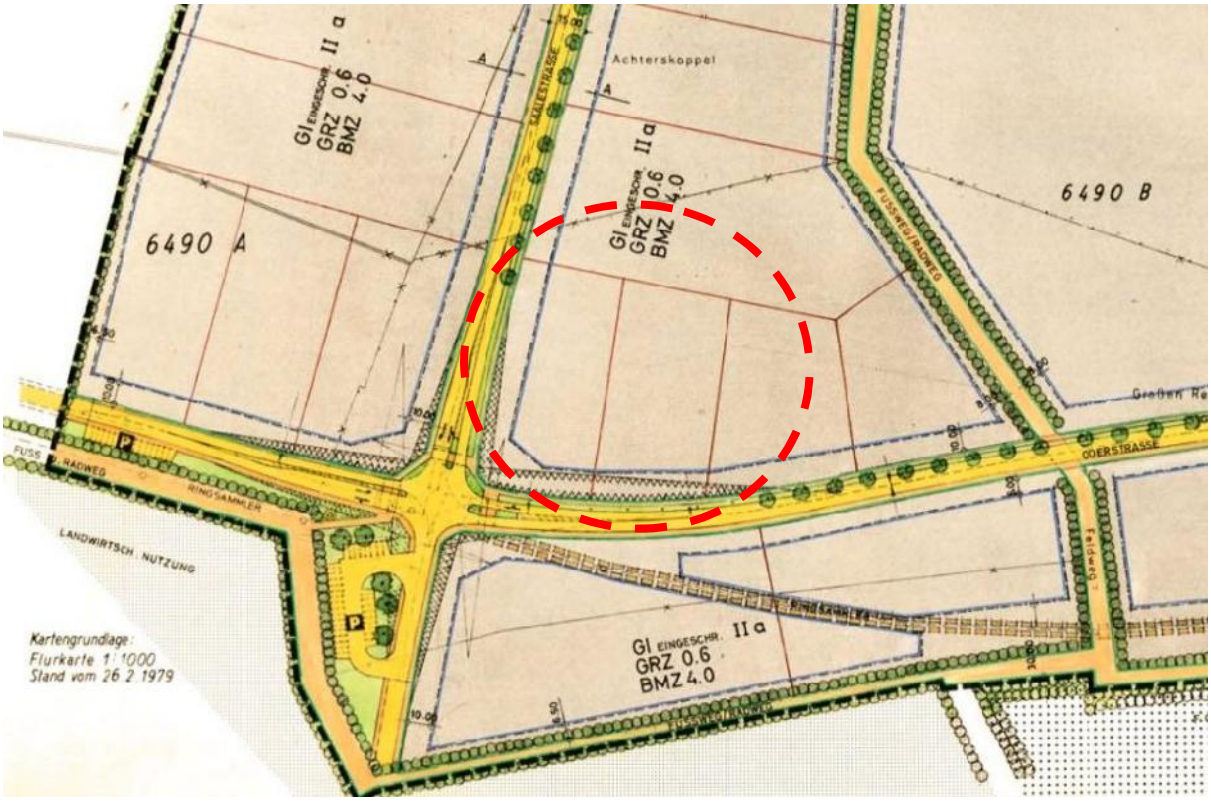

Abb. 5
Auszug aus der **Planzeichnung** der Satzung zum rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 109**, den Änderungs- und somit auch den Planbereich betreffend.

Die innerhalb des Änderungsbereiches durch das Plan-Vorhaben betroffenen Grundstücksflächen sind weitgehend für einen Parkplatz bereits versiegelt worden (vgl. **Abb. 4** auf Seite 14). Randlich sind verschieden gestaltete Freiflächen mit zum Teil bedeutendem Gehölzbestand vorhanden.

Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen. In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:
  „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere […] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, […]“

- § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:
  „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, …“
- § 1 (4) Nr. 2 BNatSchG:
  „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere … zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG durch eine Potentialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet.

5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.2.1 Darstellung in Fachplanungen / übergeordneten Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (vgl. **Abb. 2b** auf Seite 9) ist das Plangebiet und somit der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Um die für das Designer-Outlet-Center (S) notwendigen Stellplätze planungsrechtlich absichern zu können, ist eine Umwidmung des Eckgrundstückes „Oderstraße / Saalestraße“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ erforderlich. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wird daher die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufzustellen sein.

