

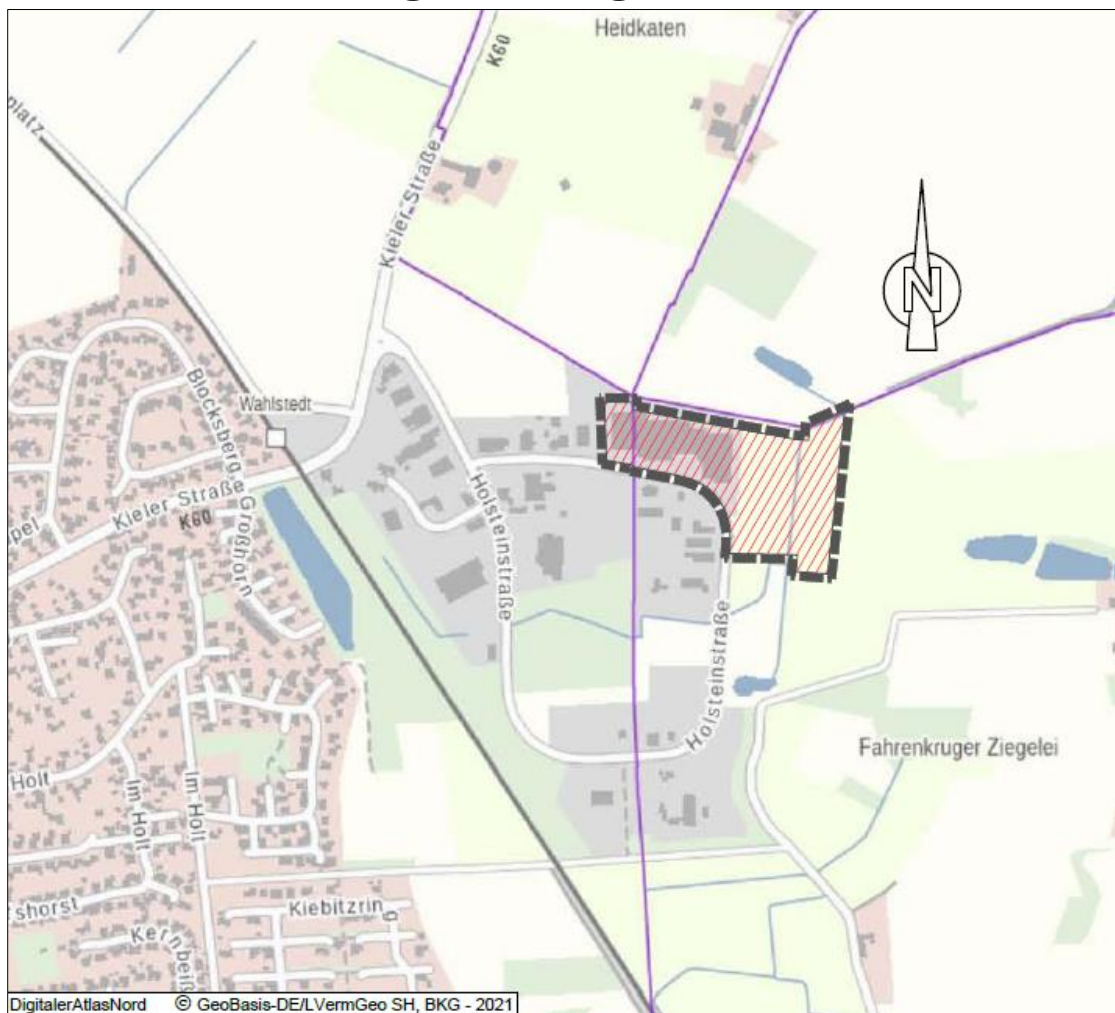
Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt

Kreis Segeberg

4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft
für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

23.03.2023

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
E-Mail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	5
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	6
3 Anlass der Planung	8
3.1 Betriebsbeschreibung und Vorhabenplanung	8
3.1.1 Prüfung möglicher Standortalternativen	10
4 Allgemeines Planungsziel	13
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	13
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021	13
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I	18
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	19
5.4 Bestehendes sowie vorangegangenes Baurecht.....	20
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	22
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.1.1 Ausschluss von Warensortimenten.....	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	23
6.3 Bauweise, Baugrenzen	24
6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Überschreitung	25
6.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	26
6.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.....	26
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	26
6.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6.6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen.....	28
7 Umweltbelange	29
7.1 Immissionen und Emissionen.....	29
7.2 Natur und Landschaft.....	32
7.2.1 Eingriffsregelung	33

7.2.2	Artenschutz	33
7.2.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	33
8	Verkehrerschließung	34
9	Ver- und Entsorgung	34
10	Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....	36
11	Einleitung in den Umweltbericht	38
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	38
11.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:.....	39
11.2.1	Fachgesetze	39
11.2.2	Fachpläne	42
11.2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	43
12	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
12.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ..	44
12.1.1	Schutzgut Fläche	44
12.1.2	Schutzgut Boden	44
12.1.3	Schutzgut Wasser	48
12.1.4	Schutzgut Pflanzen	48
12.1.5	Schutzgut Tiere.....	52
12.1.6	Schutzgut Klima/Luft	61
12.1.7	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild.....	61
12.1.8	Natura 2000-Gebiete	62
12.1.9	Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	62
12.1.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	63
12.1.11	Wirkungsgefüge	63
12.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	64
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	65
12.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung.....	76
12.5	Eingriffsregelung	81
12.5.1	Flächeninanspruchnahme bestehender Ausgleichsflächen	81

12.5.2 Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope	82
12.5.3 Bilanzierung des Eingriffs durch die Festsetzungen im Bebauungsplan	83
12.6 Ausgleichsmaßnahmen	84
12.6.1 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich	91
12.7 Überwachungsmaßnahmen	91
12.8 Zusätzliche Angaben	92
12.1 Merkmale der technischen Verfahren	92
12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse	92
12.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen	92
12.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	93
13 Quellenverzeichnis	96
14 Billigung	97

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplanung zur 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, *erstellt AX5 Architekten, 16.03.2023*
2. Erläuterungsbericht zur Biotoptypenerfassung, *erstellt durch das Büro Bioplan – Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG, 30.01.2022 - Änderung 18.01.2023*
3. Artenschutzbericht, *erstellt durch das Büro Bioplan – Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG, Großharrie, (22.03.2023)*
4. Schalltechnische Untersuchung zur 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt, *erstellt LAIRM CONSULT GmbH, 13.03.2023*
5. Orientierendes Baugrundgutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung, *erstellt IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 27.08.2021*

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt hat in ihrer Sitzung am 30.09.2021 den Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“ gemäß § 10 BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt schafft die planungsrechtliche Voraussetzung um dem innerhalb des bestehenden Industriegebietes bereits ansässigen Unternehmen der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG eine dringend erforderliche Betriebserweiterung zu ermöglichen.

Aufgrund der im Zuge der Bearbeitung ermittelten hohen Wertigkeit der zu überplanenden Flächen ist die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung im Plangebiet ausschließlich auf den im westlichen Plangebiet bestehenden gewerblichen Betrieb begrenzt. Aus diesem Grund erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Gleichzeitig erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes, um auf den östlich der künftigen gewerblichen Entwicklung angrenzenden Flächen einen anteiligen Kompensationsnachweis führen zu können. Insbesondere die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können somit zum Teil in unmittelbarer Nähe des zu erwartenden Eingriffs vorgesehen werden.

Das geplante Vorhaben wird somit im Zuge des weiteren Verfahrens als 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“ bezeichnet.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem ein Durchführungsvertrag erarbeitet, der vor Satzungsbeschluss vom Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt sowie dem Vorhabenträger unterzeichnet wird. In ihm verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Planungen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt den westlichen Teil des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche sowie den östlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die grundsätzliche Intention des Flächennutzungsplanes entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, sodass sich diese gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung im Zuge des Verfahrens nicht erforderlich ist.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 18.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 inklusive der Bereitstellung der Unterlagen im Internet durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde in der Zeit vom 17.03.2022 bis 22.04.2022 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), indem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am wurde durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro GSP Gosch & Prieue Ingenieurgesellschaft mbH, Paperbarg 4, 23843 Bad Oldesloe, beauftragt.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Den Zweckverband des Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt im Kreis Segeberg bilden die vier Kommunen Bad Segeberg, Wahlstedt, Fahrenkrug und Schackendorf.

Die ursprüngliche Aufgabe des Verbandes war die Entwicklung einer Gesamtkonzeption der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Verbandsgebietes. Heute ist ein wesentlicher Schwerpunktbereich die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und der Betrieb einer Kläranlage. Der ZVM betreibt zudem das gemeinsame Industriegebiet Kieler Straße / Holsteinstraße in Wahlstedt und Fahrenkrug. In einem gemeinsamen Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für alle vier Kommunen festgelegt (www.zvm-badsegeberg-wahlstedt.de).

Das Plangebiet der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“ liegt nordöstlich des

Stadtgebietes der Stadt Wahlstedt. Der Geltungsbereich der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 bildet wiederum den nordöstlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes, welches durch die Einbeziehung der künftigen Ausgleichsflächen erweitert wird. Durch die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Stadt Wahlstedt besteht der unmittelbare Anschluss an die überregionale Infrastruktur in Form der B 205, A 21 sowie der Bahnlinie Neumünster – Bad Oldesloe durch den in direkter Nähe befindlichen Bahnhofpunkt der Stadt Wahlstedt.

Das Plangebiet der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im Industriegebiet an der Holsteinstraße auf den Gemarkungen der Stadt Wahlstedt sowie der Gemeinde Fahrenkrug. Es beinhaltet den bestehenden Betriebsstandort der Logipet Großhandels-gesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG sowie östlich der Holsteinstraße liegende Ausgleichsflächen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die von unterschiedlichen Grünlandstandorten, ruderalen Staudenfluren und Gebüschern gekennzeichnet sind. Die an das Plangebiet des Ursprungs-bebauungsplanes angrenzenden Erweiterungsflächen umfassen gegenwärtige Grünlandflächen, welche sich hinsichtlich ihrer unmittelbaren Nähe für eine Einbeziehung und Aufwertung zugunsten der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen anbieten. Das Plangebiet umfasst den vorhabenbezogenen Teilbereich der geplanten baulichen Erweiterung gem. § 12 BauGB sowie die Fläche des bereits baulich in Anspruch genommenen Gewerbegrundstückes gem. § 10 BauGB. Der im Zuge des Vorhabens zwischen dem Vorhabenträger als auch dem Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt geschlossene Durchführungsvertrag umfasst ausschließlich die Fläche der vorhabenbezogenen Betriebs-erweiterung.

Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen haben sich entsprechend der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ in den vergangenen Jahren in ihrer Wertigkeit erhöht. Eine Überplanung der betreffenden Teilfläche ist durch die zwischenzeitlich bestehenden gesetzlich geschützten Biotope nur in Verbindung mit einer Befreiung vom gesetzlich geschützten Biotopstatus unter Berücksichtigung des überwiegend öffentlichen Interesses möglich. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der bislang unbebauten Flächen begründet sich in der dringend erforderlichen Betriebserweiterung der Firma Logipet Großhandels-gesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG, um diese langfristig an zeitgemäße Anforderungen anzupassen und somit u.a. die bestehenden Arbeits-plätze zu sichern.

Eine allgemeine gewerbliche Entwicklung ist mit der Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt nicht verbunden. Aus diesem Grund erfolgt im Zuge des geplanten Vorhabens die Aufstel-lung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für die östliche Teilfläche des Vorhabengebietes.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 4,7 ha, die sich künftig wie folgt zusammensetzt:

Gewerbegebiet	ca. 3,2 ha (davon ca. 1,7 ha im Bestand)
Grünflächen	ca. 1,5 ha

3 Anlass der Planung

Innerhalb des bestehenden Industriegebietes ist die Firma Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG angesiedelt. Die Kapazität des bestehenden Lagers ist bereits zu 100 % ausgelastet und steht zeitweise vor Überlastungen. Faktoren wie die stark steigende Filialanzahl der belieferten Kunden, eine Zunahme der Haustierpopulation und notwendige Sortimentserweiterungen führen zu einem stetig steigenden Flächenbedarf, der einen dringenden Bedarf einer baulichen Erweiterung auslöst. Um den Bestandsbaukörper durch einen Neubau erweitern zu können, ist die Ausweisung neuer Bauflächen beabsichtigt. Die Flächen östlich der Holsteinstraße waren im Ursprungsbebauungsplan (1979) als Bauflächen festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (2006) erfolgte eine Umwandlung zur Grün- bzw. Ausgleichsfläche, da zu diesem Zeitpunkt die vorgehaltene Flächenreserve nicht in Anspruch genommen wurde. Durch die Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen, um dem gegenwärtigen Bedarf gewerblicher Bauflächen für eine Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens Logipet nachzukommen.

3.1 Betriebsbeschreibung und Vorhabenplanung

Die Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG beliefert neben ca. 60 freien Kunden vornehmlich die Fachhandelskette DAS FUTTERHAUS mit über 430 Märkten in Deutschland und Österreich. Es handelt sich um ein expansives Geschäft, es werden ca. 30 neue Märkte pro Jahr eröffnet. Die Logipet GmbH & Co. KG konnte in der Vergangenheit als regionaler Arbeitgeber auf diese Weise jährlich die Mitarbeiteranzahl steigern. Der Standort in Wahlstedt ist derzeit die Unternehmenszentrale.

Das Unternehmen befindet sich seit 1997 in der Holsteinstraße in Wahlstedt und konnte in den vergangenen Jahrzehnten, auch durch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, immer den sich verändernden Kundenanforderungen gerecht werden.

Nach der Unternehmensgründung im Jahr 1995 erfolgte der Bau und Bezug des Neubaus im Industriegebiet an der Holsteinstraße (Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt) mit ca. 2.400 m² Lagerfläche sowie ca. 350 m² Bürofläche.

In den Jahren 2000 bis 2008 erfolgten Erweiterungen der Lagerflächenkapazitäten um ca. 7.400 m².

Zusätzliche Büro- und Lagerflächen wurden abermals in den Jahren 2013 und 2015 um 250 m² bzw. 1.100 m² am Standort Wahlstedt geschaffen.

Zwischenzeitlich umfasst die Unternehmensstruktur 3 Standorte. Hierzu zählen neben dem Hauptsitz am Standort Wahlstedt/Fahrenkrug mit ca. 130 Mitarbeitern sowie 6 Auszubildenden der Standort Würzburg mit 31 Mitarbeitern und 2 Auszubildenden sowie eine Lagerfläche in Eibelsfeld.

Die Expansion der vergangenen 8 Jahre wurde durch die Implementierung eines zweiten Vollsortiment-Standortes in Bayern realisiert.

DAS FUTTERHAUS plant, mittelfristig ca. 750 Märkte zu betreiben, dies ist durch eine Logistikplanung über 2 Vollsortimentslager vorgesehen bei welchem Wahlstedt/Fahrenkrug als Hauptsitz dient. Die Weiterentwicklung des Standortes Wahlstedt ist dringend erforderlich.

Die Logistikstrategie ist auf eine schnelle und effiziente Abwicklung aller Kundenbestellungen bis zur Anlieferung ausgelegt und sieht eine Belieferung aus zwei autarken Großhandelslagern vor. Die komplette Logistikkette ist auf Schnelligkeit, Effizienz, Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeitsaspekte ausgelegt. Die Lagerung des gesamten Sortiments an einem Standort ermöglicht eine effizientere Abwicklung durch kürzere interne Wege und geringere Fehlerquoten, dadurch weniger Verkehr z.B. durch Retouren.

Da in der Kommissionierung nicht alle Artikel beliebig kombiniert werden können (z.B. schwere Artikel auf leichte Artikel), ist eine bestimmte Reihenfolge in der Kommissionierung notwendig. Das Auslieferungsvolumen, also die Anzahl der Paletten, wird durch gute Kombinierbarkeit der Artikel reduziert. So werden hohe Paletten fertiggestellt, bei einer Kommission aus mehreren Standorten würde für die gleiche Artikelanzahl eine höhere Palettenanzahl entstehen. Die Anzahl der Auslieferungsfahrten wird dadurch gesenkt. Außerdem werden interne Lager-Lager-Verkehre vermieden, ebenso Lärm- und CO₂-Emissionen.

Für eine zusammenhängende Auslieferung der Kundenaufträge müssten die Kommissionen aus mehreren Standorten an einer Stelle zusammengeführt werden. Paletten müssten also mehrfach auf- und abgeladen werden, um eine Auslieferung mit einem Lieferstopp gewährleisten zu können.

Unterschiedliche Sortimente eines Lieferanten müssten nach Anlieferung eines vollen LKW in einem Standort zwischen den Standorten hin- und hergefahren werden (Bsp. schwere Katzenstreuäcke/leichte Kartons mit Snackartikeln).

Für die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens in einem umkämpften Markt ist die Möglichkeit zu einer effizienten Sortimentsdiversifikation elementar. Der Anbau an die Bestandsimmobilie führt neben genannten logistischen Vorteilen auch zu positiven wirtschaftlichen Effekten, die zu einer Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen und auf diese Art und Weise Arbeitsplätze in der Region sichern.

Die Expansionsgeschwindigkeit des Hauptkunden DAS FUTTERHAUS steigt rasant, da die Tierpopulation (auch durch die Corona-Pandemie) außergewöhnlich gestiegen ist. Gleichzeitig wird von den Kunden ein immer größeres Sortiment gefordert, sodass der Füllgrad des bestehenden Lagers heute bereits vollständig erreicht ist. Die erforderliche Erweiterung der Lagerkapazitäten geht einher mit der Vergrößerung der Mitarbeiterzahl, welche das Unternehmen Logipet in den kommenden Jahren ebenfalls ausbauen wird.

Ein zusätzlicher Bau an anderer Stelle würde zu erheblichen Nachteilen führen, eine Unternehmensverlegung wäre wahrscheinlich.

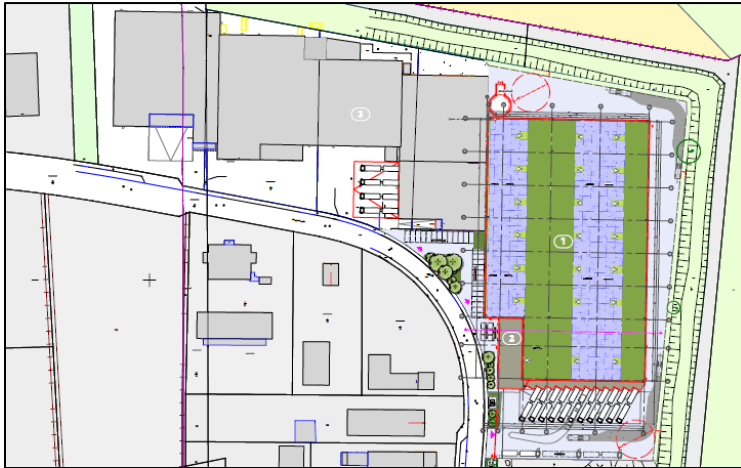


Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplanung zur 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt, Quelle: AX5, März 2023

Das geplante Vorhaben der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt umfasst somit die dringend erforderliche Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes, um diesen langfristig wirtschaftlich tragbar zu machen und gleichzeitig den Umfang an Arbeitsplätzen zu erhalten sowie in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

Die geplante Erweiterung umfasst den Bau einer zusätzlichen Lagerhalle mit unmittelbarem Anschluss an den Bestand, um diese in die Betriebsabläufe einzubinden. Neben den zusätzlichen Lagerflächen erfolgt die Errichtung von Räumlichkeiten für die Verwaltung und Mitarbeiter im Bereich der Erweiterung.

Die entsprechend verbindliche Umsetzung der Vorhabenplanung sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt mit den entsprechenden Regelungsinhalten gesichert.