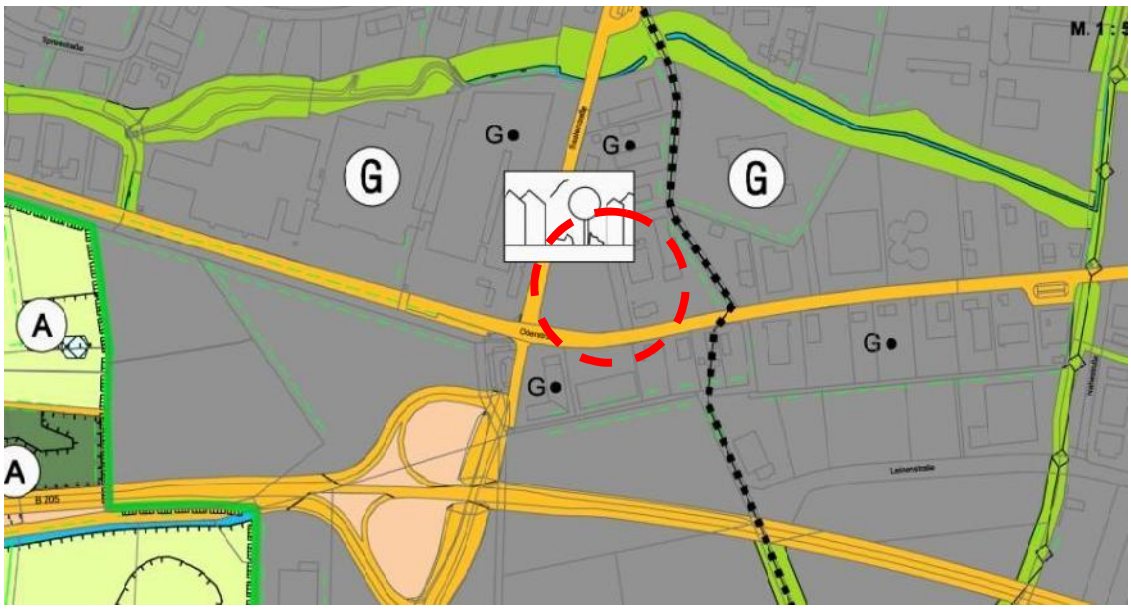

Abb. 6
Auszug aus dem festgestellten **Landschaftsplan** der Stadt Neumünster, den Planänderungsbereich und das maßgebliche Umfeld betreffend.

Es ist aufgrund der Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes (vgl. **Abb. 6** auf Seite 16) und der Lage des Plangebietes im bestehenden großflächigen Gewerbebiet nicht davon auszugehen, dass eine Teil-Fortschreibung des Landschaftsplanes nach dem LNatSchG‘10 erforderlich werden wird, wobei Abweichungen in Bezug auf die Nutzungsart des Plangebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargelegt und begründet werden

Die grundsätzliche Zulässigkeit eines Designer-Outlet-Centers im Oberzentrum Neumünster ist in den Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ geprüft und letztendlich vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.

5.2.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
o BauGB	o Grundlage für die Erstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die zu treffenden Darstellungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung o Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum III
o BauNVO	o Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach der Art der baulichen Nutzung
o BNatSchG	o Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) o § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege o § 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung o § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht o § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
o LNatSchG	o §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung o § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf o § 27a beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
o Biotopverordnung vom 22.1.2009	o Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
o Denkmalschutzgesetz	o Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
o BBodSchG	o Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln." (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
o LWG	o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
o DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" i. V. mit TA Lärm	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm
o RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bisher Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 und der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung, in dem hier eine Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (GI) vorgesehen ist. Real besteht hier ein gewerblich genutzter Parkplatz. Es ist somit bereits eine bauliche Nutzung erfolgt, die durch Zu- und Abfahrten zur „Oderstraße" und zur „Saalestraße" mit einem gewissen Verkehrsaufkommen verbunden ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf Grundlage einer zu erstellenden „Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme" gutachterlicher zu ermitteln und zu bewerten sein, mit welchen verkehrsordnenden Maßnahmen die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes „Oderstraße / Saalestraße" sicherzustellen sein wird.

Aus planerischer Sicht ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Zufahrt zum Parkhaus in der „Saalestraße" - soweit wie möglich vom Knotenpunkt abgesetzt - eingerichtet wird, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht einzuschränken. Mögliche Konfliktsituationen beim Einfahren in das Parkhaus mit entgegenkommendem Kraftfahrzeugverkehr können bei dieser Variante ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf Grundlage einer zu erstellenden „Schalltechnischen Untersuchung" die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufzuzeigen und zu bewerten sein.

Als Untersuchungsfälle werden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020+x. Dabei werden zwischen den Belastungen im Jahresmittel und an einem überdurchschnittlichen Werktag unterschieden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung im Umfeld des Plangeltungsbereichs ist durch Büronutzungen und eine Betriebswohnung an der Oderstraße und der Saalestraße gegeben. Hier liegt gemäß Bebauungsplan Nr. 109 eine Einstufung als Industriegebiet vor. Weiter westlich an der Oderstraße sind Nutzungen als Gewerbegebiet vorhanden (Bebauungsplan Nr. 110). Das nächstgelegene Wohngebiet ist westlich der „Altonaer Straße“ gemäß Bebauungsplan Nr. 106 mit einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet gegeben.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm sowie Freizeitlärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Im vorliegenden Fall wird der Betrieb des FOC auf allen zugehörenden Grundstücken insgesamt als eine Gesamtanlage zu bewerten sein. Für das geplante Parkhaus wird dabei eine exemplarische Variante zugrunde gelegt, um die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Sofern im Bauantrag eine deutlich andere Planung beantragt wird, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergänzend zu prüfen.

Sofern zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind, werden entsprechende Festsetzungen in die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 bzw. ergänzt hierzu als Auflagen zur Baugenehmigung aufzunehmen sein.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Schutz der Nachbarschaft vor **Luftschadstoffimmissionen** sicherzustellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Grenzwerte auf nationaler und europäischer Ebene (39. BImSchV, EU-Richtlinien).

Im vorliegenden Planungsfall ist aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastungen sowie der lockeren bzw. nur einseitigen Straßenrandbebauung nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Insbesondere liegt keine Straßenschluchtsituation vor, die zu einer schlechten Durchlüftung des Straßenraumes und einer damit verbundenen Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen führen würde.

Auch im Umfeld des geplanten Parkhauses ist für die prognostizierten Verkehrsbelastungen erfahrungsgemäß nicht mit Grenzwertüberschreitungen zu rechnen.

Von einer detaillierten Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen wird daher nicht erforderlich sein.

Weiterhin ist der Schutz der Nachbarschaft vor **Lichtimmissionen** aus dem Plangebiet sicherzustellen. Belästigungen können durch die Beleuchtung des Grundstückes, der Parkplätze und Werbeanlagen sowie durch die Scheinwerfer bei Pkw-Fahrten im Parkhaus entstehen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI). Danach sind die Raumaufhellung, die Blendung (in Industriegebieten nur nachts) und die Einwirkungen auf Tiere zu prüfen.

Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG, so dass sie nicht in den Geltungsbereich der Licht-Richtlinie fallen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen in einem Industriegebiet gegeben, so dass keine Nachtnutzung vorliegt. Lediglich auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist eine Betriebswohnung vorhanden. Da auch hier eine Einstufung als Industriegebiet vorliegt, sind nur geringe Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen.

Mögliche Belästigungen durch Pkw-Scheinwerfer bei Fahrten auf dem Betriebsgrundstück und im Parkhaus liegen nicht im Geltungsbereich der Licht-Richtlinie. Für die ebenerdigen Fahrten ist festzustellen, dass bereits heute auf dem vorhandenen Parkplatz vergleichbare Vorgänge stattfinden. Innerhalb des Parkhauses können bei Bedarf durch geeignete Brüstungen oder Blenden geeignete Maßnahmen zur Minderung möglicher Belästigungen leicht umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Einwirkungen auf Tiere ist festzustellen, dass das Plangebiet in einem heute vorhandenen und bereits beleuchteten Industriegebiet liegt. Grundsätzlich ist jedoch ein Einsatz von asymmetrischen Leuchten zu empfehlen, um eine weitreichende Aufhellung durch Streulicht zu vermeiden. Weiterhin sollten bevorzugt Lampen mit geringer Lockwirkung für Insekten und geringer Reichweite wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen eingesetzt werden, um die Einwirkungen auf Insekten zu minimieren.

Insgesamt ist festzustellen, dass für die vorliegende Planung relevante Konflikte durch Lichtimmissionen nicht zu erkennen sind. Detaillierte Ermittlungen zu den Lichtimmissionen können im Bedarfsfall für die konkrete Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da hierzu eine hinreichend konkrete Lichtplanung vorliegen muss.

Erholungsnutzungen finden im Änderungsbereich und in dessen planerisch relevanter Nähe nicht statt.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen

Bewuchs / Pflanzenvorkommen:

Für die Gestaltung des Planbereiches und als Lebensraum ggf. relevante Großbäume und andere Biotoptypen sind an folgenden Stellen vorhanden:

- Entlang der nördlichen Plangebietsseite besteht eine alte Knickstruktur, deren Wall sich zwar kaum mit einer Erhöhung abzeichnet, die jedoch in Reihenform mit 10 mächtigen Eichen bewachsen ist, die Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,8 m aufweisen, die Kronen haben Durchmesser bis ca. 18 m und ragen somit über die bestehende Stellplatzanlage. Im Unterwuchs sind nur einzelne Sträucher und in Nähe des östlichen Endes auch kleine junge Bäume vorhanden (Eiche, Hasel, Zitterpappel, Weißdorn, Salweide, Traubenkirsche)

  Zwischen der Baumreihe und dem Bordstein der Stellplatzanlage besteht ein ca. 5 m breiter Grünstreifen, der eine Regenwassermulde einschließt.

  Es handelt sich um einen Knick nach § 21 LNatSchG; der Knick ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 109 als künftig entfallend dargestellt.

- Entlang der östlichen Seite des Plangebiets besteht eine ebenerdige Gehölzfläche, die als Trennung gegenüber einem östlich benachbarten Mühlenbetrieb besteht. Es handelt sich um Zitterpappeln, eichen, Kirschen, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Rose, Salweide etc. mit Stammdurchmessern bis max. ca. 0,2 m

  Bei der Gehölzpflanzung handelt es sich nicht um einen Knick im Sinne des § 21 LNatSchG, da die Anlage zur Trennung der verschiedenen gewerblichen / industriell genutzten Grundstücke dient und dadurch eine gestalterische Funktion erfüllt wird.