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 kommt der besonderen naturschutzfachlichen Lage nach, indem eine verbindliche Errichtung eines anteiligen Biodiversitäts- sowie Gründaches Bestandteil der Planung ist. Auf den Gebäudeteilen, die nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes errichtet werden, sind zudem außerhalb des Biodiversitätsdaches Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen.

Durch die unmittelbare Einbindung der Grünlandflächen östlich des Plangebietes erfolgt ein anteiliger Kompensationsnachweis im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklung der künftigen gewerblichen Bauflächen.

3.1.1 Prüfung möglicher Standortalternativen

Mit der Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist keine allgemeine Erweiterung des Angebotes gewerblicher Bauflächen innerhalb des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt verbunden. Die betreffende Bauleitplanung kommt ausschließlich dem Bedarf einer baulichen Erweiterung des ortsansässigen Betriebes Logipet Großhandels-gesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG nach, um die Lagerkapazitäten des bestehenden Betriebsstandortes entsprechend des Bedarfes zu erweitern.

Die Stadt Wahlstedt sowie die Gemeinde Fahrenkrug möchten als Mitglieder des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt durch das geplante Vorhaben eine Abwanderung des ortsansässigen Betriebes verhindern. Sofern die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung am bestehenden Standort nicht geschaffen wird, hätte eine Verlagerung des Betriebsstandortes neben erheblichen

wirtschaftlichen Aufwendungen ebenso den Verlust der örtlichen Arbeitsplätze zur Folge. Gleichzeitig bestünde der Bedarf, eine entsprechend größere gewerbliche Baufläche für eine Neuansiedlung in Anspruch zu nehmen.

Da sich die geplante gewerbliche Entwicklung auf eine bauliche Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG beschränkt, ist die Möglichkeit von Standortalternativen auf das unmittelbare Umfeld des gegenwärtigen Betriebsgeländes begrenzt. Wie bereits unter Ziffer 3.1 erläutert besteht aufgrund der betrieblichen Abläufe der Kommissionierung nicht die Möglichkeit, weitere Lagerflächen an einem abgesetzten Standort zu entwickeln, da diese zu einem erheblichen und nicht tragbaren Mehraufwand führen würden. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, die zusätzlichen Lagerflächen unmittelbar an das Bestandsgebäude anzubauen.



Abbildung 2: Luftbild; Quelle: www.danord.gdi-sh.de

Die Fläche des Vorhabengebietes grenzt östlich an den Betriebsstandort des Unternehmens Logipet. Die betreffende Fläche wird durch eine Knickstruktur von den bestehenden Gebäuden auf dem Betriebsgelände sowie von der Verkehrsfläche der Holsteinstraße separiert. Die geplante Erweiterungsfläche bietet durch eine Rücknahme der nördlichen Knickstrukturen sowie kleinräumige Knickdurchbrüche im südlichen Teil zur Erschließung die Möglichkeit eines direkten Anbaus an die vorhandenen Strukturen. Durch die unmittelbare Erweiterung ohne die Notwendigkeit abgesetzter Gebäudekubaturen können die Betriebsabläufe innerhalb der Gebäude optimal miteinander verbunden werden, um den Unternehmensstandort langfristig wirtschaftlich tragbar zu machen und ihn somit zu erhalten.

Die geplanten Erweiterungsflächen umfassen ehemals für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Bereiche, welche im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Ausgleichsflächen für Eingriffe an anderer Stelle innerhalb des Industriegebietes zugeordnet wurden. Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung sind somit entsprechende Kompensationsmaßnahmen für die ursprünglichen Eingriffe sowie für die im Rahmen der Betriebserweiterung beabsichtigten Eingriffe vorzusehen. Der Eingriff in die zum Teil innerhalb der Erweiterungsfläche bestehenden gesetzlich geschützten Biotope ist unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses zur Erhaltung des Betriebsstandortes des Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG und dem hiermit verbundenen Erhalt der bestehenden sowie der Schaffung künftiger Arbeitsplätze begründbar. Ein entsprechender Eingriff ist somit ausschließlich für die benötigte Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens begründbar. Durch die Einbeziehung der östlich an die künftigen Bauflächen angrenzenden Grünlandflächen besteht die Möglichkeit, den zu erwartenden Eingriff anteilig direkt in unmittelbarer Nähe auszugleichen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Betriebser-

weiterung werden auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen. Somit ist sichergestellt, dass eine generelle gewerbliche Entwicklung, welche auch an anderer Stelle vorgesehen werden kann, mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden ist.

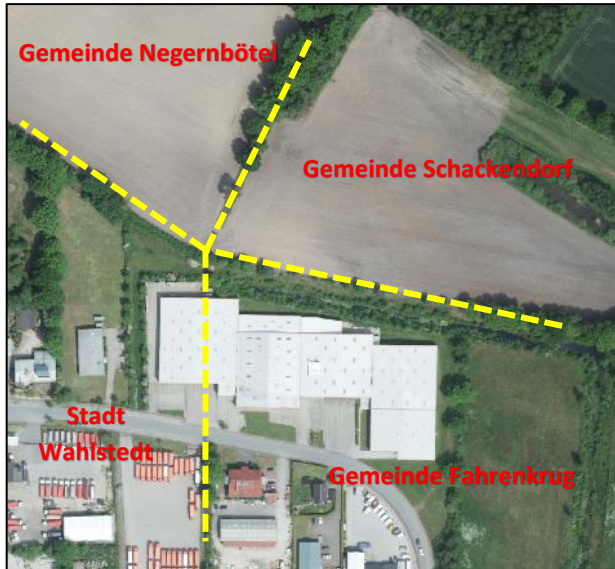


Abbildung 3: Luftbild; Quelle: www.danord.gdi-sh.de

Die Flächen westlich des bestehenden Betriebsstandortes sind bereits baulich in Anspruch genommen und stehen somit für die erforderliche Betriebserweiterung nicht zur Verfügung.

In nördliche Richtung wird das bestehende Betriebsgelände zum Teil durch einen großräumigen Entwässerungsgraben begrenzt. Hinsichtlich einer erforderlichen Überfahrt ist ein baulicher Anschluss an den Bestand nicht möglich. Die Errichtung abgesetzter Gebäude schränkt die Einbindung in die Betriebsabläufe erheblich ein. Im Zuge der geplanten Erweiterung besteht die Notwendigkeit eines unmittelbaren baulichen Anschlusses an das vorhandene Gebäude der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Gleichzeitig stellt der in nördliche Richtung verlaufende Knick die Gemarkungsgrenze zwischen verschiedenen Gemeinden dar.

Das bestehende Betriebsgelände befindet sich bereits auf den Gemarkungen der Stadt Wahlstedt sowie der Gemeinde Fahrenkrug. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes würde zusätzlich auf der Gemarkung der Gemeinde Schackendorf erfolgen. Die Inanspruchnahme von Teilflächen der nicht im Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt befindlichen Gemarkung der Gemeinde Negernbötel könnte aufgrund der stark eingeschränkten Überfahrtsmöglichkeiten ebenfalls erforderlich werden. Somit würde das künftige Betriebsgelände auf den Gemarkungen von 4 Gemeinden liegen, was den rechtlich-wirtschaftlichen Betriebsablauf deutlich erschweren würde.

Eine grundsätzliche Verlagerung des bestehenden Betriebsstandortes wäre mit einem erheblichen wirtschaftlichen Aufwand verbunden und würde zudem den Verlust der gegenwärtigen sowie künftigen Arbeitsplätze am Standort bedeuten. Eine entsprechende Abwanderung möchte der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt aus diesem Grund verhindern.

Die westlich des Betriebsstandortes ursprünglich für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche bietet aufgrund ihrer Lage die Möglichkeit einer optimierten Erweiterung des Betriebes unter Berücksichtigung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Somit stellt die Fläche des Vorhabengebietes für die betriebsgebundene bauliche Erweiterung des Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG die einzige Möglichkeit dar. Durch die Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist gewährleistet, dass die Inanspruchnahme der Fläche nur zugunsten des ortsansässigen Unternehmens erfolgt.

Die generelle gewerbliche Entwicklung innerhalb des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt erfolgt auf anderweitigen Entwicklungsflächen.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt und umfasst hierbei die vorhabenbezogene Planung. Aufgrund der deutlichen Verkleinerung des zunächst vorgesehen Plangebietes und der damit verbundenen begrenzten Entwicklungsmöglichkeit erfolgt die ergänzende Überplanung des gegenwärtigen Betriebsstandortes. Für den bereits baulich in Anspruch genommenen Teilbereich des Bestandsgrundstückes erfolgt eine baurechtliche Absicherung gem. § 10 BauGB, um auf dieser Teilfläche für künftige Entwicklungen den bislang bestehenden Rahmen zu erweitern und die Flächen bestmöglich auszunutzen.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt, um die bislang östlich des Bestandsbetriebes als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen baulich zu entwickeln und somit eine Abwanderung des ansässigen Unternehmens zu verhindern. Die östlich der künftigen Gewerbegebietsfläche bestehenden Grünlandflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um den erforderlichen Kompensationsumfang anteilig in unmittelbarer Nähe zu dem Vorhabengebiet vorzusehen.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wird fortgeschrieben. Der Plan ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes in den nächsten Jahren.

Am 28. September 2021 hat die Landesregierung dem finalen Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans zugestimmt und diesen anschließend dem Schleswig-Holsteinischen Landtag zugeleitet. Am 27. Oktober hat der Landtag der Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein zugestimmt. Danach konnte die Landesregierung diese am 15. November 2021 endgültig

beschließen. Sie wird als Rechtsverordnung (LEP-VO 2021) erlassen und anschließend im Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein veröffentlicht. Sie tritt am nächsten Tag (17. Dezember 2021) in Kraft. (www.schleswig-holstein.de).

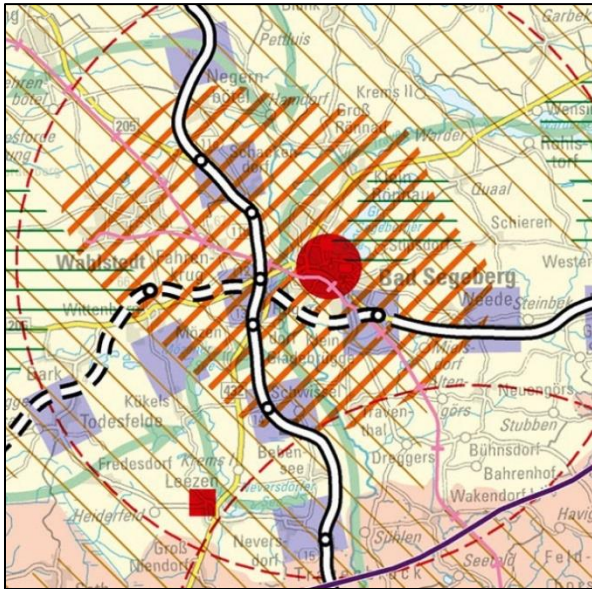


Abbildung 4: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Stadt Wahlstedt bildet mit der Stadt Bad Segeberg sowie den Gemeinden Fahrenkrug und Schackendorf den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt im ländlichen Raum. Das Plangebiet liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Bad Segeberg sowie der Stadt Wahlstedt.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie im Kreuzungsbereich zweier Landesentwicklungsachsen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 sind für die Planungen der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt insbesondere von Belang.

Zentralörtliches System

Zentraler Ort oder Stadtrandkern ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet in der Hauptortslage der zentralörtlich eingestuften Gemeinde.

Das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet ist in den Regionalplänen festzulegen. Sofern es auch Flächen von Nachbargemeinden umfasst, die baulich an die Hauptortslage angrenzen, ist deren Entwicklung mit der zentralörtlich eingestuften Gemeinde abzustimmen und darf nicht zu deren Lasten gehen. (3.1, 2Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. (3.1, 3Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Bei Flächenplanungen sollen sie auch verstärkt mit Gemeinden ihres Nah- oder Versorgungsbereichs kooperieren. Es soll eine partnerschaftliche Zusammenarbeit angestrebt werden, die der Bedeutung der einzelnen Gemeinden gerecht wird und einen fairen Interessenausgleich ermöglicht. (3.1, 6Z, 6G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt berücksichtigt im Zuge des geplanten Vorhabens die Funktion und raumordnerische Gliederung des zentralörtlichen Systems, indem eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Zweckverbandes im Bereich der Gemarkung Wahlstedt und Fahrenkrug erfolgt.

Mittelzentren

Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. (3.1.2, 1Z, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt schafft im Zuge der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung eines örtlich ansässigen Unternehmens, um dieses langfristig am Standort zu sichern und somit die bestehenden Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb des Mittelzentrums zu erhalten. Die geplante Betriebserweiterung schafft gleichzeitig die Voraussetzungen dafür, das bestehende Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot weiter zu vergrößern. Durch die Nähe zum Bahnhof der Stadt Wahlstedt besteht die Möglichkeit, die entsprechenden Arbeitsplätze über das Netz des ÖPNV bestmöglich zu erreichen.

Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

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. (3.7, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Inhalte der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfassen keine allgemeine gewerbliche Entwicklung, sondern ausschließlich die planungsrechtlichen Vorbereitungen zur Betriebserweiterung des innerhalb des bestehenden Industriegebietes ansässigen Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Die angedachte Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar östlich an den Bestandsbetrieb an. Anderweitige Entwicklungsoptionen am vorhandenen Betriebsstandort bestehen für den Betrieb nicht.

Städtebauliche Entwicklung

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden

werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. (3.9, 2G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 3G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (3.9, 4Z, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Siedlungsentwicklung soll mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Radverkehr abgestimmt werden (Kapitel 4.3.5). Im Bereich von Haltestellen, insbesondere spurgebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel, soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden. Bei der Reaktivierung von Bahnstrecken und der Einrichtung neuer Haltepunkte soll darauf geachtet werden, dass die Haltestellen möglichst in günstiger siedlungsstruktureller Einbindung eingerichtet werden und in Anbindung an die Haltestellen Wohnbau- und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Es soll eine stärkere interkommunale Abstimmung von Flächenausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung mit verkehrsträgerübergreifenden Lösungen angestrebt werden. (3.9, 7G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt als Industriegebiet (GI) festgesetzt, auf dessen planungsrechtlicher Grundlage die Ansiedlung des ansässigen Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co.KG 1995 erfolgt ist. Die Herausnahme der östlichen Bauflächen erfolgte im Jahr 2005 auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt. Die Inanspruchnahme der betreffenden Fläche umfasst somit eine ehemals zur baulichen Entwicklung vorgesehene Teilfläche innerhalb des bestehenden Industriegebietes. Die Lage der Teilfläche mit unmittelbarem Anschluss an die Verkehrsfläche der Holsteinstraße reduziert die Notwendigkeit weitergehender Straßenausbaumaßnahmen. Der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bestehende Bahnhofpunkt der Stadt Wahlstedt bindet die Flächen zudem an das Netz

des öffentlichen Nahverkehrs an, wodurch der Umfang des Individualverkehrs der Mitarbeiter reduziert werden kann. Aufgrund der räumlichen Anbindung der geplanten Erweiterungsfläche des bestehenden Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG ist eine Überplanung der Teilfläche erforderlich, um die erforderliche Betriebserweiterung am Hauptstandort Wahlstedt zu ermöglichen. Die Abwanderung des Unternehmens würde den Verlust einer Vielzahl von Arbeitsplätzen innerhalb des Zweckverbandes bedeuten. Gleichzeitig müsste eine entsprechend größere Neuinanspruchnahme gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle erfolgen, um den räumlichen Bedarf inklusive des bereits bestehenden Standorts vollumfänglich zu decken. Durch eine Erweiterung am bereits bestehenden Betriebsstandort kann somit eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine bauliche Entwicklung vermieden werden.

Zur Solarenergie

Die Potenziale der Solarenergie sollen in Schleswig-Holstein an und auf Gebäuden beziehungsweise baulichen Anlagen und auf Freiflächen genutzt werden. Bei der Solarenergienutzung werden zwei Anwendungsarten unterschieden: die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen und die Wärmeerzeugung mittels Solarthermieanlagen. (4.5.2, 1 G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt sieht im Zuge der Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine verbindliche anteilige Nutzung des künftigen Gebäudedaches durch Anlagen solarer Strahlungsenergie vor, um in diesem Zusammenhang dem Klimaschutz nachzukommen. Auf eine vollständige Ausnutzung der Dachflächen durch entsprechende Anlagen wird im Zuge des Vorhabens verzichtet, weil der Errichtung eines Biodiversitätsdaches in diesem Zusammenhang aufgrund der artenschutzrechtlichen Belange Vorrang gegeben wird. Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens bestehen, sind von der entsprechenden Regelung ausgenommen.

Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. (4.7.2, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Das Plangebiet der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt innerhalb des bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes an der Holsteinstraße und steht somit dem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung nicht entgegen.

Natur und Umwelt

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts soll erhalten und wo erforderlich wiederhergestellt werden. Die natürlichen Grundlagen des Lebens sollen besonders geschützt und entwickelt werden. Natur- und Umweltressourcen sollen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden.

Zur Regeneration und Stabilisierung des Naturhaushalts und zur Erhaltung der Artenvielfalt soll der landesweite Biotopverbund auf mindestens 15 Prozent der Landesfläche ausgedehnt, weiterentwickelt

und durch geeignete Maßnahmen gesichert und umgesetzt werden. Innerhalb des Biotopverbundes sollen mindestens 2 Prozent der Landesfläche zu Wildnisgebieten entwickelt werden. Durch den Bau von Querungshilfen (Grün-, Faunabrücken und Tier-Unterführungen; Anlage 6) soll die Trennwirkung von Straßen verringert werden. (6.2, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer ursprünglichen Verbreitung und natürlichen Entwicklung geschützt werden. Dieses gilt auch für die einzelnen Naturräume und Ökosysteme. Soweit nötig und möglich, sollen sie regeneriert oder neu entwickelt werden. Dabei soll der Biotop- und Ökosystemschutz umgesetzt werden, der letztlich auch Grundlage für den Schutz von einzelnen Arten ist. [...] (6.2, 1G, Fortschreibung LEP-SH 2021)

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst im östlichen Teil Flächen, die bislang als Ausgleichsfläche für die erfolgten Eingriffe im Zuge der gewerblichen Entwicklung fungiert haben. Die Wertigkeit der entsprechenden Teilflächen umfasst gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Aufgrund der erforderlichen Betriebserweiterung, um eine Abwanderung des örtlich ansässigen Unternehmens und somit den Verlust von Arbeitsplätzen zu vermeiden, ist eine Inanspruchnahme der voran genannten Flächen erforderlich. Im Zuge des Verfahrens erfolgt die erforderliche Kompensation der bereits bestehenden Ausgleichsflächen sowie des beabsichtigten Grades der zusätzlichen Versiegelung.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Wahlstedt die nachfolgenden Darstellungen:

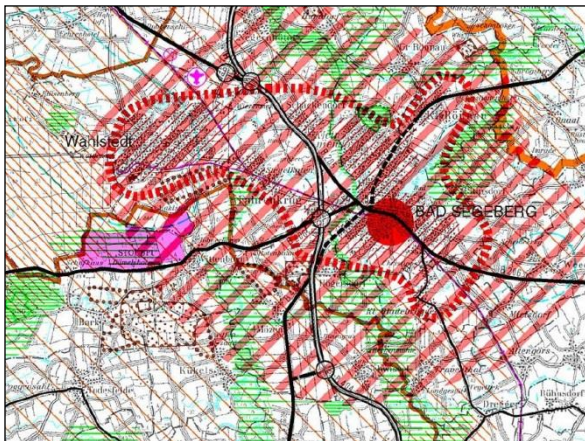


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan 1, Quelle:
www.schleswig-holstein.de

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt sowie innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Bad Segeberg. Das Plangebiet grenzt im Westen an einen Schwerpunktbereich für die Erholung sowie im Norden an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Stadt Wahlstedt bildet mit der Stadt Bad Segeberg ein Mittelzentrum (5.1, 1, RP 1).