- Entlang der „Saalestraße“ besteht zwischen der Fahrbahn und dem straßenbegleitenden Gehweg eine Baumreihe aus 9 Linden in / auf einem Grünstreifen
- Entlang der „Oderstraße“ besteht zwischen der Fahrbahn und dem straßenbegleitenden Gehweg eine weitere Baumreihe aus 10 Linden in / auf einem Grünstreifen

- In der südwestlichen Ecke und am westlichen Rand des bisherigen Parkplatzes sind außerdem 2 Ahorne und 3 Hainbuchen in kleinen Grünflächen vorhanden. Weitere kleine Sträucher und eine Hecke von ca. 1,5 m Höhe bilden Abgrenzungen des Parkplatzes gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum.
- Auf der Parkplatzfläche sind zudem 10 kleine Pflanzinseln mit kleinen Ahorn-Bäumen vorhanden, die Stammdurchmesser betragen ca. 0,1 m

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung und des Planvorhaben wird sein, den vorhandenen Knick möglichst zu erhalten und durch grünordnerische Maßnahmen in seiner Entwicklung nachhaltig zu schützen. Knicks können nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn mit der geplanten Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Sofern eine Beeinträchtigung der Knickfunktion nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Ausgleich erforderlich und nachzuweisen.

Weitere planungs- und beurteilungsrelevante Biotoptypen sind nicht vorhanden, da der wesentliche Teil des Änderungsbereiches bereits versiegelt ist.

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

Es ist aufgrund der biogeografischen Region, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit der baulichen Vorprägung und der überformten Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Plangebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden per Auszug aus dem Artenkataster vom 23.04.2013 keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

5.3.3 Schutzgut Tiere

Eine Auskunft des LLUR vom 18.02.2014 ergab, dass für den Änderungsbereich keine möglicherweise relevanten Tiervorkommen bekannt sind.

Ferner sind als faunistische Potenzialabschätzung folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten festzuhalten:

- Fledermäuse können Sommerquartiere auf benachbarten Grundstücken in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.

  Auch Höhlen / Hohlräume in Großbäumen und abgelöste Rindenpartien können von Fledermäusen zumindest als Tagesverstecke angenommen werden. Es ist für Fledermäuse typisch, dass sie ihre Quartiere während des Sommers mehrfach wechseln, so dass Vorkommensnachweise ggf. schwierig zu führen sind.

  Nicht ausgeschlossen werden Sommerquartiere einschließlich Tagesverstecke in den Großbäume des Knicks entlang der Nordseite des Plangebiets. Alle anderen Bäume im Plangebiet sind von zu geringer Größe als dass dort ein Fledermausquartiere anzunehmen wäre.

- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Änderungsbereiches) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten. Zu erwarten sind allgemein verbreitete Arten der Gilde der Vögel von städtischen Siedlungsgebieten. Im Planbereich kommen keine hervorzuhebenden Sonderbiotope vor, da es von angrenzenden Bestandsbebauungen, gewerblichen Nutzungen, dem Parkplatz und Verkehrswegen geprägt ist; erhebliche Störungen gehen hiervon aus. Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Arten sind nicht zu erwarten.

Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und aufgrund der Habitat- und Nutzungsstruktur auch nicht anzunehmen.

- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschen kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden nicht geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Während der Ortsbegehung wurden keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren festgestellt.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerörtlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere beurteilungsrelevante Tierarten zu erwarten sind, denn der geplante Parkhausbau und die Herstellung von Verkehrsanbindungen (Zufahrten) wird nur solche Strukturen betreffen, die bereits baulich und nutzungsbedingt geprägt sind.
- Als hochwertiges Element auch als Tierhabitat kommt nur ein Knick mit 10 mächtigen Eichen vor, deren Erhaltung jedoch ein wichtiger Bestandteil der innerstädtischen Biotopvernetzung und somit anzustreben ist.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2013) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	**Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?**	**Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?**
Amphibien	**Nein**	Es sind im Plangebiet keine Stillgewässer oder andere Feuchtlebensräume als potenzielle Habitate vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*
Vögel	**Ja** **Nein**	**Ja gilt** hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln in Einzelgehölzen im bzw. am Plangebiet sowie an nah gelegenen Bestandsgebäuden. **Nein gilt** bei Beachtung von Ausführungsfristen für Arbeiten an potenziellen und realen Brutplätzen. Es sind im Plangebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen bzw. vorhanden. Es sind Maßnahmen und Fristen zu beachten, um erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch Brutplatzverluste / Tötungen zu vermeiden.

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	**Nein**	Es sind keine realen oder potenziellen Vorkommen anzunehmen. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist auszuschließen, dass hier eine bedeutende Wanderroute für Reptilien bestehen könnte. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*
Säugetiere - Fledermäuse	**Ja** **Nein**	**Ja gilt** hinsichtlich des nicht vollständig auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen in Spaltenräumen an Bestandsgebäuden - insbesondere von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Auch Altbäume wie die mächtigen Eichen können Quartiere aufweisen. Winterquartiere können ausgeschlossen werden. **Nein gilt** hinsichtlich einer erheblichen Betroffenheit, da die mächtigen Eichen aufgrund der Planung nicht betroffen sein werden. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommende Arten auch im Siedlungsbereich jagen.
Säugetiere - sonstige	**Nein**	Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Vorhabengebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet (Haselmaus, Fischotter, Biber). Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*
Fische und Neunaugen	**Nein**	Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*
Libellen	**Nein**	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitate gebunden. Im Gebiet sind keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, *so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.*
Käfer	**Nein**	Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor; geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht. Es sind keine Gewässerhabitate vorhanden und keine Altbäume vom Eingriff betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.*

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Weichtiere	**Nein**	Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Kleine Flussmuschel: Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, *so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.*

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

(Zugriffsverbote).

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. § 39 Abs. 5 BNatSchG beinhaltet eine hiervon abweichende Fristregelung für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar.

Außerhalb dieses Schon-Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder Gebäude des Siedlungsraumes ausweichen können.

Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt die Schonfrist gemäß § 27a LNatSchG entsprechend. Bei unvermeidbaren Abweichungen hiervon ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und es sind geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der örtlichen Population umzusetzen. Eine entsprechende Festlegung auf eine Maßnahme im Vorwege der Planung ist ohne konkrete Vorkommendetails nicht möglich.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

5.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen baulich genutzt, denn es bestehen gemäß der Beschreibung in Zusammenhang mit dem Kapitel 5.2.2 „Schutzgut Pflanzen“ ausgedehnte Stellplatzflächen und nur randlich Grünstrukturen in nennenswertem Umfang.

Im gesamten Änderungsbereich sind keine naturnahen Böden vorhanden.

Die Umsetzung der Planung wird ggf. zur Aufhebung einiger randlicher gestalteter Freiflächen führen, jedoch insgesamt auch eine Neuanlage entsprechender Flächen zur Folge haben. Insgesamt wird es aufgrund der Planung nicht zu einer stärkeren als heute vorhandenen Versiegelung kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Da die künftige Versiegelungsfläche nicht größer sein wird als es heute der Fall ist, werden keine Erfordernisse zur Zuordnung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich sein, sofern der Eichenknick erhalten werden kann.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Detaillierte Angaben über die Grundwasserstände liegen nicht vor. Die Fläche liegt gemäß des Landschaftsrahmenplanes / Regionalplanes nicht innerhalb eines Wasserschongebietes oder eines Wasserschutzgebietes.

Das von den befestigten Oberflächen ablaufende Wasser wird derzeit grundstücksbezogen gesammelt und im örtlichen System abgeleitet.

Es ist frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Plangebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Dadurch ist eine Wasserhaltung in der Gründungsphase zu erwarten. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht keine Vorflut. Das Oberflächenwasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei einem hohen Versiegelungsgrad und hoch anstehendem Grundwasser technisch anspruchsvoll und frühzeitig zu berücksichtigen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Die Einzelheiten der Oberflächenwassersammlung und Behandlung sind vorhabenbezogenen auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung zu prüfen und für das beantragte Bauvorhaben festzulegen, da dann in Anlehnung an die konkrete künftige Nutzung und Flächenaufteilung (z. B. Dach- und Betriebshofflächen) die geeigneten Lösungen ermittelt werden können.

5.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet insgesamt nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben übergeordneter Planwerke ist nicht erkennbar, da der Änderungsbereich bestehende Industriegebietsflächen einschließt und diese bezüglich der spezifischen Nutzung für ein Parkhaus umgewidmet werden.

Von den im Umfeld stattfindenden Gewerbe-, Industrie und Verkehrsnutzungen gehen nach Kenntnis der Stadt Neumünster keine darstellbaren klimatischen und lufthygienischen Wirkungen aus, die für die Bewertung des geplanten Parkhauses relevant sein würden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar.

Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich. Es wird bezüglich möglicher Immissionen auf die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch“ verwiesen.

5.3.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines ausgedehnteren Gewerbe- und Industrieareals im Süden der Stadt Neumünster. Gewerbebauten liegen westlich der Saalestraße, sowie nördlich und östlich der Gehölzbestände in geringer Entfernung zum Plangebiet. Weitere Gewerbebauten bestehen südlich der Oderstraße.

Auf die im und unmittelbar am Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen ist bereits in Zusammenhang mit dem Kapitel 5.2.2 „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen worden, so dass hier auf das Kapitel verwiesen wird.

Von sehr hoher Bedeutung ist der alte Knick im Norden des Plangebiets mit seinem landschafts- bzw. ortsbildprägenden Großbaumbestand aus 10 mächtigen Eichen.

Von Bedeutung ist ferner der Grünstreifen mit ebenerdigem Gehölzbewuchs entlang der östlichen Seite des Plangebiets, da dieser in hohem auch zur Gliederung der ansonsten hauptsächlich bebauten Grundstücke beiträgt.

Im öffentlichen Verkehrsraum sind die straßenbegleitenden Lindenreihen von hoher Bedeutung; die Bäume werden mit zunehmendem Alter verstärkt zur Strukturierung des Gewerbe- und Industriegebiets beitragen.

Die von der Planung im Wesentlichen betroffene Stellplatzfläche einschließlich der hier vorhandenen Bäume von geringer Größe sind hingegen von allgemeiner Bedeutung bezüglich des Ortsbildes, da von ihnen bisher keine hervor zu hebende gestalterische Wirkung ausgeht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Der Knick im Norden mit den Eichen ist möglichst im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt.