Die Entwicklungs- und Entlastungsorte sind in der Karte durch eine Abgrenzungslinie definiert und durch folgende Siedlungsschwerpunkte gekennzeichnet:

- *Bad Segeberg/ Wahlstedt,*

• ...

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander gegenseitig und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzungen dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann. [...]

In Wahlstedt soll das vorhandene Industriegefüge gesichert werden. Neue größere industriellgewerbliche Ansiedlungen sollen vorrangig im gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiet des Zweckverbandes „Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt“ stattfinden. Parallel dazu sollen Bad Segeberg und Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden (5.6.2, RP 1).

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem er durch das geplante Vorhaben eine ehemals zur industriellen Entwicklung vorgesehene Fläche einer baulichen Entwicklung zuführt und somit die Absicherung der bestehenden Arbeits- sowie Ausbildungsplätze des vom Vorhaben betroffenen Unternehmens sichert.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Wahlstedt bildet mit der Stadt Bad Segeberg sowie den Gemeinden Fahrenkrug und Schackendorf den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

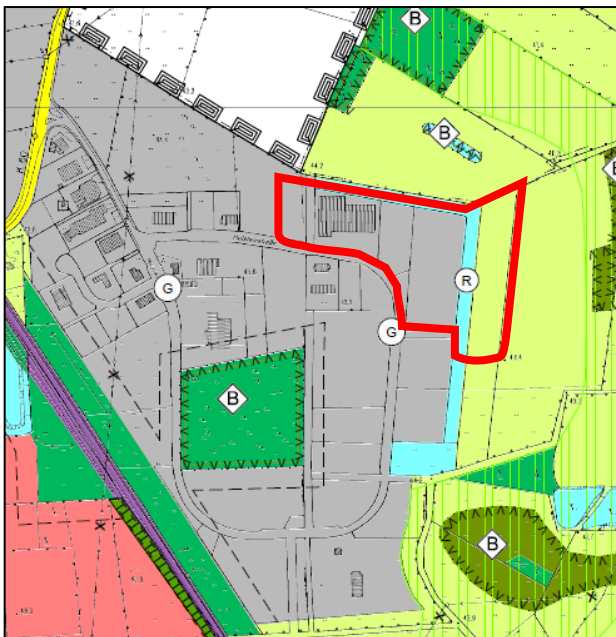


Abbildung 6: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Zweckverband Bad Segeberg – Wahlstedt, Quelle: Geoportal Kreis Segeberg

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt die baulichen Bereiche des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Die großräumigen linearen Regenrückhaltebecken als gliederndes Element innerhalb des Plangebietes sind als Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retention/Rückhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kommt dieser Nutzung gleich, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Zusammenhang nicht erforderlich wird.

Die Einbeziehung der östlich gelegenen und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellten Flächen kommen dem Kompensationsbedarf des geplanten Vorhabens zugute. Eine bauliche Entwicklung der entsprechenden Flächen ist nicht beabsichtigt. Vielmehr besteht die Zielsetzung in einer geplanten Aufwertung der bestehenden Grünlandflächen

zugunsten artenschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen. Hinsichtlich der Entwicklungsziele tritt der östliche Teilbereich künftig weiterhin als eine Grünlandfläche in Erscheinung.

5.4 Bestehendes sowie vorangegangenes Baurecht

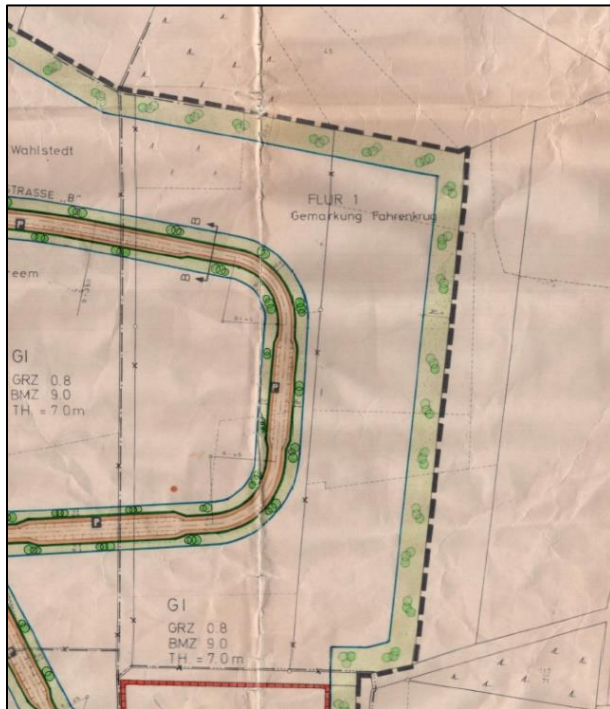


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt (1980), Quelle: Geportal Kreis Segeberg

Die Zweckverbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt hat im Jahr 1979 den Bebauungsplan Nr. 1 „Erweiterung Logipet Großhandels-gesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“ zur Satzung beschlossen. Die Fläche des Vorhabengebietes ist unter Berücksichtigung von Randbereichen für eine bauliche Entwicklung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Durch die Lage entlang der Verkehrsfläche der Holsteinstraße sind die Grundstücke unmittelbar erschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des gegenwärtigen Plangebietes.

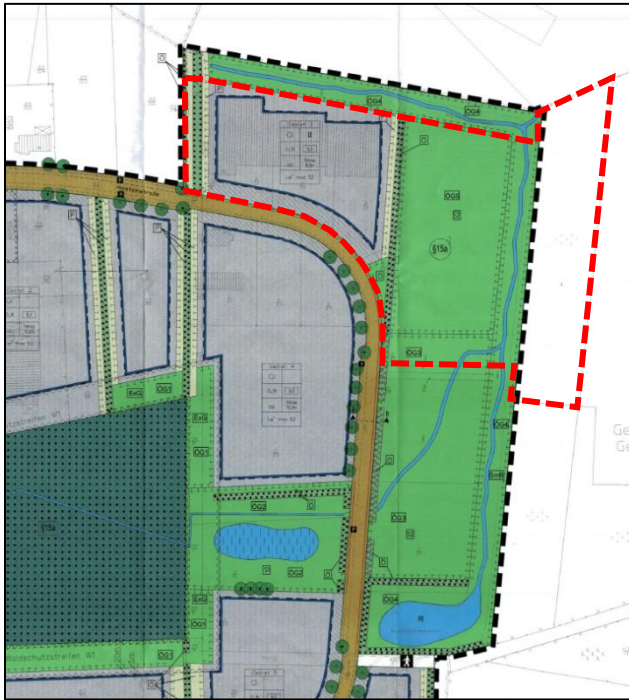


Abbildung 8: Ausschnitt 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt (2006); Quelle: Geoportal Kreis Segeberg

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde im Jahr 2006 seitens des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt zur Satzung beschlossen. Die bislang östlich der Holsteinstraße als Industriegebiet festgesetzten Flächen wurden aus der baulichen Entwicklung genommen. Die entsprechenden Bereiche wurden als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als öffentliche Grünfläche zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle innerhalb des festgesetzten Gebietes „Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“ festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sieht die Verlagerung der ursprünglich im nordöstlichen Teil des Industriegebietes vorgesehenen Bauflächen in den südlichen Bereich des Industriegebietes vor.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte aus dem Grund, dass sich im zentralen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 ein Birkenbruch befindet. Der Birkenbruch ist als Wald- und Moorfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop (heute nach § 21 LNatSchG i.V.m. §30 BNatSchG). Diese Fläche findet im Landschaftsplan von 1998, einschließlich Grünlandflächen und Staudenfluren östlich des Birkenbruchs, Berücksichtigung.

Da jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 1 in diesem Bereich Gewerbe- und Industrieflächen festgesetzt waren, wurden diese Gewerbe- und Industrieflächen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „verschoben“. So konnte der vom Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt angestrebten Vermarktung und Bebauung von Gewerbe- und Industriegrundstücken sowie den Belangen von Natur und Landschaft auf den angrenzenden Flächen entsprochen werden.

Durch die „Verschiebung“ der Gewerbe- und Industrieflächen entstand jedoch ein neues Eingriffsdefizit, welches durch die Festsetzung der Maßnahmenflächen im östlichen Plangebiet der damaligen Änderung kompensiert wurde. Diese Fläche bot sich als Maßnahmenfläche durch die Darstellung im Landschaftsplan sowie durch bereits vorhandene gesetzlich geschützte Biotope wie Trockenrasen, Knicks und Rote-Liste-Pflanzenarten an. Auf eine genaue Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet. Die gesamten Maßnahmenflächen dienen dem Ausgleich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind darauf ausgerichtet, die ursprünglich als Industriegebiet festgesetzten Flächen des Plangebietes erneut planungsrechtlich für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Tankstellen unzulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist pro Betrieb maximal eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die künftige Baufläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des bestehenden Industriegebietes im Bereich der „Holsteinstraße“. Die an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowie die bereits bestehenden Betriebsflächen sind als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Zuge des Vorhabens der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO für die geplanten Erweiterungsflächen sowie den bestehenden Betriebsbereich. Da es sich um eine vorhabenbezogene Planung handelt, welche ausschließlich zugunsten des Betriebes Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG erfolgt, ist die Ausweisung eines Industriegebietes nicht erforderlich.

Die umliegenden industriell-gewerblichen Bauflächen beschränken die gemäß § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen lediglich hinsichtlich der Ansiedlung von Tankstellen sowie dem zulässigen Umfang von betriebsbezogenen Wohnungen. Eine entsprechende Übernahme erfolgt für die Fläche des Vorhabengebietes unter der Maßgabe, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO erfolgt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das geplante Vorhaben umfasst die bauliche Erweiterung des bereits innerhalb des Industriegebietes bestehenden Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Die Ansiedlung einer Tankstelle ist im Zuge der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht beabsichtigt. Es erfolgt ein entsprechender Ausschluss, der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzung.

Der Umfang der betriebsbezogenen Wohnungen wird entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Umfeld des Plangebietes auf maximal eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO begrenzt. Die entsprechende Begrenzung gewährleistet, dass die Gebietscharakteristik des bestehenden Industriegebietes durch die Ansiedlung betriebsbezogener Wohnnutzungen nicht gemindert wird.

6.1.1 Ausschluss von Warensortimenten

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie:

- *nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,*
- *in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und*
- *diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt entsprechend des Merkblattes des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung IV 6, Landesplanung und ländliche Räume vom 01.08.2017 „zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“ der Ausschluss einer Entwicklung des Einzelhandels. Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt folgt damit der hierin aufgeführten Begründung, wonach *die Zielsetzung der Gewerbegebietsfestsetzung die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen, ist, um ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.*

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebrauch- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Durch die Aufnahme der aufgeführten Ausnahme besteht die Möglichkeit, innerhalb des Plangebietes geringfügige Flächen für die Direktvermarktung vorzusehen, welche gegenwärtig nicht Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 19 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Ausnahmen, sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebs-

bedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü. NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehenden Gewerbegebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü. NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) ist auf 58,5 m ü. NHN begrenzt, was einer realen Gebäudehöhe von ca. 15,5 m entspricht. Die bereits bestehenden Betriebsflächen sind über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 8,5 m begrenzt. Im Zuge des Vorhabens erfolgt auch für den bestehenden Bereich eine Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung. Aufgrund der erfolgten Verkleinerung der ursprünglich beabsichtigten Erweiterungsflächen wird in die Planung die Möglichkeit der Erweiterung des Bestandes aufgenommen. Diese planungsrechtliche Vorbereitung ist kein unmittelbarer Bestandteil der Vorhabenplanung. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen ist durch die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht gegeben. Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich im Randbereich des bestehenden Industriegebietes und ist durch Grünzäsuren und die Verkehrsflächen von weiteren Betriebsflächen separiert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist somit für das bestehende Industriegebiet verträglich.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe führt insbesondere für Lagergebäude zu einer Einschränkung der baulichen Nutzung. Städtebaulich von höherer Bedeutung ist das Einfügen der gesamten Baumasse in die bestehende Umgebung. Aus diesem Grund wird, entgegen der Festsetzungen der umliegenden Bauflächen, auf eine Begrenzung der zulässigen Traufhöhe (TH) sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet. Die Reglementierung der künftigen baulichen Entwicklung erfolgt auf Grundlage der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH). Auch bei der Begrenzung einer maximal zulässigen Traufhöhe ist die Höhenentwicklung der jeweiligen Gebäude frei, sodass die Begrenzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) eine klare Begrenzung der zulässigen Bebauung mit sich führt und somit dafür sorgt, dass keine Unverhältnismäßigkeiten im Zuge der baulichen Entwicklung entstehen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Hierbei ist gegenüber dem Flurstück 141 der Flur 1, Gemarkung Fahrenkrug, eine Verringerung der gesetzlichen Grenzabstände entsprechend der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst die geplante Erweiterungsfläche des bestehenden Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Zur Erweiterung des baulichen Bestandes unter Einbindung der bestehenden Betriebsabläufe ist ein baulicher Anschluss an den Bestand innerhalb des Plangebietes beabsichtigt. Das entsprechende Gebäude bedarf eines entsprechenden Flächenumfanges. Das bestehende Gebäude überschreitet bereits die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Länge und Breite für eine offene Bauweise [o], sodass der Ursprungsbebauungsplan für die betreffenden Flächen eine abweichende Bauweise [a] definiert. Diese Festsetzung wird in die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen, um zum einen den Bestand baurechtlich abzusichern sowie einen baulichen Anschluss im Zuge der geplanten Betriebserweiterung zu ermöglichen. Ergänzend wird der Bestand über die Möglichkeit einer Grenzüberschreitung im nordwestlichen Plangebiet gegenüber dem Flurstück 141 der Flur 1, Gemarkung Fahrenkrug abgesichert. Da es sich bei den angrenzenden Flächen um den Bereich des bestehenden Grabens handelt und auf Grundlage der Festsetzungen ausschließlich eine Bestandssicherung erfolgt, ist die getroffene Regelung städtebaulich vertretbar.

Innerhalb des Gebietes ist durch die Festsetzung der Baugrenze die Möglichkeit gegeben, das künftige Betriebsgelände nahezu vollumfänglich baulich zu gestalten. Die festgesetzte Baugrenze im Bereich des Bestandes orientiert sich hierbei an den bislang bereits vorhandenen Gebäudekubaturen und bietet zudem die Möglichkeit von Erweiterungspotenzialen. Auf die Übernahme der Festsetzung von gärtnerisch gestalteten Flächen entlang der Holsteinstraße wird im Zuge der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 verzichtet, um die Möglichkeit der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes zu erweitern. Im Zuge des Verfahrens zu dem geplanten Vorhaben ist eine deutliche Verkleinerung des Vorhabengebietes erfolgt, sodass die südlich des Plangebietes bestehenden und naturschutzrechtlich hochwertig zu bewertenden Flächen von einer Inanspruchnahme freigehalten werden. Die Verkleinerung des Vorhabengebietes beschränkt die bauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes. Aus diesem Grund umfassen die Baugrenzen im Bereich der Erweiterungsflächen als auch im Bestand zusätzlich die Flächen entlang der „Holsteinstraße“. Durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten kann die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen verringert werden.

Die Gehölzstrukturen im Osten des Plangebietes werden in ihrem Bestand festgesetzt und durch einen ausreichenden Abstand zur Baugrenze berücksichtigt.

6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Überschreitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Der festgesetzte zulässige Grad der Versiegelung ist erforderlich, um die geplante Betriebserweiterung baulich umsetzen zu können. Somit wird die Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes bestmöglich komprimiert. Hinsichtlich der Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der Grad der Versiegelung dem üblichen Umfang von versiegelten Flächen sowie dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten

Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Industriegebieten.

Aufgrund der deutlichen Verringerung des Plangebietes ermöglicht die zusätzliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Versiegelungsgrad von 1,0 eine Erhöhung der Nutzungsintensität und somit eine bestmögliche Ausnutzung der in Anspruch genommenen Flächen. Aufgrund der erfolgten Verringerung des Plangebietes und dem bestehenden Bedarf der betrieblichen Erweiterung mit entsprechenden Nebenflächen ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar und ermöglicht insbesondere im Bereich des bestehenden Gewerbestandortes zusätzliche geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

6.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Trafo-Station, welche entsprechend ihres Bestandes als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in die Planungen der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen ist.

6.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In dem Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden, welche nach dem Satzungsbeschluss der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 errichtet werden, mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Nutzung von Grünbedachung (lebende Pflanzen) ist zulässig. Dachflächen des Verwaltungstraktes und Dachflächen mit Biodiversitätsdach sind hiervon ausgenommen.

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, in Verbindung mit Ziffer 6.6.2 ein Solar-Biodiversitätsdach zu gewährleisten, welches die ökologische Leistungsfähigkeit von Gründächern mit alternativen Energiequellen kombiniert. Dabei soll das Biodiversitätsdach die mit der Bebauung einhergehende Inanspruchnahme artenreicher, hochwertiger und geschützter Lebensräume kompensieren und gleichzeitig den klimatischen Anforderungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen gerecht werden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB)

6.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ ist entsprechend des Artenschutzberichtes die flächenhafte Entwicklung von gesetzlich geschütztem Wertgrünland mit kleinflächigen Übergängen zu Trockenrasen und Trockenheiden als dauerhafter Sommer- und Überwinterungslebensraum für die Knoblauchkröte in Ausprägung mit signifikanten Sandboden- und Offenbodenanteilen herzustellen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme spätestens ein Jahr (Juli/August) vor Baubeginn durchzuführen und muss ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit für die Knoblauchkröte erreicht haben, bevor die bestehenden Sommerlebensräume auf der Vorhabenfläche zurückgebaut werden.

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Retentionsraum‘ ist eine naturnahe Regenwasserrückhaltung vorzuhalten. Die vorhandenen, naturnahen Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte 2 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün‘ ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind auf den Maßnahmenflächen unzulässig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsraum, bzw. zum Randgraben sind zu vermeiden.

Die festgesetzten Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichsfläche‘ werden zwingend erforderlich, um das Vorhaben mit den Auflagen des besonderen Artenschutzes vereinbaren zu können. Um den Lebensraumverlust für die Knoblauchkröte zu kompensieren, ist eine Neuanlage von als Sommerlebensraum geeigneten grabbaren Trockenlebensräumen in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort notwendig. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ihre Funktion erfüllen, bevor mit der Umsetzung der Planung begonnen werden kann.

Die Fläche mit ihren vorgesehenen Naturschutzmaßnahmen erfüllt zusammen mit dem Retentionsraum eine wichtige Verbundfunktion zwischen dem innerhalb des Industriestandortes an der Holsteinstraße eingekesselten Moorwald und der freien Landschaft im Osten. Die Fläche bildet zukünftig die Verlängerung des Grünkorridors aus dem Industriegebiet heraus in die freie Landschaft und bindet im Süden über den Randgraben unmittelbar an die bestehenden Ausgleichsflächen südlich des Plangebietes der vorliegenden, vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes an. Zusammen mit der Sicherung des Retentionsraumes mit seiner naturnahen Rückhaltung und den mit heimischen Gehölzen bewachsenen Böschungen kann die Sicherung eines Teils der Lebensraumstrukturen geschützter Tierarten erfolgen und der mit der Planung einhergehende Eingriff deutlich minimiert werden.

Die Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung ‚Retentionsraum‘ sichern die vorhandene naturnahe Rückhaltung des Gewerbe- und Industriestandortes an der Holsteinstraße. Regelungen zur Beleuchtung stellen zudem sicher, dass es durch das Heranrücken der Bebauung zu keinem Wertverlust der Verbundstruktur entlang des Randgrabens kommen wird.