Die Lindenreihen entlang der Saalestraße und der Oderstraße werden ebenfalls erhalten, jedoch zur Herstellung verkehrstechnisch geeigneter Zufahrten wären ggf. einzelne Bäume zu entfernen und auf dem Betriebsgelände zu ersetzen. Insgesamt wird jedoch das Gesamtbild durchgehender Baumreihen bestehen bleiben.

Es entsteht kein Kompensationserfordernis.

5.3.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die Planung erfolgt im durch den Parkplatz baulich bereits stark beeinflussten Gewerbe- und Industrieareal an der „Saalestraße“ und an der „Oderstraße“ im funktionalen Zusammenhang mit dem FOC.

Verkehrliche Anbindungen bestehen derzeit zur Saalestraße und zur Oderstraße.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB entfällt eine Bewertung hinsichtlich von Kulturdenkmalen.

Zur Beibehaltung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunkts Oderstraße / Saalestraße können verkehrsordnende Maßnahmen im Bereich des Knotenpunktes erforderlich werden, die im Rahmen der Bebauungsplanung detaillierter darzulegen sind.

Ein Erfordernis zur Durchführung weiterer Maßnahmen besteht nicht.

5.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass der Änderungsbereich durch den bestehenden Parkplatz innerhalb eines bestehenden eingeschränkten Industriegebiets geprägt ist. Als naturschutzfachlich wertvoll ist der Knick im Norden mit den prägenden Eichen neben den Lindenreihen entlang der „Saalestraße“ und der „Oderstraße“ zu nennen.

In den Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden.

Da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden, sind vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungsarten im und am Planbereich darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt.

5.3.10 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs für das FOC beitragen. Dabei wird eine bestehende Stellplatzanlage aufgehoben und es wird in dem Bereich ein Parkhaus mit funktionaler Zuordnung zum FOC entstehen.

Dadurch wird die Fläche anders als im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 109 nicht mehr als Teil eines eingeschränkten Industriegebietes zur Verfügung stehen.

Der Knick mit den prägenden Großbäumen innerhalb des Änderungsbereiches soll erhalten bleiben.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Zustand erhalten werden. D. h. die Plangebietsfläche würde möglicherweise weiterhin für eine ebenerdige Stellplatzanlage genutzt werden oder es könnte sich hier nach den Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 109 eine Gewerbe- oder Industriebetrieb ansiedeln.

5.3.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit innerhalb eines bereits baulich geprägten Gewerbe- und Industrieareals, aufgrund der bestehenden Nutzung als Stellplatzanlage, der guten Verkehrsanbindung über die „Saalestraße“ und die „Oderstraße“ sowie der räumlichen Nähe zum FOC bestehen keine vergleichbar geeigneten Möglichkeiten, den erforderlichen Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte abdecken zu können.

5.3.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine darzulegenden technischen Verfahren angewendet, die nicht im Zuge der Projektvorbereitung und Projektentwicklung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 angewandt worden sind. Wesentliche Kenntnisse aus der Bearbeitung der vorgenannten Bebauungsplanung konnten somit auch für die 40. Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden konnten.

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vor dem Hintergrund des Erlasses vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in den Umweltbericht schutzgutbezogen zu integrieren sein.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§ 8 LNatSchG in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 1a BauGB).

„Artenschutzrecht“

Zur Berücksichtigung vorkommender und potenziell vorkommender geschützter Tierarten sowie zur fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine Prüfung auf Grundlage einer Potenzialabschätzung unter Beachtung einer aktuellen Biotoptypenkartierung in den Umweltbericht eingefügt und in die Umweltprüfung eingestellt.

„Schalltechnische Untersuchung“

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen wird zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 eine gutachterliche Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet und planungsrechtlich umgesetzt sowie in die Umweltprüfung eingestellt.

„Verkehrsgutachterliche Stellungnahme“

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr wird zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 118 eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet und planungsrechtlich umgesetzt sowie in die Umweltprüfung eingestellt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage des BauGB in der aktuellen Fassung erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in schriftlicher Form durchgeführt, ausgewertet und mit der Beratung und Beschlussfassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in die Entwurfsplanung eingestellt.

Auch die im Rahmen der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen konnten ohne weiteren planerischen bzw. bodenrechtlich relevanten Änderungen oder Ergänzungen in die städtische Gesamtabwägung zum Abschließenden Beschluss eingestellt werden.

Es wurde abschließend durch die Ratsversammlung auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgetragenen Hinweise zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

5.3.13 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

5.4 Zusammenfassung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Beschluss zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ für eine Teilfläche des bisherigen eingeschränkten Industriegebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 109 gefasst.

Es handelt sich um Flächen nordöstlich der Straßenkreuzung „Saalestraße / Oderstraße“, die bisher als Parkplatz genutzt werden. Randlich ist ein Knick im Norden vorhanden, im Osten besteht eine mit Gehölzen bewachsene Freifläche und entlang der Straßenseiten sind Lindenreihen vorhanden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gewerbe- und Industrieareals und zur Gewährleistung ausreichender Stellplatzzahlen für das FOC ist es geplant, auf der Fläche ein Parkplatz mit funktionaler Zuordnung zum FOC zu errichten. Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über „Saalestraße“ und „Oderstraße“.

Übergeordnete Planungen stehen der kommunalen Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Beeinträchtigungen des **Schutzguts Mensch** sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits als eingeschränktes Industriegebiet nutzbar ist und da eine Verkehrsanbindung besteht, die bei Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des bestehenden Verkehrsraums ausreichend leistungsfähig sein wird.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Darzustellende kompensationspflichtige Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind nicht zu erwarten, sofern ein Knick mit 10 Großbäumen erhalten wird.

Es ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** sind ebenfalls nicht zu erwarten, wenn der o. g. Knick bestehen bleibt und die Baufeldräumung einschließlich der Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, so dass dann keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogelarten zu erwarten sind. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt dann nicht.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen nicht, da der Bereich bereits weitgehend versiegelt und es nicht zu erwarten ist, dass die Versiegelung künftig stärker sein wird.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung, da eine Versickerung aufgrund der Entstehung des Parkhauses mit zugeordneten Funktionsflächen und der Bodenverhältnisse mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zur eingeschränkt möglich sein wird. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt, ein entwässerungstechnischer Nachweis wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen sein.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Stadtbild) werden nicht verursacht, da das Plangebiet vollständig innerhalb eines baulich vorgeprägten Gewerbe- und Industrieareals liegt. Bei die Erhaltung des Knicks im Norden des Plangeltungsbereichs können die Auswirkungen zu erwartender Änderungen gemindert werden.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nicht.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen sein und möglichst in der heutigen Lage belassen zu sein.

Durch die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine angemessene Entwicklung von Stellplätzen für das FOC planerisch so vorbereitet, dass mittels der Platzierung in einem bestehenden eingeschränkten Industriegebiet und durch die Möglichkeit zur Erhaltung von Großbäumen auf einem Knick die zu erwartenden Eingriffe im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung soweit verringert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden in der endgültigen Planfassung nach der besonderen Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „DOC - Parkhaus“ dargestellt.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des konkreten Vorhabens ist es der Stadt Neumünster wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des dargestellten Sonstigen Sondergebietes sich in die o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich ausüben zu können.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sicherzustellen, dass diese Nutzung ihre betriebsbezogene und funktionale Zuordnung zum bestehenden Designer-Outlet-Center (FOC) erhält.

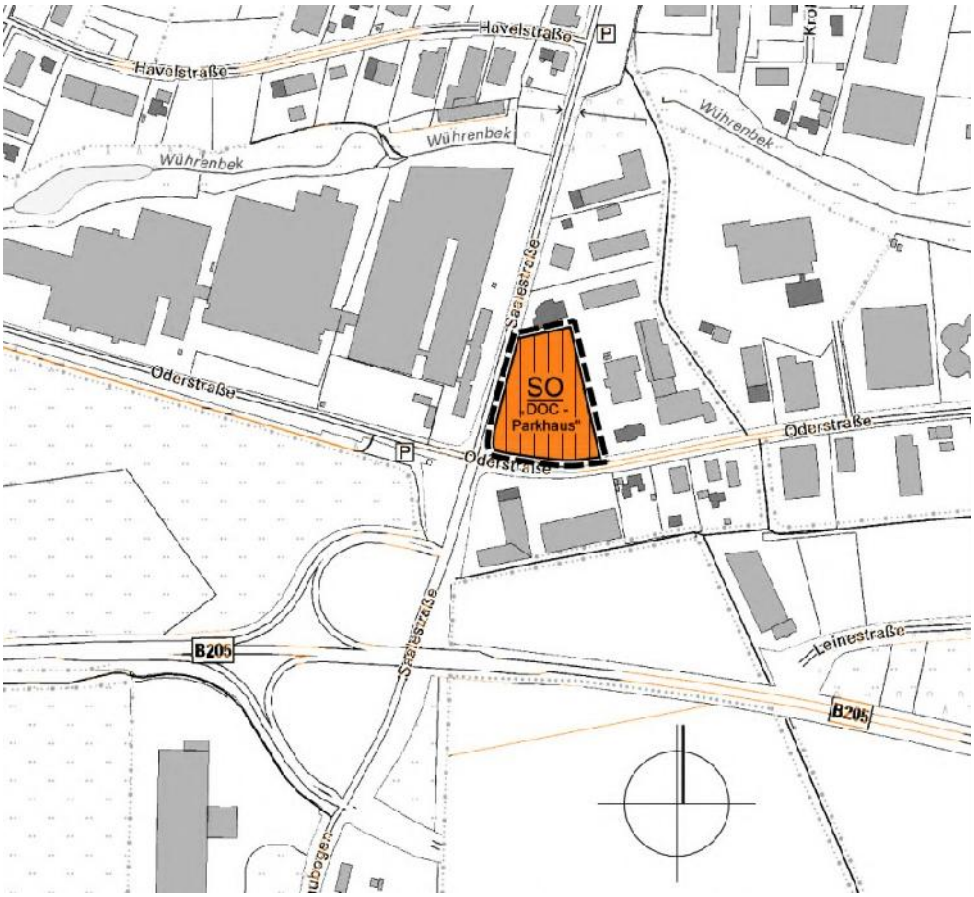

Abb. 7
Ausschnitt aus der **Planzeichnung** zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigungsfassung mit Stand vom 13.06.2014)