Zum Schutz der das Plangebiet zum Teil eingrenzenden Gehölzbestände werden Schutzstreifen festgesetzt, die zu naturnahen Saumstreifen hin zu entwickeln und zu den baulichen Nutzungen hin einzufrieden sind. Hierdurch soll eine dauerhafte Beeinträchtigung dieser Biotopstruktur durch eine intensive bauliche Nutzung vermieden werden und dem für Schleswig-Holstein typischen Landschaftselement als wertvoller Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzenarten gerecht werden.

6.6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen Wandflächen ab einer Länge von 30,0 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Dachflächen von Gebäuden, welche nach dem Satzungsbeschluss der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 errichtet werden, sind zu 50 % als Biodiversitätsdach mit Substrathöhen zwischen 10-30 cm sowie Anhögelungen mit höherem Humusanteil auszubilden. Es sind mind. 3 verschiedene Biodiversitäts-Module zu berücksichtigen. Eine gleichzeitige Nutzung durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) im Bereich des Biodiversitätsdaches ist unzulässig.

Alle weiteren Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dachflächen des Verwaltungstraktes sind hiervon ausgenommen. Eine gleichzeitige Nutzung durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) außerhalb der Bedachung als Biodiversitätsdach ist allgemein zulässig.

Die Begrünung und die Habitatmodule sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur Schaffung gestalterisch wirksamer Grünvolumen und Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Sie bietet die Möglichkeit einer Begrünung mit geringem Flächenbedarf in Gebieten mit hoher baulicher Ausnutzung und hohem Anteil versiegelter Flächen. Da das Plangebiet unmittelbar an Freiräume und Biotopstrukturen angrenzt, leistet die Begrünung von Fassaden einen wichtigen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Sie dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzt eine wichtige Funktion als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten. Sie wirkt zudem ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Das Biodiversitätsdach soll die mit der Bebauung einhergehende Inanspruchnahme artenreicher, hochwertiger und geschützter Lebensräume kompensieren. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in Baugebieten geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt. Um dieses zu erreichen werden unterschiedliche Standortbedingungen notwendig, welche verschiedene Aufbaustärken des durchwurzelnbaren Substrataufbaus benötigen. Biodiversitäts-Module wie vegetationsfreie Flächen aus Sandlinsen, Grobkiesbeeten und Steinanhäufungen bieten Mikrohabitate für Insekten, Totholz und Steinanhäufungen dienen dabei als Rückzugsbereiche, kleine Wasserflächen als Vogel- und Insektentränke und Insektenhotels als Nisthilfen. Damit tragen Biodiversitätsdächer einen wichtigen Baustein zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei.

Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermische Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflexion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Temperaturextreme im

Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität.

In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert und entlastet dadurch die Kanalisation bzw. die bestehende Vorflut. Dachbegrünung ist heute ein wichtiges Steuerelement der Siedlungsentwässerung.

Auf den Dachflächen soll die ökologische Leistungsfähigkeit von Gründächern mit alternativen Energiequellen kombiniert werden. So werden gesonderte Regelungen getroffen, in welchen Bereichen die Nutzung von Sonnenenergie zulässig wird und in welchen diese ausgeschlossen wird.

7 Umweltbelange

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II), auf die entsprechenden Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

7.1 Immissionen und Emissionen

Das geplante Vorhaben umfasst die Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb bereits bestehender industrieller Bauflächen. Somit besteht im Zuge des Verfahrens der Bedarf der Betrachtung ausgehender Emissionen des geplanten Vorhabens sowie der auf das Vorhabengebiet einwirkenden Immissionen.

Im Zuge des Verfahrens wurde seitens des Büros LAIRM CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten Vorhaben erstellt, welche der Begründung als Anlage beiliegt.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt beabsichtigt mit der Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Erweiterung der Logipet Großhandels-gesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG zu schaffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm aus dem geplanten gewerblich genutzten Grundstück im Bereich der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu beurteilen. Für den geplanten Betrieb erfolgte die Beurteilung auf Grundlage eines detaillierten Plan- und Betriebskonzeptes.

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 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.

Gewerbelärm

Zum Schutz der maßgeblichen schützenswerten Nutzung außerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm wurden für den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose-Planfall die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Prognose-Nullfall im Tageszeitraum die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sicher eingehalten werden. Für den Prognose-Planfall ist das eben falls der Fall. Zudem sind ausschließlich an einem Immissionsort südlich des Gewerbegebietes minimale Veränderungen der Beurteilungspegel zu erwarten, wobei den Anforderungen der TA Lärm weiterhin sicher entsprochen wird.

Im Nachtzeitraum wird an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes im Außenbereich im Prognose-Nullfall der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts eingehalten. Im Prognose-Planfall ist dies ebenfalls zu erkennen.

An dem Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet sind im Prognose-Nullfall zwar Beurteilungspegel oberhalb des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu erwarten, für den Nachtzeitraum existiert dieser Immissionsort jedoch auch nicht, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Erweiterung dies zum Schutz vor Gewerbelärm ausschließen. Die Ergebnisse wurden hier jedoch dennoch dargestellt, um zu zeigen, dass sich an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall keine Zunahmen ergeben und sich die immissionsschutzrechtliche Situation durch die Aufstellung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht verändert.

Ergänzend wurden die Beurteilungspegel aus dem Betrieb an einem maßgebender Immissionsort innerhalb des Industriegebietes an der Holsteinstraße berechnet. Hier zeigt sich, dass die für Industriegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und nachts sicher (um mindestens 10 dB(A)) unterschritten werden. Eine Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die übrigen Gewerbe- und Industrieflächen ist daher auch nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist festzustellen, dass die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung eingehalten werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und die geplante Erweiterung des Betriebes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf der Kieler Straße sowie die Schienenstrecke Neumünster – Bad Oldesloe berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden analog der schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt angesetzt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Beurteilungspegel von bis zu 38 dB(A) tags und nachts zu erwarten. Die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte sowie die Immissionsgrenzwerte werden sicher eingehalten. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr tags und werden innerhalb des Plangeltungsbereiches deutlich unterschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte sowie der Immissionsgrenzwerte daher nicht erforderlich. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung und der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm kleiner 45 dB(A) für zum Schlafen genutzte Räume keine schallgedämmten Lüftungen erforderlich.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche wird im gesamten Plangeltungsbereich der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags eingehalten. Somit können die Außenwohnbereiche im Plangeltungsbereich frei angeordnet werden.

Festsetzungen

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung und der Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

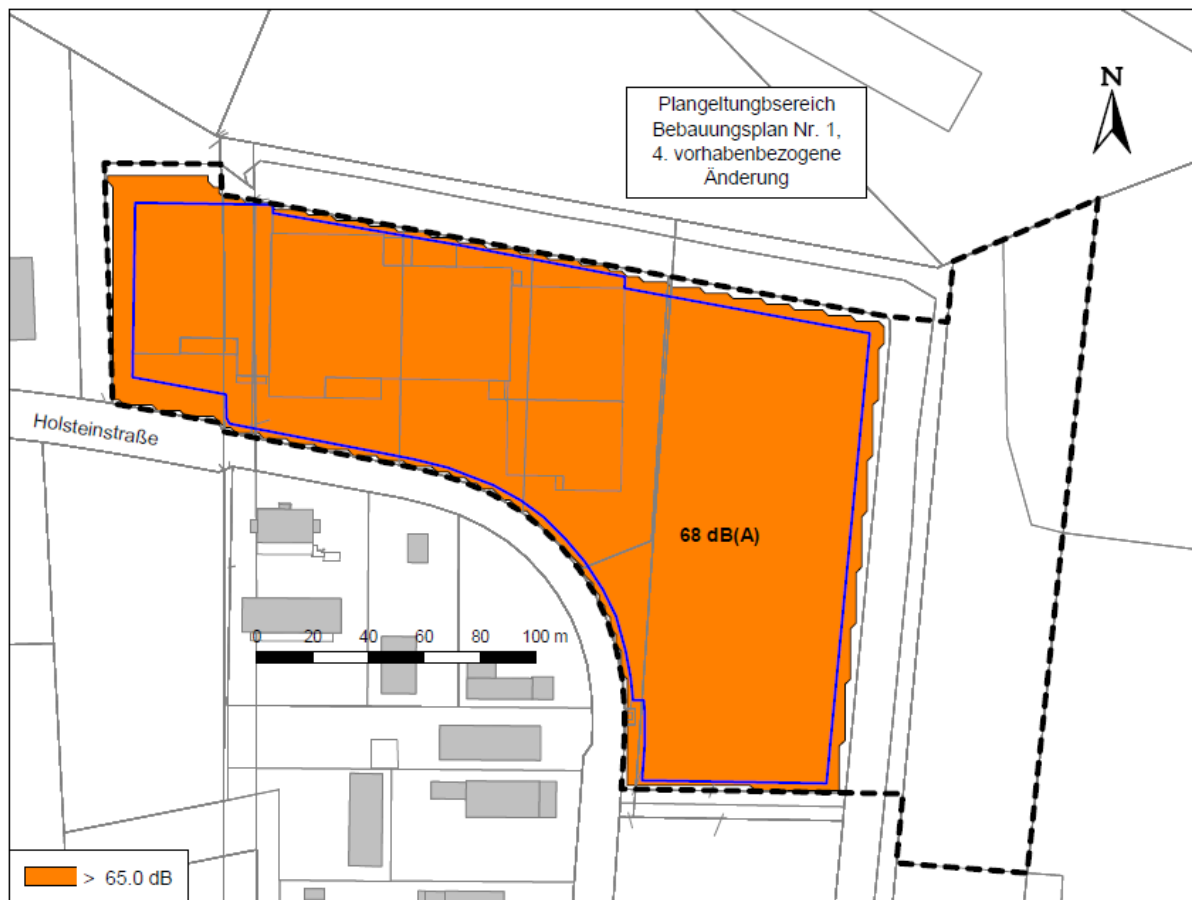


Abbildung 9: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume; Quelle: schalltechnische Untersuchung, LairmConsult 2023

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

Die verbindliche Übernahme der in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Festsetzung gewährleistet im Zuge des geplanten Vorhabens die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sowie umliegender schutzbedürftiger Nutzungen.

7.2 Natur und Landschaft

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt im nordöstlichen Teil des „gemeinsamen Industriegebietes“ des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt und umfasst u.a. bislang als Ausgleichsfläche genutzte Flächen, welche durch Knickstrukturen von den angrenzenden baulichen Strukturen des Betriebsstandortes des Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG sowie von den Verkehrsflächen abgegrenzt sind. Im Osten werden derzeit als Grünland bewirtschaftete Flächen in das Plangebiet einbezogen, die von einem grabenähnlich angelegten Regenwas-

serrückhaltebecken von den Flächen an der Holsteinstraße getrennt sind. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden seitens des Büros Bioplan - Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG eine Biotoptypenkartierung und artenschutzfachliche Untersuchungen für die in weiten Teilen unter Biotopschutz stehenden Ausgleichsflächen durchgeführt.

Diese Unterlagen liegen der Begründung als Anlage 2 bei.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

7.2.1 Eingriffsregelung

Sind aufgrund einer Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz über dessen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden.

Die Abarbeitung der grünordnerischen Belange erfolgt in Anlehnung an den Erlass – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 sowie dessen Anlage bzw. orientiert sich an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt über innergebietlich festgesetzte Maßnahmenflächen mit Ausgleichsfunktion sowie über eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. Zudem sind alle zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Durchführungsvertrages, welcher vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger geschlossen wird.

7.2.2 Artenschutz

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten besondere Schutzvorschriften. Zur Berücksichtigung dieser Schutzvorschriften wurde das Büro Bioplan - Hammerich, Hinsch & Partner Ende Juni 2021 mit der Erstellung eines artenschutzfachlichen Gutachtens beauftragt.

Der Artenschutzbericht des Büros Bioplan listet eine Reihe erforderlicher Maßnahmen, um das Vorhaben mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG zu vereinbaren. Diese Maßnahmen garantieren die Umsetzung der vorliegenden 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die artenschutzfachlichen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt und werden im Artenschutzbericht (Anlage 3) detailliert beschrieben.

7.2.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Zuge der vom Büro Bioplan durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden im mittleren Plangebiet eine Vielzahl von Biotopen ermittelt, die dem gesetzlichen Schutz des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG unterliegen. Innerhalb dieser Biotope wurde eine Vielzahl von Pflanzen angetroffen, die auf den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland und Schleswig-Holstein stehen. Die Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen, verboten.

Gemäß § 30 BNatSchG Abs. 3 kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, möglich. Diese Gründe sind im Abs. 3.1.1 - Prüfung möglicher Alternativstandorte dargestellt.

8 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die Verkehrsfläche der Holsteinstraße. Die bestehenden sowie künftigen industriell-gewerblichen Bauflächen umfassen einen direkten Anschluss an die Verkehrsfläche. Der weitere Ausbau von Verkehrsflächen ist im Zuge des geplanten Vorhabens aufgrund der straßenbegleitenden Lage der künftigen Bauflächen nicht erforderlich.

ÖPNV

Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Wahlstedt, Rendsburger Straße“ in ca. 1,4 km Entfernung. Seitens des SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft der Kreise Dithmarschen, Pinneberg und Segeberg wird darauf hingewiesen, dass demnach gemäß den Kriterien des Regionalen Nahverkehrsplans keine ausreichende ÖPNV-Anbindung an das Plangebiet gegeben ist.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen bestehenden Gewerbestandort und keine Neuansiedlung gewerblicher Nutzung handelt, stellt die Entfernung zu den bestehenden Anbindungen an das Netz des ÖPNVs kein Ansiedlungskriterium dar.

9 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Fläche des Vorhabengebietes um eine Teilfläche innerhalb des bestehenden Industriegebietes im Bereich der Holsteinstraße handelt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Teil vorhanden bzw. können durch einen Ausbau an die entsprechenden Anforderungen angepasst werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der EWS.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Industriegebietes wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde seitens des vorbeugenden Brandschutzes des Kreises Segeberg darauf hingewiesen, dass über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermengen über den Objektschutz sicherzustellen sind. Bei der Errichtung von großflächigen Gebäuden sind ggf. Löschwassermengen von bis zu 192 m³/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Diese Menge kann in der Regel nicht durch eine Trinkwasserleitung gesichert werden.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines Sprinklertanks zur Löschwasserversorgung an der nördlichen Gebäudefassade in Verbindung mit einer Feuerwehrumfahrt vor, um eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie die erforderliche Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das Kanalisationsnetz des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt geleitet.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und dessen Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Für das geplante Vorhaben ist zwischenzeitlich die Anwendung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ erfolgt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg vorabgestimmt.

Im Zuge der Abstimmung hat sich ergeben, dass die Fläche des Vorhabengebietes durch den Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt aus dem Jahr 1980 überplant ist. Im Rahmen der Planaufstellung wurden die geplanten Erweiterungsflächen sowie die südlich des Plangebietes der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindlichen Ausgleichsflächen als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Der entsprechende Versiegelungsgrad einer GRZ von 0,8 wurde für den v.g. Bereich bei der Kapazitätsberechnung der südlich der Vorhabenfläche befindlichen Regenrückhaltebecken bereits berücksichtigt.

Für die „Erweiterung der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG“ wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Baugrunduntersuchung auf den betreffenden Flächen durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Höhenlage des Grundwasserkörpers ausschließlich über oberflächlich gebundene Entwässerungseinrichtungen wie Mulden, in kleinen Arealen auf dem Grundstück, möglich wäre. Aufgrund der Verkleinerung des ursprünglich angestrebten Geltungsbereiches erfolgt eine verstärkte bauliche Ausnutzung des Vorhabengebietes, sodass die verbleibenden Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung nur in sehr geringem Umfang verbleiben würden.

Da die Fläche des Vorhabengebietes nach bestehender Aktenlage mit einem Abflussbeiwert von 0,8 in dem bestehenden Regenrückhaltebecken berücksichtigt wurde, kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg der Anschluss des Neubaus der Firma Logipet mbH & Co. KG an das vorhandene Regenrückhaltebecken erfolgen. Eine weitergehende Betrachtung des A-RW 1 Erlases ist im Zuge des Vorhabens nicht erforderlich. Der Anschluss an das Regenrückhaltebecken erfolgt über den im Bestand befindlichen Graben.

Hinweis: Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben bzw. für einen Bodenaustausch geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

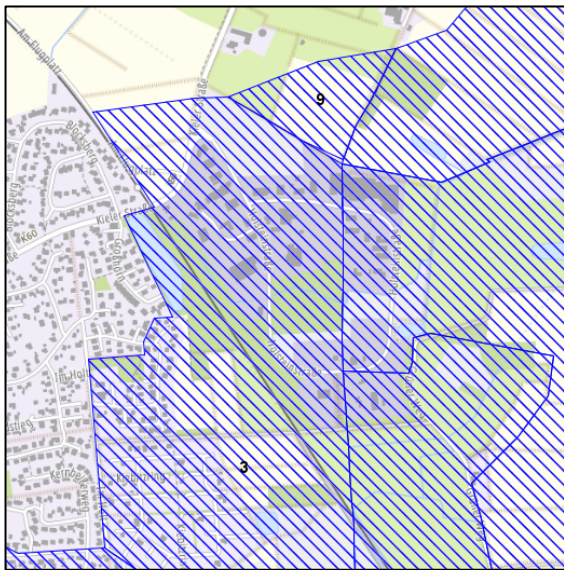
10 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Archäologie

Nach dem Archäologie-Atlas SH liegt das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.



Dabei handelt es sich um einen Bereich, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Abbildung 10: Archäologisches Interessengebiet; Quelle: Digitaler Atlas Nord

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem

Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Wahlstedt liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden (siehe Merkblatt).

Teil II: Umweltbericht

11 Einleitung in den Umweltbericht

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 (4) und § 2a BauGB.

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Firma Logipet wurde als Großhandelsunternehmen für Heimtierbedarf 1995 gegründet und hat seit 1997 ihren Betriebsstandort in Wahlstedt. Sowohl Büro als auch Lagerflächen wurden seitdem mehrfach erweitert. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Heimtierbedarf kommt es regelmäßig zu Überlastungen der bestehenden Kapazitäten, sodass dringend eine Kapazitätserweiterung benötigt wird.

Der derzeitige Industriestandort ist hinsichtlich des bestehenden Planungsrechts ausgeschöpft. Um die rd. 140 Arbeits- und Ausbildungsplätze am Standort in Wahlstedt zu sichern, hat der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt im August 2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet an der Holsteinstraße im Nordosten des Stadtgebietes von Wahlstedt auf dem Gemeindegebiet von Fahrenkrug. Es beinhaltet den derzeitigen Firmensitz der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG sowie östlich der Holsteinstraße liegende Ausgleichsflächen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die von unterschiedlichen Grünlandstandorten, ruderalen Staudenfluren und Gebüschern gekennzeichnet sind. Hieran schließen sich ein als Regenrückhaltebecken genutzter tiefer Graben und weitere Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten an.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Gewerbeflächen für die Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Das Plangebiet hat eine Größe von ~4,7 ha. Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer möglichen Überschreitung bis 100 % auf einer Fläche von ~31.880 m², davon ~17.150 m² als Bestandsüberplanung,
- Versorgungsfläche für die Elektrizität von ~20 m²,
- Private Grünflächen auf ~15.280 m², davon
 - ~530 m² überlagert mit einer Maßnahmenfläche als Schutzstreifen zu den gewerblichen Flächen entlang des angrenzenden Grabens (Grünfläche mit Zweckbestimmung „SG“),
 - ~230 m² mit Erhaltungsgebot für bestehende abschirmende Gehölze (Grünfläche mit Zweckbestimmung „ASG“),
 - ~3.460 m² Retentionsfläche (Grünfläche mit Zweckbestimmung „R“),
 - ~11.060 m² überlagert als Maßnahmenfläche mit Ausgleichsfunktion (Grünfläche mit Zweckbestimmung „A“).

11.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:

11.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch: Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang e): Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen.

Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.

Dachflächen neu errichteter Gebäude, die zur Lagerung genutzt werden, sind als Gründach auszubilden und vermindern in Anhängigkeit des Substrataufbaues den Abfluss anfallender Niederschläge.

Aus dem vorliegenden Bodengutachten geht hervor, dass aufgrund der Höhenlage des Grundwasserkörpers das Niederschlagswasser im Vorhabengebiet ausschließlich über oberflächlich gebundene Entwässerungseinrichtungen wie Mulden abzuleiten wäre. Da die Fläche des Vorhabengebietes in dem bestehenden Regenrückhaltebecken als versiegelte Fläche bereits berücksichtigt wurde, kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg der Anschluss des Neubaus der Firma Logipet mbH & Co. KG an das vorhandene Regenrückhaltebecken erfolgen. Eine weitergehende Betrachtung des A-RW 1 Erlasses ist im Zuge des Vorhabens nicht erforderlich. Der Anschluss an das Regenrückhaltebecken erfolgt über den im Bestand befindlichen Graben.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang f): die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie auf Dächern getroffen.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang h): die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, für welches besondere Rechtsverordnungen der Europäischen Union mit festgelegten Immissionsgrenzwerten gelten.

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten motor. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas. Verkehrsbedingte Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang j): unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind vorgesehene Flächennutzungen zueinander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen, die von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden, auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete, besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes) sowie öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich zu vermeiden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung sind keine Nutzungen bekannt, von denen eine besondere Gefahr auf schutzwürdige Nutzungen ausgeht. Auch sind im Plangebiet keine Nutzungen geplant, von denen Gefahren auf umliegende schutzwürdige Nutzungen ausgehen könnten.

Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bevor zusätzliche Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt, um dem bestehenden Handelsunternehmen der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren. Aufgrund der bestehenden Überlastung wird ansonsten eine Abwanderung des Betriebes mit einem kompletten Neubau an anderer Stelle erforderlich. Da dann auch das bestehende Betriebsgebäude ersetzt werden müsste, würden zusätzliche Flächen an anderer Stelle benötigt und versiegelt.

Im Zuge des Verfahrens erfolgte eine Neuplanung der gesamten Logistik vom Firmenstandort in Wahlstedt. Dadurch konnte die erforderliche bauliche Erweiterung auf das Flurstück 3/8 beschränkt werden. Die Planungen berücksichtigen neben der anstehenden Erweiterung auch die Möglichkeiten für eine Erneuerung mit Erweiterung der Bestandsbebauung, sodass auch langfristig eine weitere Flächeninanspruchnahme am Firmensitz der Logipet in Wahlstedt nicht erfolgen soll.

Die vorhabenbezogene Erweiterung im vorliegenden Bebauungsplan entspricht demnach auch dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB): Es ist zu prüfen, ob es Alternativen zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen gibt. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Finden sich keine Alternativen, ist die Flächeninanspruchnahme auf den notwendigen Umfang zu begrenzen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen ausschließlich für den Erweiterungsbedarf der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Im Abs. 3.1.1 der Begründung erfolgen eine detaillierte Prüfung möglicher Alternativen sowie eine Begründung der Flächeninanspruchnahme.

Klimaschutzklausel (§ 1a (5) BauGB): Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat vorrangig das Ziel, den vorhandenen Firmensitz am Standort in Wahlstedt dauerhaft zu sichern und damit die vorhandenen Arbeitsplätze zu erhalten. Deshalb wird die überbaubare Fläche im Plangebiet ausgereizt und es werden die Maßnahmen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades und zur Bau- und Flächenstruktur zum Schutz des Klimas zurückgestellt. Um dennoch dem Klimaschutz gerecht zu werden, werden in der Planung Festsetzungen für Grünbedachungen und Fassadenbegrünungen sowie für die Ausstattung von Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen.

Bundes-/Landesnaturenschutzgesetz

Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes und deren gesetzlichen Regelungen auf Landesebene ist die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

Gemäß Kapitel 1 § (1) des BNatSchG sind „Natur und Landschaft [...] im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“.

Das Gesetz findet im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen und durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Anwendung. Ergänzend zu den naturschutzfachlichen Betrachtungen im Umweltbericht wurde eine Biotoptypenerfassung nach der Kartieranleitung des Landes sowie ein Artenschutzgutachten erstellt. Parallel zur Erstellung der Fachgutachten erfolgte eine Abwägung der Belange des Naturschutzes mit den öffentlichen Belangen zur Sicherung des bestehenden Firmenstandortes sowie Gespräche zur Möglichkeit der Kompensation der mit dem Vorhaben erwarteten Eingriffe. Dabei erfolgte eine Einschätzung im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft sowie im Hinblick auf die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG und die Anpassung der Planung zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe. Die kleinstrukturierten Flächen südlich des Plangebietes wurden aufgrund der Hochwertigkeit aus der Überplanung herausgenommen. Für die vorhabenbezogene Entwicklung der Ausgleichsfläche wurde ein eigenständiges Entwicklungskonzept erarbeitet. Die Sondergutachten fließen in die Bearbeitung der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein.
Bundesbodenschutzgesetz Das Bodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. Da es sich bei der Änderung um eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt und alternative Planungsmöglichkeiten nur in Form einer Abwanderung des Betriebes mit Verlust von bis zu 140 Arbeitsplätzen in der Region bestehen, ist der Handlungsspielraum zum Schutz des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr eingeschränkt. Im Zuge des Planverfahrens konnte nach erneuten Umstrukturierungsmaßnahmen die zusätzliche Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden, sodass weniger Böden als ursprünglich angenommen baulich überplant werden müssen. So konnte die bauliche Erweiterung auf das Flurstück 3/8 beschränkt werden. Der Grad der Versiegelung wird dafür auf den gewerblich benötigten Flächen auf 100 % erhöht.
Bundesimmissionsschutzgesetz Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat insbesondere den Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen zum Ziel. Im Zuge des Verfahrens wurde seitens des Büros LAIRM CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten Vorhaben erstellt, welche der Begründung als Anlage beiliegt. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden aus dem Fachgutachten in den Bebauungsplan übernommen.
Bundes-/Landeswaldgesetz Das Gesetz und seine Regelungen auf Landesebene haben das Ziel, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Im Umfeld der vorliegenden Bebauungsplanänderung befinden sich keine Waldflächen, die von der Planung betroffen sein könnten.
FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie Die Richtlinien haben das wesentliche Ziel, ein zusammenhängendes europaweites Netz von Schutzgebieten zu entwickeln (Netz Natura 2000). Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine europäischen Schutzgebiete, deren Erhaltungsziele im Bauleitplanverfahren berührt werden könnten.
Wasserhaushaltsgesetz Es dient der Verhütung einer Verunreinigung des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften. Der Erweiterungsbereich - das Flurstück 3/8 war bereits im Ursprungsbebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen und wurde in der Berechnung des Regenwasserabflusses und der erforderlichen

Rückhaltung für das gesamte Industriegebiet an der Holsteinstraße berücksichtigt. Entsprechend besteht nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg ausreichend Rückstauvolumen, den Erweiterungsbereich der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung hier anzuschließen.

Zusätzlich wird für neu zu errichtende Gebäude eine Grünbedachung verbindlich geregelt, sodass eine möglichst verträgliche Entwässerung auf dem Firmengelände angestrebt wird.

11.2.2 Fachpläne

Baugesetzbuch: § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang g): Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Land Schleswig-Holstein dargestellt.

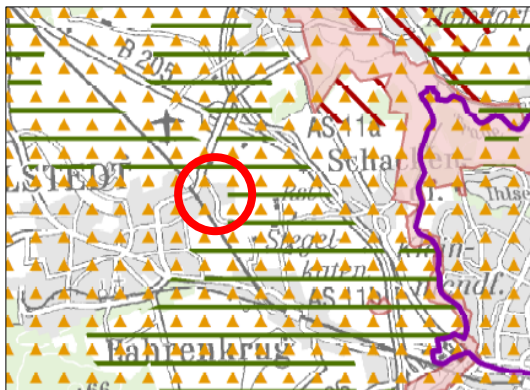
Wahlstedt liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Für das Plangebiet selbst werden darüber hinaus keine weiteren Aussagen getroffen. Westlich des Industriestandortes an der Holsteinstraße befindet sich ein Wasserschongebiet.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes für die regionale Ebene in Schleswig-Holstein.

Der Landschaftsrahmenplan ordnet die Stadt Wahlstedt dem Planungsraum 3 zu.

Die Karte 1 konkretisiert die Aussagen zum Wasserschongebiet aus dem Landschaftsprogramm. Demnach liegt ein Trinkwassergewinnungsgebiet westlich der Bahnstrecke Bad Segeberg – Neumünster in rd. 800 m Entfernung zum Plangebiet.



Die Karte 2 ordnet den Landschaftsraum der Stadt Wahlstedt einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung zu. Der Raum nördlich, östlich und südlich des Stadtgebietes ist als Knicklandschaft von kulturhistorischer Bedeutung.

Abbildung 11: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan –
Karte 2, Quelle: MELUND 2020

Die Karte 3 macht zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

Landschaftsplan

Für die örtliche Ebene werden die konkreten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen dargestellt.

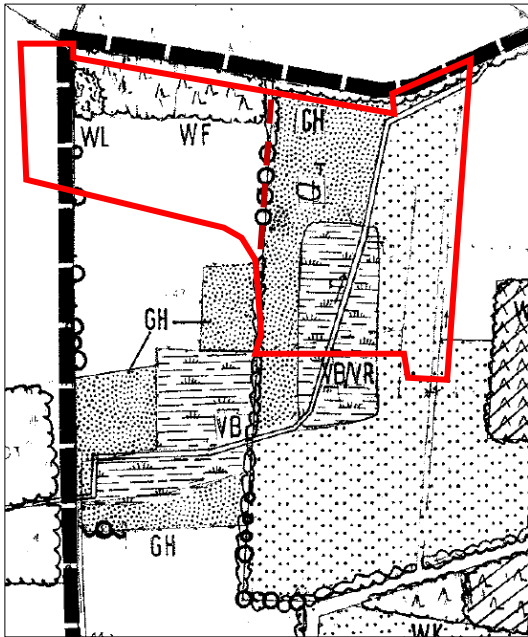


Abbildung 12: Landschaftsplan Fahrtenkrug: Bestand.
Quelle: Gemeinde Fahrtenkrug.

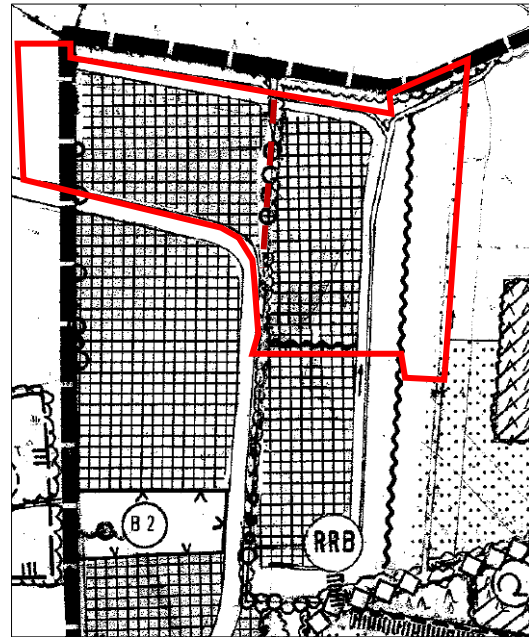


Abbildung 13: Landschaftsplan Fahrtenkrug: Entwicklung.
Quelle: Gemeinde Fahrtenkrug.

Im Bestand stellt der gemeindliche Landschaftsplan von 1997 für das nördliche Vorhabengebiet Brachflächen (Hochstauden) dar. Im südlichen Bereich liegt ein gehölzfreies Feuchtgebiet aus Binsen und Röhrichten. Im Osten werden die Flächen als Grünland intensiv bewirtschaftet. Ein Graben verläuft quer durchs Plangebiet, ein Kleingewässer befindet sich innerhalb der Brachfläche. Im Westen begrenzen Hecken/Gehölzstreifen den Erweiterungsbereich. Im Osten liegen Acker- und Grünlandflächen sowie ein Nadelholzbestand.

Die Entwicklungskarte stellt ein Gewerbegebiet mit Erhalt der im Westen liegenden Gehölzstreifen dar. Das Gewerbegebiet wird im Norden und Osten von einem Graben begrenzt, welcher als Regenrückhaltebecken deklariert wird. Für die im Osten des Plangebietes dargestellten Acker- und Grünlandflächen und für den Nadelholzbestand wird die Bestandsdarstellung übernommen.

Die vorgesehenen Planungen entsprechen demnach weitgehend den Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Fahrtenkrug. Die Überplanung der Acker- und Grünlandflächen im Osten als Maßnahmenflächen für den Ausgleich wird aus landschaftsplanerischer Sicht nicht als erhebliche Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes gewertet.

11.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)

Im Rahmen der vegetationstechnischen Untersuchungen durch das Büro Bioplan - Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG im Juli 2021 wurde im mittleren Plangebiet eine Vielzahl gesetzlich geschützter Biotope kartiert. Diese umfassen:

- ~280 m² Trockenheide (THt)
- ~580 m² Trockenrasen (TRy)
- ~600 m² Nassgrünland (GNr)
- ~10.840 m² mesophiles Grünland (GMm)
- ~125 m Knick (z.T. ohne Bewuchs) (= 900 m²)

Auf dem östlich liegenden Grünland wurden zwar unterschiedliche Wertgrünlandarten vorgefunden, diese standen jedoch weitgehend verstreut über die gesamte Fläche. So wurden hier nur kleinere Parzellen eindeutig einem Wertbiotop zugeordnet:

- $\sim 50 \text{ m}^2 + 280 \text{ m}^2 + 210 \text{ m}^2 = 540 \text{ m}^2$ Trockenrasen (TRy)
- $\sim 55 \text{ m}$ Knick (= 110 m^2)

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht bekannt.

12 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

12.1.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist Teil des gemeindeübergreifenden Industriestandortes an der Holsteinstraße. Dabei handelt es sich um ein Gewerbe- und Industriegebiet, dessen Flächen östlich der Ringstraße mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Rahmen der Neusortierung der Flächennutzung mit dem Ziel der Eingriffsminimierung als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Das nordwestliche Plangebiet der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans unterliegt planungsrechtlich und auch aktuell der industriellen Nutzung durch das Firmengelände der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG. Das östliche Plangebiet wird als Grünland bewirtschaftet.

12.1.2 Schutzgut Boden

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum der Schleswig-Holsteinischen Geest.

Nach den Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Fahrenkrug dominieren im Plangebiet sandige Bodenverhältnisse.

Die Erfassung des Schutzgutes Boden orientiert sich an dem Leitfaden für die kommunale Planungspraxis „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz, LABO 2009“ und erfolgt auf der Grundlage des Umweltportals Schleswig-Holsteins.

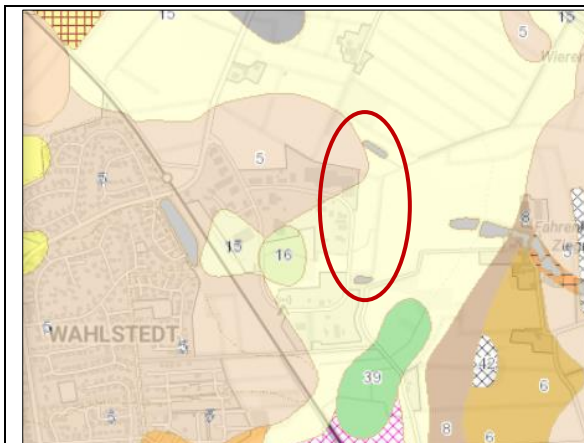


Abbildung 14: Bodenkarte, Quelle: Umweltportal SH

Nach der Bodenkarte dominieren im Plangebiet Gley-Podsole. Im Bereich der gewerblichen Flächennutzung treten Podsol-Braunerden auf.

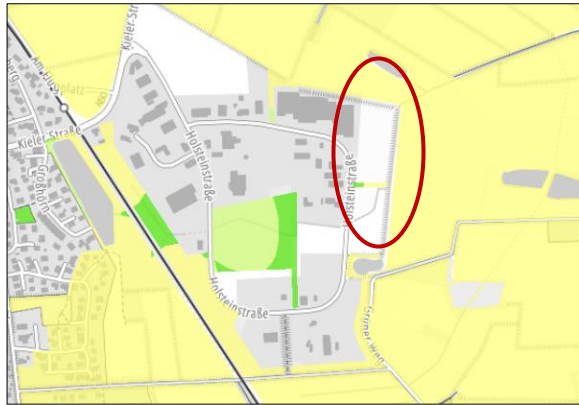


Abbildung 17: Sickerwasserrate, Quelle: Umweltportal SH

Je höher die Sickerwasserrate ist, desto schneller bewegt sich der Wasserkreislauf und desto kürzer ist die Verweildauer dieses Wassers im Boden und desto geringer ist die Erfüllung der Bodenfunktion „Bestandteil des Wasserhaushaltes“.

Für den Bereich des Gewerbestandortes macht das Umweltportal keine Aussage. Auf der geplanten Ausgleichsfläche ist die Sickerwasserrate mit mittel angegeben.

Eine besondere ökologische Bedeutung liegt demnach nicht vor.

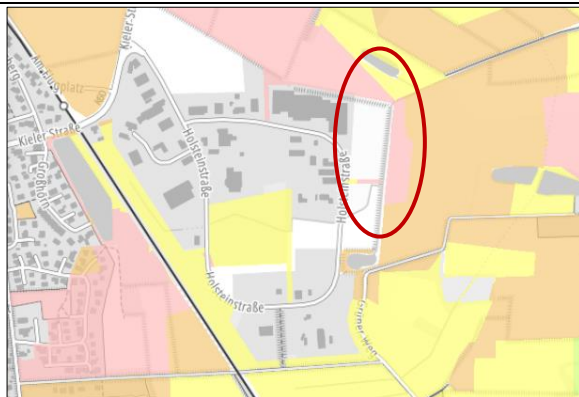


Abbildung 18: Nährstoffverfügbarkeit, Quelle: Umweltportal SH.

Böden mit einer geringen Nährstoffhaltekapazität stellen einen potenziellen Standort für nährstoffarme, seltene Lebensräume dar. Gleichzeitig verfügen solche Böden über eine geringe Schutzwirkung für das Grundwasser. Solchen Böden sind daher eine höhere ökologische Bedeutung und eine höhere Empfindlichkeit gegenüber möglichen Eingriffen zuzuordnen.

Böden mit einer hohen Nährstoffverfügbarkeit besitzen dementsprechend eine geringere ökologische Bedeutung. Diese Böden besitzen eine hohe Schutzwirkung für das Grundwasser und wirken einer diffusen Ausbreitung von Schadstoffen in die Umwelt entgegen.

Im Plangebiet wird die Nährstoffverfügbarkeit für die geplante Ausgleichsfläche mit besonders gering angegeben. Die Fläche hat damit eine besondere ökologische Bedeutung.

Für die Flächen des Gewerbegebietes werden keine Aussagen getroffen.

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften

Das Umweltportal macht derzeit keine Angaben zur Filterleistung der betroffenen Böden.

Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

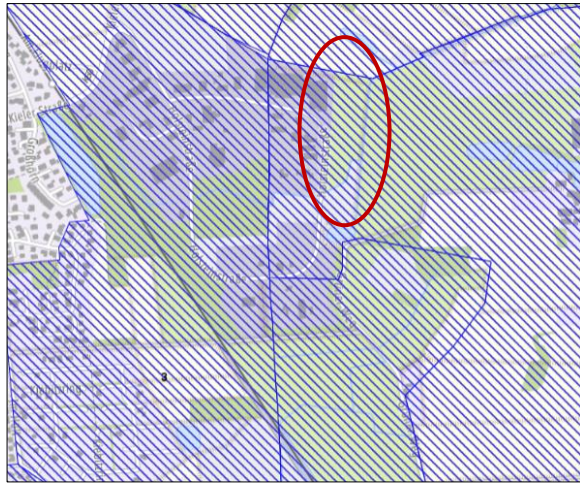


Abbildung 19: Archäologische Interessengebiete, Quelle: Archäologischer Atlas SH

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Hierbei handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Zur Ertragsfähigkeit macht das Umweltportal keine Aussagen.

Bodenfunktionale Gesamtleistung

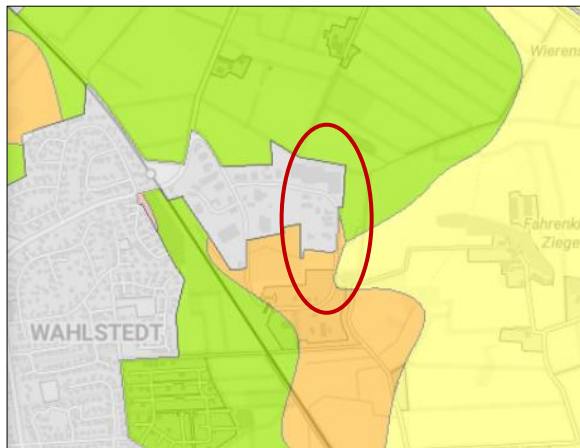


Abbildung 20: Bodenfunktionale Gesamtleistung, Quelle: Umweltportal SH

Die bodenfunktionale Gesamtleistung bewertet zusammenfassend relevante Bodenfunktionen mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung. Im Vorhaben-gebiet wird diese als sehr gering angegeben.

Der Bestand wird nicht bewertet.

Das Umweltportal bewertet für die geplante Ausgleichsfläche zudem eine geringe Gefährdung durch Wassererosion; die Erosionsgefahr durch Wind hingegen ist hoch. Eine Gefährdung durch Bodenverdichtungen besteht nicht.

Im August 2021 wurde für das Vorhaben vom Büro IGB Ingenieurgesellschaft mbH ein orientierendes Baugrundgutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Gemäß den Aufschlüssen stehen sandige Auffüllungen und Oberböden mit Mächtigkeiten von rd. 0,2 bis 2,0 m an. Diese setzen sich insbesondere aus Feinsanden mit humosen und organischen Bestandteilen sowie Pflanzen- und Wurzelresten zusammen. Im mittleren Bereich der Fläche für den Erweiterungsbau wurden zudem bindige Auffüllungen angetroffen. Unter den Auffüllungen stehen gewachsene Sande an, die bereichsweise in wechselnden Tiefen von Geschiebelehm unterlagert sind. Gem. der durchgeführten Schadstofferkundungen weisen die untersuchten Böden erhöhte TOC-Gehalte auf.

12.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in Nord-Süd-Richtung von einem Graben durchquert. Dabei handelt es sich um einen Graben für eine Regenwasserrückhaltung, der das Plangebiet auch in nördliche Richtung begrenzt.

Gem. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unterliegen die Flächenanteile, die nicht dem Funktionsbereich des Regenrückhaltebeckens zugeordnet werden, der Sukzession. Entsprechend sind die in Teilen bis zu 3 m hohen und steilen Böschungen mit naturnahen Gehölzen bewachsen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde für das Grundstück Holsteinstraße 9 eine historische Erkundung durchgeführt, aus der sich auch Rückschlüsse auf die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse der vorliegenden 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 ableiten lassen. Demnach steht im Untersuchungsgebiet ein 10-15 m mächtiger oberer Grundwasserleiter aus pleistozänen Sanden an. Im Liegenden folgen 20-40 m mächtige Geschiebemergelschichten, die den 2. Grundwasserleiter abdecken. Dieser wird aus 50 m mächtigen pleistozänen und pliozänen Sanden aufgebaut. Der Grundwasser-Flurabstand im oberen freien Grundwasserleiter beträgt ca. 2 – 3 m. Die Grundwasserfließrichtung wird in Richtung Nordwesten vermutet.

Im Zuge der aktuellen Bodenuntersuchungen wurden durch das Gutachterbüro IGB Grundwasserstände in Tiefen von 1,8 bis 2,8 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Im Zuge der Biotoptypenerfassung wurde im Rahmen einer ersten Begehung durch das Büro Bioplan ein Quellhügel im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus der Firma Logipet kartiert. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Büro GeoC GmbH aus Kiel. Dieses geht davon aus, dass es sich bei der Vernässung in dem Bereich um aufsteigendes Kapillarwasser der Sande handelt. Dass hier Grundwasser periodisch oder dauerhaft aus dem Boden sickert, ist aufgrund der Grundwasserstände unwahrscheinlich. Eine 'Quelle' i.e.S., die eine nennenswerte Schüttung aufweist, gibt es dort nicht. Aus diesem Grund erfolgte eine erneute Begehung durch die Biologen, die zu dem Ergebnis kommen, dass es keine Sickerquelle ist. Hier ist ein Seggenbestand, der sich aus der vom Vermesser aufgenommenen Senke in östliche Richtung auf eine kleine Geländeerhebung fortsetzt. Die Nässezeiger dringen anscheinend bis in die südlich abgrenzenden Trockenbiotope vor.

12.1.4 Schutzgut Pflanzen

Der stark versiegelte Industriestandort mit nur sehr wenigen Siedlungsgrünstrukturen im westlichen Plangebiet wird zu den Freiflächen des Vorhabenbereiches von einem Knick mit alten Eichenüberhältern getrennt.

Bestand gemäß dem geltenden Planungsrecht:

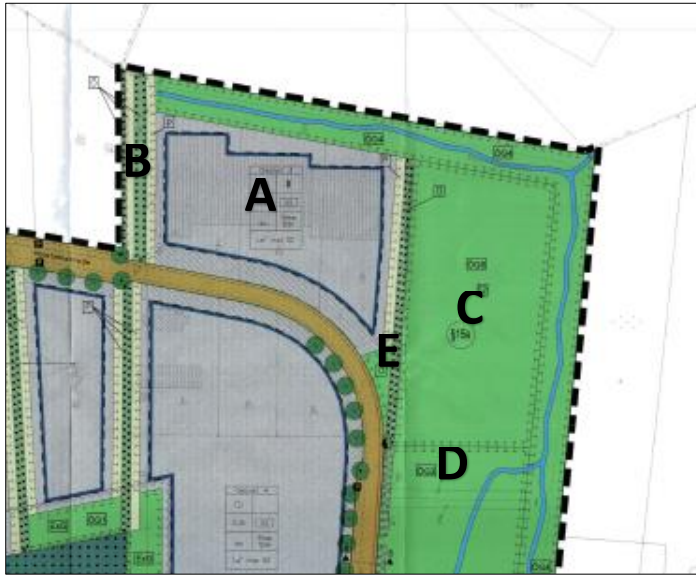


Abbildung 21: Ausschnitt 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt (2006); Quelle:
Geoportal Kreis Segeberg)

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem westlichen Plangebiet gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bei dem Firmengelände der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG um ein Industriegebiet (A). Dieses wird planungsrechtlich im Westen von einem zu erhaltenden Knick (~85 m) mit vorgelagerten Knickschutzstreifen begrenzt, der in der Realität nicht mehr vorhanden, sondern durch die Gewerbehalle der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG überbaut ist (B). Die Flächen der Vorhabenbereiches für die Erweiterung des Firmengeländes sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession festgesetzt und von Maßnahmenflächen

überlagert. Die Maßnahmenflächen sind Ausgleichsflächen. Im Nordosten (~11.820 m²) soll gemäß textlicher Festsetzung eine Sukzessionsfläche entwickelt werden, auf der jedoch eine Gehölzentwicklung zu unterbinden ist (C). Die südlich angrenzende Maßnahmenfläche innerhalb des Plangebietes der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 (~1.820m²) soll ebenfalls gemäß textlichen Festsetzungen zu einer Sukzessionsfläche entwickelt werden (D). Die Maßnahmenflächen werden planungsrechtlich entlang ihrer Westseite von zu erhaltenden bzw. neu anzulegenden Knicks (~210 m) begrenzt, denen zum bestehenden Industriestandort ein Knickschutzstreifen vorgelagert ist (E).

Aktueller Bestand im Vorhabenbereich:

Für die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Maßnahmenflächen erfolgte seitens des Büros Bioplan – Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG im Juli 2021 eine Biotoptypenkartierung nach der Kartieranleitung des Landesamtes S-H mit Erfassung charakteristischer Pflanzenarten und Rote Liste Pflanzenarten. Im Juli 2022 erfolgte eine weitere Begehung zur Überprüfung und konkreteren Abgrenzung der Biotope:



Abbildung 22: Biotoptypen 2021 - Korrektur 2023, Quelle: Bioplan

„Das Untersuchungsgebiet ist von zahlreichen besonderen und gesetzlich geschützten Biotopen eingenommen, Die arten- und strukturreichen Grünland-Flächen sind in verschiedenen Ausprägungen vorhanden ..., die im landesweiten Vergleich alle als überdurchschnittlich artenreich eingestuft wurden. Das Grünland ist ferner besonders strukturreich und durch besondere Standorte gekennzeichnet.“

Artenreiches mesophiles Grünland (GMm/GMt = 1,486 ha, davon ~1,084 ha innerhalb des Plangebietes) (a)

Die Freifläche im Norden ist demnach von einem sehr artenreichen und krautreichen Grünland geprägt und unterliegt dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Von den 42 verschiedenen auf dem mesophilen Grünland aufgenommenen Pflanzenarten stehen neun Arten auf der Vorwarnliste der gefährdeten Pflanzenarten und drei weitere Arten werden als gefährdet eingestuft. Stellenweise prägen Magerkeitszeiger den Bestand.

Aufgrund der artenreichen Ausprägung und auch aufgrund der besonderen faunistischen Bedeutung wird das Grünland als besonders wertvoll eingestuft (Wertstufe 7).

Seggenreiches Nassgrünland (GNr = 0,06 ha) (b)

Ein seggenreicher Bestand bildet eine Insel innerhalb des mesophilen Grünlandes. Der Bestand stellt sich im östlichen Bereich als kleiner kreisförmiger Hügel dar, der westliche Teil bildet eine kleine Senke. Auch dieser Bestand unterliegt dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Als Besonderheit wurde neben den Binsen und Seggen die gefährdete Sparring Binse kartiert.

Sandheide (THt= 0,028 ha) (c)

Als Besonderheit ist innerhalb des Vorhabenbereiches eine kleine Fläche mit Sandheide hervorzuheben, die ebenfalls dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegt. Von den 23 kartierten Arten wird die Besenheide und die Flechte *Cladonia spec.* besonders hervorgehoben. Die Sandheide wird aufgrund des Arteninventars als hochgradig wertvoll eingestuft (Wertstufe 8).

Sand-Magerrasen (TRy= 0,132 ha davon ~0,058 ha innerhalb des Plangebietes) (d)

An die Sandheide grenzt südlich ein kleiner Sandmagerrasen, der ebenfalls dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG unterliegt. Insgesamt 19 verschiedene Arten konnten hier erfasst werden, darunter mind. 5 Arten der Roten Liste.

Der Sand-Magerrasen wird aufgrund des Arteninventars als hochgradig wertvoll eingestuft (Wertstufe 8).

Knicks und Gehölzflächen (e)

Ein Knick verläuft in Nord-Südrichtung am westlichen Rand des Plangebietes (~210 m). Zwischen dem bestehenden Firmengelände der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG und den Freiflächen weist der Knick die typischen Knickarten auf. Hier stehen große alte Eichen. Der verbleibende Knick im Plangebiet ist nahezu frei von Strauchgehölzen bzw. es wurden in dem Teilabschnitt südlich angrenzend an das Logipet -Gelände junge Bergahorn-Hochstämme gepflanzt.

Alle Knicks unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Regenwasserrückhaltebecken

Im Osten und Norden begrenzt ein tiefer Grabeneinschnitt das Plangebiet, dessen sehr steile Böschungen mit naturnahen Gehölzen bewachsen sind. Er ist Teil des Regenwasserrückhaltebeckens für den Industriestandort an der Holsteinstraße.

Fledermäuse

Im Rahmen der Fledermauserfassungen wurden im Plangebiet die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler sicher nachgewiesen. Die genannten Arten sind alle auf der Roten Liste Schleswig-Holsteins gelistet. Zudem wurden nicht genauer bestimmbare Rufe der Myotis-Arten registriert, bei denen vermutet wird, dass es sich um die weit verbreitete Wasserfledermaus handelte.

„Die Fledermausbegehungen mit dem Detektor am 02.07. und 23.07.2021 zeigten ein überwiegend an die Knickstrukturen gebundenes Auftreten der Arten Zwerg-, Mücken- Rauhaut- und Breitflügelfledermaus. Nur von der Zwergfledermaus konnten dabei auch einzelne jagende Individuen festgestellt werden (Abb. 7). Hinweise auf Flugstraßen oder konkrete Fledermausquartiere konnten nicht gewonnen werden. ...

Die Auswertung der Batlogger in Hinblick auf die Bedeutung der Standorte als artenschutzrechtlich bedeutende Jagdhabitats nach LBV-SH (2020) ergab lediglich für die Zwergfledermaus am Knick östlich des Logipet-Betriebsstandortes (Standort HB 2, siehe Abb. 4 und Tabelle 2 des Artenschutzberichtes) einen Hinweis auf ein möglicherweise bedeutendes Jagdhabitat. Am 02.07.2021 wurden dort die Grenzwerte eines bedeutenden Jagdhabitats der Zwergfledermaus (100 besetzte Minutenintervalle, vgl. LBV-SH 2020) einmal überschritten.“



Abbildung 24: Ergebnisse der Detektorbegehung 2121 und Standorte der Horchboxen, Quelle: Bioplan 2023.

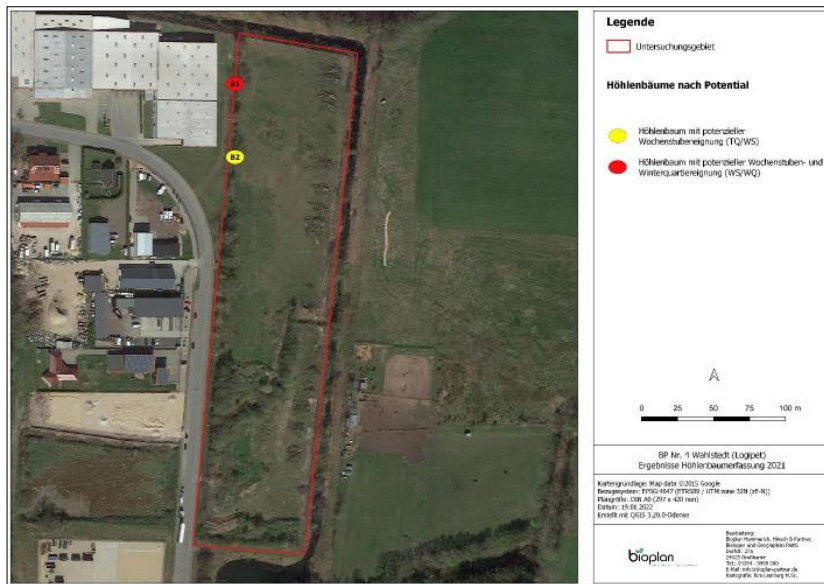


Abbildung 25: Lageplan der beiden erfassten Bäume mit potenziell quartiersgeeigneten Strukturen für Fledermäuse, Quelle: Bioplan 2023

„Zwei Bäume am Rande des Plangebiets weisen Höhlenstrukturen mit einer potenziellen Eignung als Fledermaus-Wochenstubenquartier auf“. Eine Quartiereignung besteht hier für die Baumfledermäuse (Großer Abendsegler, Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Fransenfledermaus).

Einer der Bäume mit einer Ausfallohnhöhle am Stamm besitzt darüber hinaus auch eine potenzielle Winterquartiereignung für den Großen Abendsegler.

Die Breitflügelfledermaus ist hiervon nicht betroffen, da sie eine reine Gebäudefledermaus ist.

Haselmaus

Der Raum um *Bad Segeberg* mit der Stadt Wahlstedt liegt am Rande des Hauptvorkommensgebiets der Haselmaus. Deshalb erfolgte eine Erfassung von Haselmäusen durch das Ausbringen von Nesttubes, wobei die Erfassung sich auf den Zeitraum 22. Juni bis Ende Oktober beschränkte. An 3 Kontrollgängen konnten Haselmäuse im Plangebiet sicher nachgewiesen werden. Als Ergebnis steht fest, dass die Art in allen geeigneten Gehölzbeständen des Plangebiets stet vorkommt. Nachweislich reproduziert sie sich hier. Der Fachgutachter geht davon aus, dass sich 2 bis 3 Haselmausreviere im untersuchten Gebiet befinden.

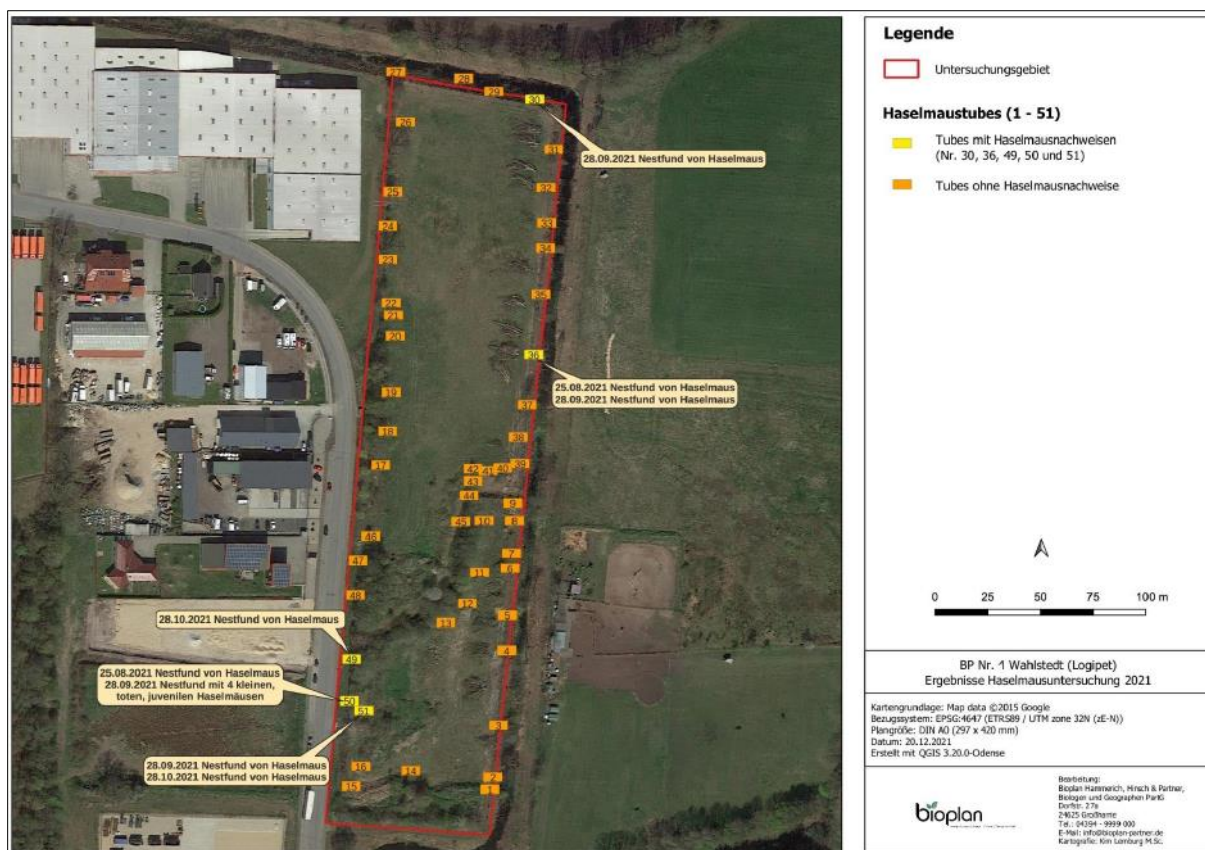


Abbildung 26: Ergebnisse der Haselmausuntersuchung 2021, Quelle: Bioplan 2023.

Brutvögel

Die Brutvogelfauna des Plangebietes wird im Artenschutzbericht als typisch für eine halboffene Knicklandschaft und als arten- und durchschnittlich individuenreich beschrieben. Insgesamt konnten 43 Arten im Plangebiet nachgewiesen werden, davon 27 mit Brutnachweis, von denen wiederum 3 Arten auf der Roten Liste stehen. Hinzu kommen etliche Nahrungsgäste und Überflüge sowie eine durchziehende Art.

„Es dominieren häufige und weitgehend anspruchslose Gehölzfrei- und -bodenbrüter. Als Charakterarten des Planungsraumes können die Goldammer, die Dorngrasmücke sowie der Bluthänfling angesehen werden. Ferner treten verschiedene Bodenbrüter wie Rotkehlchen, Fitis und Zilpzalp in Erscheinung. In den größeren randlichen Baumbeständen finden auch Gehölzhöhlen- und -halbhöhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise, Gartenrotschwanz, Feldsperling und der Grauschnäpper geeignete Brutmöglichkeiten. Es fehlen insbesondere die typischen Agrar- bzw. Offenland-, Wald- und Siedlungsvögel sowie Großvögel, da für diese keine entsprechenden Lebensräume ausgebildet sind. Etliche Arten dieser Gruppen treten jedoch als Nahrungsgäste auf.“

Art	RL SH	RL D	Schutz	Bemerkungen
Stockente <i>Anas platyrhynchos</i>	*	*	§	+ Regelmäßig im Randgraben, mehrfach ein Paar
Rohrweihe <i>Circus aeruginosus</i>	V	*	§§	(+) Einmal Balz

Art	RL SH	RL D	Schutz	Bemerkungen
Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	*	*	§§	(+) Gelegentlicher Nahrungsgast
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	*	*	§§	(+) Gelegentlicher Nahrungsgast
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	*	*	§§	(+) Gelegentlicher Nahrungsgast
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*	§	+
Kuckuck <i>Cuculus canorus</i>	V	3	§	(+) Mehrere 100 m östlich benachbart ru- fend, vermutlich gelegentlicher Nahrungsgast
Eisvogel <i>Alcedo atthis</i>	*	*	§§	(+) Gelegentlicher Nahrungsgast
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	V	*	§	(+) benachbart rufend, vermutlich gelegent- licher Nahrungsgast
Elster <i>Pica pica</i>	*	*	§	(+) Regelmäßiger Nahrungsgast
Dohle <i>Corvus monedula</i>	V	*	§	(+) Gelegentlicher Nahrungsgast
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	*	*	§	+
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	§	(+) Gelegentlicher Nahrungsgast
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	*	*	§	+
Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	*	§	+
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	§	(+) Gelegentlicher Nahrungsgast
Rauchschwalbe <i>Hirundo rusrtica</i>	*	V	§	(+) Regelmäßiger Nahrungsgast
Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>	*	3	§	(+) Regelmäßiger Nahrungsgast
Fitis <i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*	§	+
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	§	+
Sumpfrohrsänger <i>Acrocephalus palustris</i>	*	*	§	+
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	§	+
Gartengrasmücke <i>Sylvia communis</i>	*	*	§	+
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	*	*	§	+
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	*	*	§	+
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	§	+
Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*	§	+
Schwarzkehlchen <i>Saxicola rubicola</i>	*	*	§	+
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*	§	+
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	*	§	+
				Am nördlichen Randgraben, Leitart der ländlichen Siedlungen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in Bäu- men, Nistkästen und an Gebäuden
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	*	V	§	+
				Am nördlichen Randgraben, Leitart der ländlichen Siedlungen

Art	RL SH	RL D	Schutz	Bemerkungen	
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	*	*	§	+	
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	*	V	§	+	Am Randgraben nördlich des Logipet-Geländes und im Knick am Südrand des UG
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	*	*	§	+	Am Randgraben nördlich des Logipet-Geländes, am nördlichen Randgraben und am Ostrand im Bereich der Pferde-ställe
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	*	*	§	(+)	Gelegentlicher Nahrungsgast, Leitart der ländlichen Siedlungen
Kernbeißer <i>Coccothraustes coccothraustes</i>	*	*	§	+	
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	*	*	§	+	
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	*	*	§	+	
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	*	*	§	(+)	Nahrungsgast nach Ende der Brutzeit, Leitart der ländlichen Siedlungen
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	*	3	§	+	Am Randgraben nördlich des LOGIPET-Geländes, am östlichen Randgraben und im Südwesten des UG, Leitart der ländlichen Siedlungen
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	*	*	§	+	Am Randgraben
Rohrammer <i>Emberiza schoeniclus</i>	*	*	§	+	Im Randgraben
Summe Brutvogelarten: 27					
Summe in SH gefährdeter Brutvogelarten: 0					
Summe der Vogelarten der landesweiten Vorwarnliste „V“: 0					
Summe in D gefährdeter Brutvogelarten: 1 (Bluthänfling)					
Summe der Vogelarten der bundesweiten Vorwarnliste „V“: 2 (Grauschnäpper, Feldsperling)					
Summe streng geschützter Brutvogelarten: 0					

Brutvogelvorkommen im Jahr 2022, Quelle: Bioplan 2023

„In Schleswig-Holstein bestandsgefährdete Vogelarten fehlen im Planungsraum ebenso wie Groß- und Greifvögel. Die genannten vorrangig wertgebenden Rote Liste-Arten des Untersuchungsgebietes konzentrieren sich auf die randlichen Gehölzstrukturen, insbesondere entlang des Randgrabens.“

Als potenziell vorkommenden Brutvogel nennt der Artenschutzbericht zudem den Neuntöter als nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders zu schützende Art. Das Untersuchungsgebiet stellt mit seiner halboffenen Landschaft mit Bäumen und Gebüsch einschließlich Dorngebüsch im Kontakt zu arten- und blütenreichen Magergrünland- und Trockenbiotopen einen gut geeigneten Lebensraum dar. Die Art konnte im Zuge der Untersuchungen jedoch nicht nachgewiesen werden.

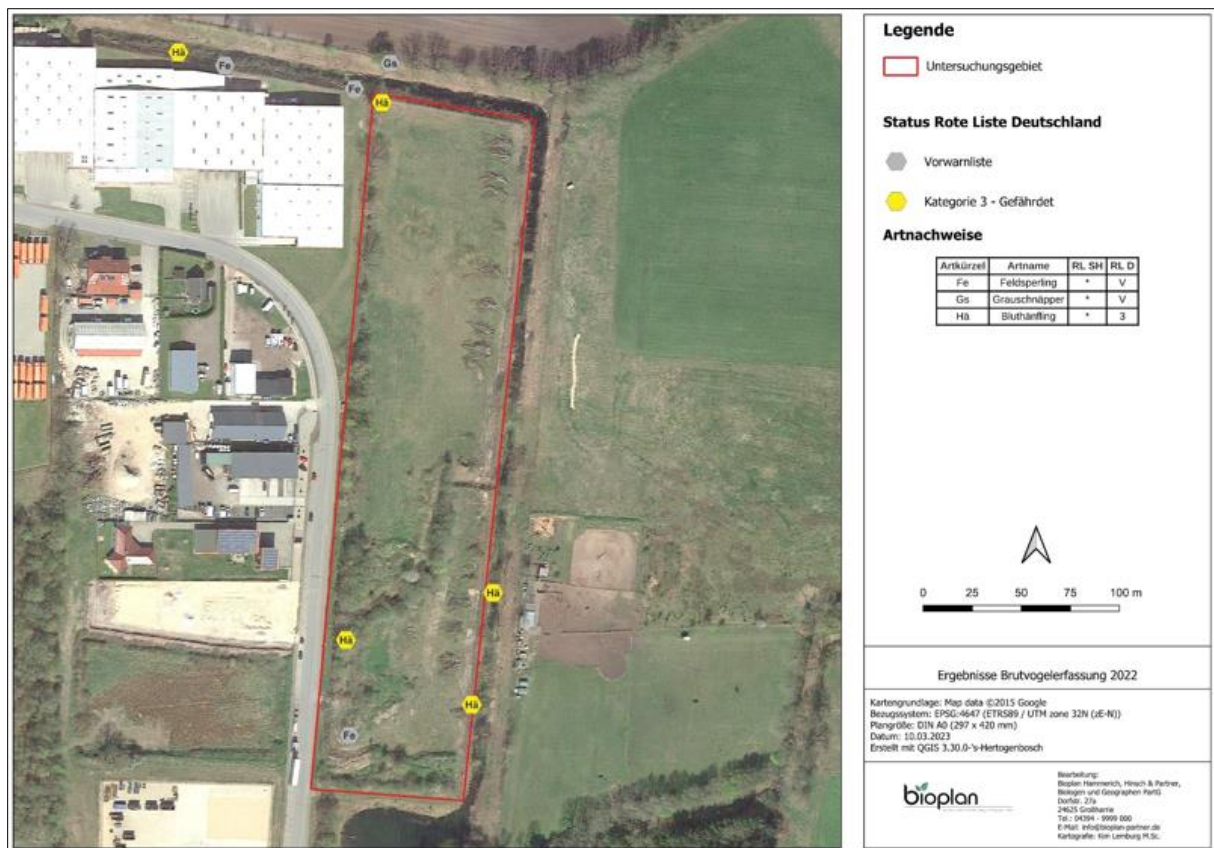


Abbildung 27: Revierverteilung der drei Brutvogelarten der bundesweiten Roten Liste, Quelle: Bioplan 2023

Amphibien und Reptilien

Die Untersuchungen von Amphibien und Reptilien erfolgte im Jahr 2022. Es konnten sechs Amphibienarten und zwei Reptilienarten nachgewiesen werden, wovon Moorfrosch und Knoblauchkröte als Arten des Anh. IV der FFH-Richtlinie von artenschutzrechtlicher Relevanz sind.

Art	RL SH	RL D	FFH	Status, Häufigkeit
Amphibien				
Teichmolch Lissotriton vulgaris	-	-	-	2 Larven im RRB
Knoblauchkröte Pelobates fuscus	2	3	IV	1 Rufer im RRB, potenziell überall im PG in geeigneten Laichgewässern auftretend
Erdkröte Bufo bufo	-	-	-	Verbreitet >60 Rufer, 1 Eischnur, auch Larven und juvenile
Teichfrosch Pelophylax esculentus				>10 adulte, 1 Rufer, 1 Eischnur, 20 Larven im RRB
Grasfrosch Rana temporaria	-	V	-	Verbreitet, ca. 290 Laichballen, auch Rufer
Moorfrosch Rana arvalis	-	2	IV	Sehr verbreitet, häufigstes Amphib, ca. 620 Laichballen, ca. 40 Rufer, auch Larven und juvenile
Reptilien				
Ringelnatter Matrix natrix	3	3	-	1 adultes Tier

Art	RL SH	RL D	FFH	Status, Häufigkeit
Westliche Blindschleiche <i>Anguis fragilis</i>	3	-	-	p
Waldeidechse <i>Zootoca vivipara</i>	-	V	-	1 adultes und 1 juveniles Tier

Amphibien- und Reptilienvorkommen im Jahr 2022, Quelle: Bioplan 2023

„Das Gebiet weist für die meisten Arten einen Jahreslebensraum auf, d.h. es bietet sowohl Laichgewässer/Eiablageplätze als auch Landlebensräume einschließlich Winterquartiere. Für die Ringelnatter ist es vermutlich nur ein Teillebensraum ohne Reproduktion.“

Alle Gewässer im Untersuchungsgebiet (Regenwasserrückhaltebecken im Süden, Graben vom Moorwald im Südwesten des UG durch den südl. Teilbereich des ursprünglichen Erweiterungsbereiches der Firma Logipet und der östliche Hauptgraben) sind Laichgewässer des artenschutzrechtlich bedeutsamen und europarechtlich geschützten Moorfrosches. Die Laichpopulation kann als sehr groß gelten, es wurden ca. 620 Laichballen registriert. *„Die wichtigsten Landlebensräume des Moorfrosches sind insbesondere die Graben- und Gewässerränder, aber auch der im Westen des Planungsraums gelegene Moorwald sowie die feuchteren Bereiche des Plangebiets, insbesondere im nährstoffreichen Nassgrünland (GNr).“*

Der Moorfrosch entfernt sich auch im Landlebensraum nur selten weit von seinem Laichgewässer. So wird angenommen, dass sich die wesentlichen Sommer- und Überwinterungslebensräume auf den unmittelbaren Bereich des Randgrabens beschränken und die verschiedenen Gras- und Krautfluren innerhalb des Plangebietes nur gelegentlich einmal von Moorfröschen aufgesucht werden. Insofern besitzt das eigentliche Plangebiet keine besondere Bedeutung als Moorfroschlebensraum.

Die Knoblauchkröte hingegen konnte nur einmalig über ein rufendes Männchen erfasst werden, dessen Rufe aus dem südlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken kamen. *„Alle weiteren Kontrollen – mit Verhören, Abspielen einer Klangattrappe und Keschern nach Larven – sowohl dort als auch im Randgraben blieben ohne Ergebnis.“* Dieses wird auf die Beschattung und Verlandung der Gewässer zurückgeführt, da nach den Untersuchungen von 2005 des Büros GGF damals Laichplätze vorhanden waren. Einen potenziellen Landlebensraum findet die Knoblauchkröte in den trockenen Grünlandbereichen der Erweiterungsfläche der Firma Logipet, in denen sie sich eingraben und weitgehend unterirdisch leben kann.

Im Landlebensraum lebt die Knoblauchkröte weitgehend unterirdisch. Um sich eingraben zu können, benötigt sie lockere, leichte Böden, bevorzugt vegetationsarme Sandböden. Sie ist deshalb hier nur schwer nachweisbar. Das eigentliche B-Plangebiet umfasst einen wesentlichen Bestandteil einer ehemals eigens für die Knoblauchkröte als Landlebensraum hergerichteten Fläche. Potenziell ist deshalb davon auszugehen, dass die mageren Grünlandflächen einen essentiellen Lebensraum dieser Art darstellen.

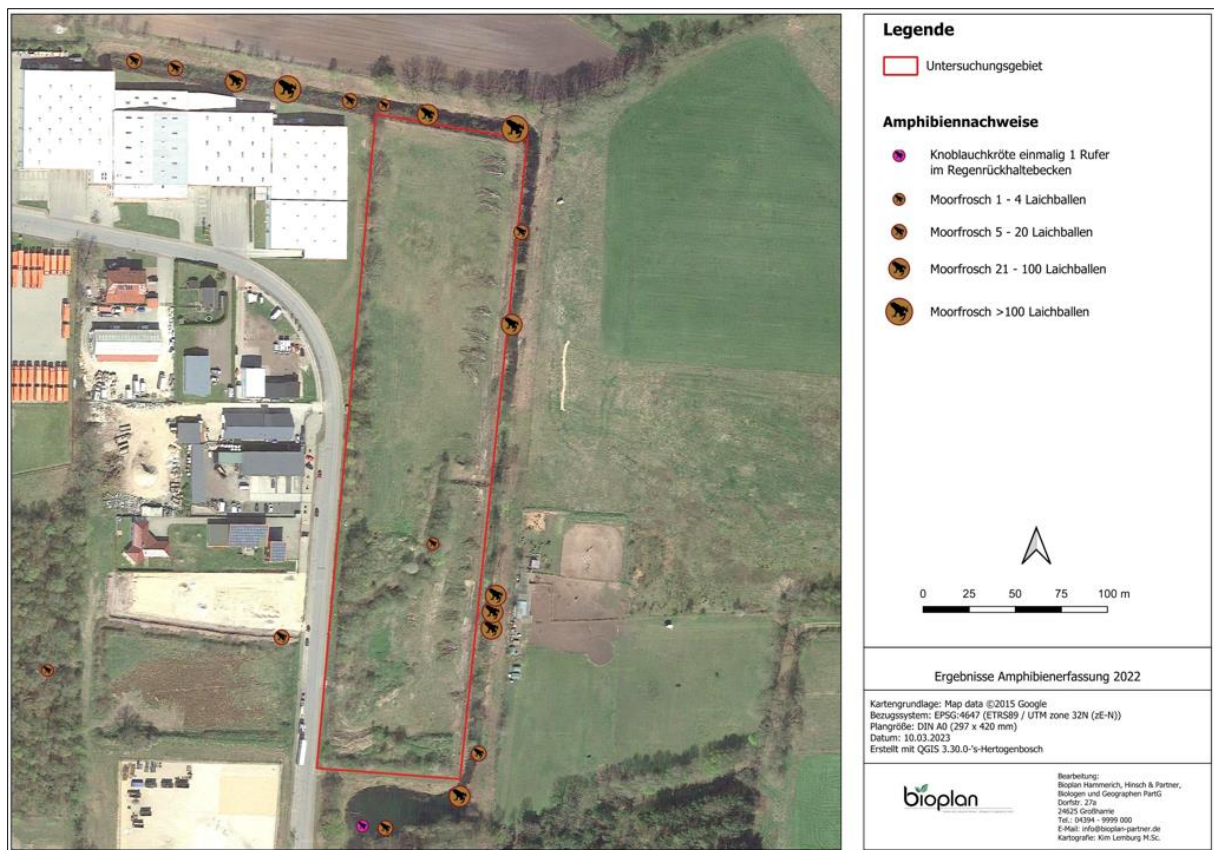


Abbildung 28: Laichvorkommen des Moorfrosches und Rufplatz der Knoblauchkröte im Jahr 2022, Quelle: Bioplan 2023

Laichplätze von Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch und Teichfrosch konnten im südlich gelegenen Regenrückhaltebecken nachgewiesen werden. Landlebensräume dieser Arten finden sich in den Gehölzbereichen, der Grasfrosch ist auch in Nassgrünland innerhalb des Plangebietes und in Bereichen mit dichter bodennaher krautiger Vegetation anzunehmen.

Die Amphibienpopulationen des B-Plangebietes sind stark mit benachbarten Populationen vernetzt. Im Umfeld befinden sich sechs weitere Laichgewässer bzw. Laichgewässerkomplexe, in denen 2006 durch das Büro GGV große bis sehr große Laichpopulationen mehrerer Arten nachgewiesen wurden. Zudem wurden damals fünf große bis sehr große Moorfrosch-Laichplätze erfasst. Eine aktuelle Überprüfung hat nicht stattgefunden. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet nicht nur als Laichplatz und Landlebensraum, sondern auch als Verbundkorridor zwischen den einzelnen Teilpopulationen von Bedeutung ist.

Die vermutete FFH-Art Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden. Das Plangebiet bietet mit seinen trocken-sandigen Bereichen an den Grabenrändern und innerhalb des Plangebiets jedoch geeignete Lebensräume.

„Die Ringelnatter wurde erstmals im Plangebiet nachgewiesen, vermutlich stellen Ringgraben und Regenrückhaltebecken Nahrungshabitate der Art dar.“

Als weitere Reptilienart wird im Artenschutzbericht die Waldeidechse genannt.

Das Vorkommen der Blindschleiche wurde nicht überprüft. Der Untersuchungsraum bietet dieser Art jedoch gute Lebensraumbedingungen. Der Artenschutzbericht geht von einer größeren Population aus.

Tagfalter und Nachtkerzenschwärmer

Für die Tagfalter und Nachtkerzenschwärmer erfolgte aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Vegetationsstrukturen im Auftrag von Bioplan eine gesonderte Erfassung durch Dr. Detlef Kolligs.

Ein Nachweis des Nachtkerzenschwärmers (RL SH „A“) konnte nicht erbracht werden und wird auch aufgrund des geringen Angebots an spezifischen Nahrungspflanzen für das Plangebiet ausgeschlossen.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden 20 Tagfalter, Dickkopffalter und Widderchen nachgewiesen, darunter das auf der Roten Liste stehende Ampfer-Grünwidderchen. Mit Ausnahme beim Kleinen Perlmuttfalter, dem Admiral und dem Distelfalter ist von einer Reproduktion innerhalb des Plangebietes auszugehen. Das Gutachten stuft das Plangebiet als Lebensraum von mittlerer Bedeutung für Tagfalter ein. Diese erfassten Arten fallen jedoch nicht unter den besonderen Artenschutz, sind jedoch im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

12.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Plangebiet ist als feucht-gemäßigtes, ozeanisch geprägtes Klima zu bezeichnen. Hierzu gehören feuchte, milde Winter und kühle, feuchte Sommer.

Das Plangebiet ist Teil des Industriegebietes an der Holsteinstraße und bildet hier den Übergang vom städtisch geprägten Klima in die freie Landschaft. Lokalklimatisch wird dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zugeordnet.

Der Planungsraum hat nach dem Landschaftsrahmenplan zudem aufgrund seiner natürlichen Ausstattung und der Nutzung keine räumlich-funktionale Bedeutung für den Klimaschutz. Auch sind hier keine Maßnahmen für Klimafolgeanpassungen vorgesehen.

12.1.7 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Industriegebiet an der Holsteinstraße liegt getrennt durch die Bahnlinie Bad Segeberg – Neumünster östlich der Ortslage der Stadt Wahlstedt. Die Plangebietsflächen bilden hier den Übergang von der gewerblichen Nutzung in die freie Landschaft.

Der Landschaftsplan ordnet die Landschaft im Nordwesten der Gemeinde Fahrenkrug dem Tütenmoor zu. Dabei handelt es sich um relativ ausgeräumte Niedermoor- und Sandflächen mit unterschiedlichen Feuchtflächen, die durch die Bahnlinie zerschnitten werden und denen eine hohe Bedeutung in Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit zugeordnet wird.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet einen Großteil des Kreisgebietes von Segeberg als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Hiermit werden Bereiche hervorgehoben, die eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweisen.

Das Plangebiet ist nicht für die Erholungsnutzung erschlossen. Aus östlicher Richtung bestehen punktuelle Einsehbarkeiten ins Plangebiet. Hier gibt es jedoch keine Wegeverbindungen, die eine Erholungsnutzung des Landschaftsraumes begünstigen könnten.

12.1.8 Natura 2000-Gebiete

Im Wirkungsbereich des Plangebietes liegen keine europäischen Schutzgebiete. Das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ liegt rd. 2,9 km östlich, das EU-Vogelschutzgebiet DE 2026-401 „Barker und Wittenborner Heide“ rd. 4 km südwestlich der Planung.

12.1.9 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet gehört zum Industriegebiet an der Holsteinstraße, welches planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt ist. Entsprechend resultieren im Industriegebiet sehr geringe Schutzansprüche an das Schutzgut Mensch. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 begrenzt über immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel den Geräuschpegel nachts auf 52 dB(A).

Die maßgebliche schutzbedürftige Bebauung befindet sich nördlich und südwestlich des Plangeltungsbereiches:

- Bebauung entlang der Kieler Straße, entlang der Straße Heidkaten, entlang der Straße Fahrenkruger Ziegelei und entlang der Straße Grüner Weg: Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Bereiche existiert nicht. Aufgrund der tatsächlichen örtlichen Situation wird für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebiets (MI) ausgegangen.
- Wohnbebauung entlang der Straße Am Eichengrund: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 31, 1. Erweiterung der Stadt Wahlstedt ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Bebauung südlich der Holsteinstraße: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt ist dieser Bereich als Industriegebiet (GI) festgesetzt.
- Mögliche ausnahmsweise schutzbedürftige Nutzung (Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1, 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt wird dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Gem. DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 [5] gelten die folgenden Orientierungswerte:

Nutzungsart	Orientierungswert nach [5]		
	tags	nachts	
		Verkehr ^{a)}	Anlagen ^{b)}
	dB(A)		
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50

Gem. der TA Lärm [3] gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

Bauliche Nutzung	Üblicher Betrieb				Seltene Ereignisse ^(a)			
	Beurteilungsspe- gel		Kurzzeitige Ge- räuschspitzen		Beurteilungsspe- gel		Kurzzeitige Ge- räuschspitzen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)							
Industriegebiete (GI)	70	70	100	90				
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70	70	55	95	70
Urbane Gebiete (MU)	63	45	93	65	70	55	90	65
Kern-, Dorf- und Mischgebiete (MK/MD/MI)	60	45	90	65	70	55	90	65
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA/WS)	55	40	85	60	70	55	90	65
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	80	55	70	55	90	65
Kurgebiete, bei Krankenhäu- sern und Pflegeanstalten (KU)	45	35	75	55	70	55	90	65
^(a) im Sinne von Nummer 7.2, TA Lärm „... an nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden ...“								

Gemäß aktuellem Verzeichnis zur Überwachung der Störfall-Betriebe in Schleswig-Holstein finden sich in dem Industriegebiet und seiner Umgebung keine Betriebe, die unter die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen.

12.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem Archäologie-Atlas SH liegt das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Dabei handelt es sich um einen Bereich, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Landschaftsrahmenplan weist zudem den Bereich östlich des Plangebietes als Knicklandschaft aus. Diese ist Teil der historischen Kulturlandschaft Schleswig-Holsteins. Historisch gewachsene Kulturlandschaften und ihre charakteristischen Elemente sind gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Das Plangebiet selbst wird nicht von Knickstrukturen geprägt. Es befindet sich jedoch ein Knickabschnitt am Rand zwischen dem Angebotsplan und dem Vorhabenplan, welcher durch das Vorhaben überplant wird. Aufgrund der angrenzenden Bebauung hat dieser Knick für die Einstufung als historische Kulturlandschaft keine besondere Bedeutung.

12.1.11 Wirkungsgefüge

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel

kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Besonders wird die Korrelation zwischen Nutzungsintensitäten und der Bewertung der Naturpotentiale deutlich. Mit zunehmenden Nutzungseinflüssen nimmt im Allgemeinen die Schutzwürdigkeit, Eignung und Empfindlichkeit insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ab. Die Aufhebung der direkten Nutzungseinflüsse, z.B. der Landwirtschaft, führt zu relativ hohen Werten für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Im Plangebiet hat es infolge der Nutzung bereits umfangreiche Änderungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern gegeben. Im Süden angrenzend an das Plangebiet wurden die Standortverhältnisse durch Bodenbewegungen mehrfach überformt. Die tiefen Gräben haben eine drainierende Wirkung.

Vor rd. 15 Jahren wurden die Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Seitdem konnten sich hier aufgrund der geringen anthropogenen Einflüsse wieder ungestörte Verhältnisse entwickeln. Für natürliche Standorte ist dieser Zeitraum jedoch viel zu kurz.

12.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Westlicher Planbereich:

Im westlichen Plangebiet befindet sich der Betriebsstandort der Firma Logipet mit seinem Verwaltungsgebäude und seinen Lagerhallen. Ohne eine Erweiterung dieses Betriebsstandortes kann die Firma Logipet nicht mehr wirtschaftlich am bestehenden Standort arbeiten. Die Firma Logipet würde den Betrieb hier einstellen und aus Wahlstedt abwandern. Bei Nichtdurchführung der Planung würde es entsprechend zu einem Leerstand der Gewerbehallen im westlichen Plangebiet kommen. I.d.R. dauert es mehrere Jahre, solch einen Standort weiterzugeben und für den Gebäudebestand eine geeignete Folgenutzung zu finden. Auch wäre davon auszugehen, dass es zu Abriss, Neubau, und/oder Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück käme. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden dadurch aufgrund des bestehenden Baurechtes nicht erwartet.

Mittlerer Planbereich:

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem mittleren Bereich des Plangebietes um Ausgleichsflächen. Zudem besteht für einen Großteil dieser Flächen Biotopschutz. Diese Flächen baulich in Anspruch zu nehmen ist nur aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Gründe, möglich und es sind alternative Planungsmöglichkeiten darzulegen. Ohne den Erweiterungsbedarf der Logipet Großhandels-gesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG ist davon auszugehen, dass diese Flächen dauerhaft dem Naturschutz zur Verfügung stehen würden.

Um die Vielfalt auf diesen Flächen im Plangebiet jedoch zu erhalten, wird auch eine dauerhafte extensive Bewirtschaftung erforderlich. Andernfalls kommt es mit zunehmendem Ausbleiben von Mahd oder Beweidung zu einer Verbuschung und letzten Endes zu einer Waldentwicklung.

Östlicher Planbereich:

Die als Grünland bewirtschafteten Flächen im östlichen Plangebiet würden bei einer Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich weiterhin in unterschiedlicher Intensität als Grünland bewirtschaftet werden. Bewirtschaftungsbegrenzungen oder sonstige Auflagen seitens des Naturschutzes gibt es für diese Flächen nicht. Die aktuellen Untersuchungen zu den Flächen haben ergeben, dass hinsichtlich des Vegetationsbestandes die unregelmäßige Bewirtschaftung mit vorübergehenden Brachstadien der Artenvielfalt entgegenwirkt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese Flächen ohne ein konkretes Pflegekonzept verarmen.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das nordwestliche Plangebiet ist bereits als Industriegebiet ausgewiesen. Geringfügige Änderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht, wie beispielsweise die Bereinigung der Baugrenze haben hier keine Auswirkungen auf Natur- und Landschaft und finden in der folgenden Wirkungsprognose keine Berücksichtigung. Bzgl. der Überplanung des nicht mehr vorhandenen Knicks an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Baugenehmigung naturschutzfachlich berücksichtigt wurde. So begrenzt sich die folgende überschlägige Wirkungsprognose auf das mittlere und östliche Plangebiet der planungsrechtlich derzeit festgesetzten Ausgleichsflächen und die Grünlandflächen.

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Im westlichen Plangebiet werden keine Auswirkungen erwartet, da hier bereits eine gewerbliche Nutzung erfolgt und planungsrechtlich auch gesichert ist.	
Im mittleren Plangebiet bestehen zukünftig statt naturnahen Grünland- und Gehölzstrukturen gewerblich genutzte und überbaute Flächen. Damit geht hier die Produktions- und Lebensraumfunktion auf dieser Fläche verloren.	A
Im Osten des Plangebietes erfolgt der Nutzungswandel von einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung hin zu Naturschutzflächen mit dem Ziel der Entwicklung hochwertiger Wertgrünländer. Entsprechend wird die Produktionsfähigkeit hier zukünftig eingeschränkt.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch die Nutzung natürlicher Ressourcen beschränken sich ausschließlich auf das Plangebiet und haben keine weiteren Auswirkungen auf die Umgebung.	
Im westlichen Plangebiet werden keine zusätzlichen natürlichen Ressourcen genutzt, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche führen.	
Im mittleren Plangebiet sind durch die Nutzung der natürlichen Ressourcen infolge der Flächeninanspruchnahme erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gegeben. Die Fläche ist planungsrechtlich eine Ausgleichsfläche, die auf 14.580 m ² als Fläche für den Naturschutz verloren geht.	A
Im östlichen Plangebiet erfolgen Festsetzungen, die zu einer nachhaltigen Verfügbarkeit der natürlichen Ressourcen beitragen.	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
Durch die Art und die Menge an Emissionen von Schadstoffen etc. werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwartet.	

der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Ba
Mit der Umsetzung des Plangebietes fallen bau- und betriebsbedingt Abfälle an, die auf geordneten Deponien zu entsorgen sind. Für diese Deponien müssen an anderer Stelle Flächen bereitgestellt werden.	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwartet.	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Es werden keine kumulierenden Wirkungen für das Schutzgut Fläche erwartet.	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
keine	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	
keine	

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Durch die Baumaßnahme werden Flächen versiegelt, die damit dauerhaft für Natur und Landschaft verloren gehen. Auswirkungen auf den Boden entstehen auch durch die notwendige Geländeangleichung mit Auf- bzw. Abtrag, sodass die Oberflächengestalt verändert wird. Verdichtungen, Umlagerungen und Überschüttungen führen zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Da die Böden im Eingriffsbereich zu einem Großteil unversiegelt und ungenutzt sind, sind die Auswirkungen durch Versiegelungen und Flächenverbrauch als besonders erheblich anzusehen. Im direkten Zusammenhang mit baulichen Anlagen ergeben sich zudem Geländeenivellierungen und Bodenumlagerungen sowie Abgrabungen, die mit Veränderungen der Bodenfunktionen einhergehen. Der Ackerschlag ist im Bereich des Plangebietes jedoch weitgehend eben, so dass sich diese Auf- und Abtragungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im durchschnittlichen Rahmen halten und keine bedeutenden Geländeänderungen erforderlich werden. Durch Verdichtungen im Zuge der Baumaßnahmen werden die Bodenfunktionen ebenfalls beeinträchtigt. Die genannten Auswirkungen ergeben sich insbesondere im mittleren Plangebiet. Aber auch durch die Anhebung der zusätzlichen Versiegelung auf 100 % ergeben sich für das westliche Plangebiet entsprechende Versiegelungen. Im östlichen Plangebiet ergeben sich durch die vorgesehenen Bodenmodellierungen Bodenumlagerungen durch Abtragungen und Auffüllungen für die Herrichtung der optimalen Lebensräume für die Knoblauchkröte.	A Ba
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
Insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme und Veränderungen im Wasserregiment durch Versiegelungen, Ableitung von Oberflächenwasser mit Versickerung kommt es aufgrund des engen Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern zu Veränderungen des Bodens mit seinen natürlichen Bodenfunktionen. Insgesamt ist mit folgenden Bodenversiegelungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zu rechnen:	A

• Flächenversiegelung durch Gebäude 25.504 m² • Zusätzliche Flächenversiegelung durch Nebenanlagen 6.376 m² • abzgl. bereits zulässiger Bodenversiegelungen gem. gültigen B-Plan <u>- 11.256 m²</u> 20.624 m² Im östlichen Plangebiet werden durch die Herrichtung der Lebensräume für die Knoblauchkröte Böden umgelagert. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden hierdurch jedoch nicht erwartet. • Abschiebung von Oberboden auf einer Fläche von 2.000 m² • Auftragen des abgeschobenen Oberbodens und Reliefmodellierungen • Aushebung eines ~1 m tiefen und 400 – 500m² großen Sandbunkers • Auftrag des Aushubs des Sandbunkers auf 1.720 m² Fläche und Modellierung einer kleinräumigen „Dünenlandschaft“	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
Schadstoffeinträge können Beeinträchtigungen verschiedener Bodenfunktionen zur Folge haben und können sowohl bau- als auch betriebsbedingt verursacht werden. Stoffeinträge sind insbesondere bei Verkehrsvorhaben und bei stark emittierenden Industrie- und Energieanlagen relevant. Solche Vorhaben oder Anlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Stoffeinträge in den Boden durch eine landwirtschaftliche Nutzung werden zukünftig im östlichen Plangebiet durch die Regelungen für die Ausgleichsmaßnahme dauerhaft unterbunden, was zu positiven Wirkungen in diesem Bereich führen wird.	A
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	
Durch die Baumaßnahmen werden große Mengen Boden anfallen. Die Bodenmassen sind einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen.	Ba
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Es werden keine kumulierenden Wirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Böden haben als CO₂-Speicher eine bedeutende Rolle beim Schutz des Klimas. Den Böden im Plangebiet wird diesbezüglich jedoch keine besondere Rolle beigemessen. Es handelt sich weder um empfindliche moorige/anmoorige Böden noch um unbeeinflusste Waldstandorte oder historische Dauergrünlandstandorte. Die Böden im Plangebiet sind bereits durch das bestehende Baurecht und landwirtschaftliche Nutzungen vorgeprägt.	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Normen und Gesetze beim Umgang mit dem Boden und dem Einsatz geeigneter Maschinen kommt es zu keinen Auswirkungen.	

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Infolge von Flächenversiegelungen kommt es zur Ableitung des Oberflächenwassers und Versickerung an anderer Stelle.	A
Ein erhöhter Oberflächenabfluss kann zu Überschwemmungen und Erosionen an anderer Stelle führen. Durch die Regelungen zur Grünbedachung und der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Regenwasserrückhaltebecken wird diesem jedoch entgegengewirkt.	
Es wird davon ausgegangen, dass es im Plangebiet im Rahmen der Bebauung zu keinen dauerhaften, genehmigungspflichtigen Grundwasserabsenkungen kommen wird.	
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind eng mit denen des Bodens verknüpft, da sie in erster Linie in der Unterbindung des Austausches zwischen Grundwasser und z.B. Niederschlagswasser und in der Veränderung der Wasserbewegungen im Boden infolge der geänderten Bodenstrukturen bestehen. Die im Plangebiet vorgesehenen Flächenversiegelungen führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
Positiv ist die Sicherung der Flächen im östlichen Plangebiet als Ausgleichsflächen zu bewerten, in denen eine naturverträgliche Nutzung den Eintrag sorbierender Stoffe durch eine landwirtschaftliche Nutzung in das Grundwasser zukünftig dauerhaft unterbindet.	A
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	
Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Es werden keine kumulierenden Wirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Die Verwendung von Tausalzen auf Straßen- und Wegeflächen kann zu einer Anreicherung von Chloriden und Salzen in Gewässern führen. Auf einen entsprechenden Einsatz sollte deshalb auf dem Gewerbegrundstück verzichtet werden.	A

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Bzgl. des Schutzgutes Pflanzen ist der Verlust der bestehenden Ausgleichsflächen im mittleren Plangebiet zu werten, bei welchen es sich in weiten Teilen um besonders wertvolle bzw. hochgradig wertvolle und gesetzlich geschützte Biotope handelt. Infolge der veränderten Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung stehen diese Flächen zukünftig nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen zur Verfügung.	A

Eine mögliche Schädigung bedeutender Gehölzbestände entlang des Entwässerungsgrabens kann während der Bauphase durch Verdichtungen im Kronentraufbereich sowie durch Verletzungen von Stamm- und Kronenbereichen größerer Bäume entstehen. Dauerhafte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Baugrenze und der Ausweisung des 2 m breiten Schutzstreifens jedoch nicht. Im östlichen Plangebiet ist durch die vorgesehenen Maßnahmen und die Ausweisung als Ausgleichsfläche davon auszugehen, dass hier neue Lebensräume für geschützte Pflanzengesellschaften entstehen werden.	Ba A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist Im westlichen Plangebiet werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwartet, da die natürlichen Ressourcen bereits durch die bestehenden Gewerbehallen in Anspruch genommen werden. Durch die Nutzung der natürlichen Ressourcen im mittleren Plangebiet stehen infolge der veränderten Flächeninanspruchnahme durch eine Bebauung dauerhaft weniger Flächen als Lebensraum für Pflanzen zur Verfügung. Gleichzeitig kommt es im östlichen Plangebiet durch die vorgesehenen Maßnahmen zu einer Sicherung und Zunahme der Pflanzenvielfalt im Vergleich zur heutigen Grünlandbewirtschaftung. Aufgrund des vorhandenen Artenpotenzials ist die Entwicklung geschützter Biotopstrukturen anzunehmen. Nach dem derzeitigen Planungsrecht kommt es zum Verlust von 14.580 m² Ausgleichsfläche mit folgenden Strukturen: • ~11.820 m² gelenkte Sukzessionsfläche (ÖG5) • ~1.820 m² Sukzessionsfläche inkl. Graben (ÖG3) • ~160 m Bestandsknick (= 820 m²) • ~50 m neu zu entwickelnder Knick (= 120 m²