7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten bzw. untergenutzten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in der nachgeordneten Bebauungsplanänderung, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

In der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine bodenrechtlich und flächenhaften relevanten Darstellungen zum Naturschutz aufzunehmen. Maßnahmen des Biotopschutzes (Knickerhalt) sind im Zuge der Bebauungsplanung zu prüfen und in dem relevanten Maße festzusetzen.

8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen sind im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz festzusetzen.

Der Nachweis bleibt dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend der konkret beantragten Nutzung und Vorhaben vorbehalten.

9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Oderstraße“ und der „Saalestraße“ als äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches vorhanden.

Die Erschließung des Änderungsbereiches soll mit dem Zufahrtsbereich zum Parkhaus ganz im Norden im Bereich der heute vorhandenen Stellplatzzufahrt und der Ausfahrtsbereich des Parkhauses ganz im Südosten erfolgen

Das Parkhaus ist im Zuge der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 dem „Designer-Outlet-Center“ (FOC) planungsrechtlich zum Nachweis notwendiger Stellplätze zuzuordnen.

Die Feuerwehrzufahrten, notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Aufgrund der innerhalb des Änderungsbereiches ausgeübten gewerblichen Nutzung ist der Änderungsbereich bereits an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden Straße „Oderstraße / Saalestraße“ angeschlossen.

Mit Realisierung des in Planung befindlichen Vorhabens erforderlich werdende Erweiterungen vorhandener Anlagen und Leitungen sind im Zuge der Vorhabenrealisierung durch den Träger des Vorhabens im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Hierbei ist u. a. frühzeitig darauf zu achten, dass das Grundwasser in dem Plangebiet sehr hoch unter Flur ansteht. Dadurch ist eine Wasserhaltung in der Gründungsphase zu erwarten. Für die Ableitung des Oberflächenwassers besteht keine Vorflut. Das Oberflächenwasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei einem hohen Versiegelungsgrad und hoch anstehendem Grundwasser technisch anspruchsvoll und frühzeitig zu berücksichtigen. Die Wasserbehörde Neumünster ist in der Planungsphase frühzeitig zu beteiligen.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Berufsfeuerwehr und die stadtteilbezogene Freiwillige Feuerwehr der Stadt Neumünster.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen.

Die Feuerwehrzufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen „Oderstraße“ im Süden und „Saalestraße“ im Westen des Änderungsbereiches gesichert.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Änderungsbereiches vorhandene Knick ist nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung und des Planvorhaben wird sein, den vorhandenen Knick möglichst zu erhalten und durch grünordnerische Maßnahmen in seiner Entwicklung nachhaltig zu schützen. Knicks können nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn mit der geplanten Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Sofern eine Beeinträchtigung der Knickfunktion nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Ausgleich erforderlich und nachzuweisen.

Auf eine flächenhafte oder auch symbolhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB muss in der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden.

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Darstellungen des Änderungsbereiches in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung als Teil einer großflächigen gewerblichen Entwicklung im Stadtteil Wittorf nördlich der B 205 und der bestehenden Baurechte auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 sowie unter Berücksichtigung der betriebsbezogenen und funktionalen Verbindung und Zuordnung des geplanten Vorhabens zu dem bestehenden Designer-Outlet-Center (FOC) steht der Stadt Neumünster keine grundsätzlich andere Flächenalternative und Standort für die Standortwahl eines Parkhauses zur Verfügung.

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung des Parkhauses durch die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch nicht vorbereitet werden.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) wurden seitens der zuständigen Fachbehörden keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Änderungsbereiches vorgebracht.

13.3 Kampfmittel

Im Rahmen des nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ wurden durch das Innenministerium des Landes S-H, Sachgebiet 323 - Kampfmittelräumdienst Hinweise vorgetragen, wonach Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeschlossen werden können.

Der Grundstückseigentümer bzw. der Träger des Vorhabens hat vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen zu veranlassen, um sich eine Kampfmittelfreiheit bescheinigen lassen zu können.

Auf diesen Sachverhalt wurde Grundstückseigentümer bzw. der Träger des Vorhabens mit Aufnahme des o. g. Sachverhaltes in die Begründung ausdrücklich durch die Stadt Neumünster hingewiesen.

14. Archäologische Denkmale

Im Rahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten des „Scoping-Verfahrens“ wurde seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 25.02.2014 mitgeteilt, dass zur Zeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten festzustellen sind. Somit wird der städtischen Planung seitens des ALSH zugestimmt.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist jedoch darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oderstraße / Saalestraße - 1. Ergänzung des Sondergebietes Oderstraße (FOC)" wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 08.07.2014 gebilligt.

Neumünster, den

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

---

gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe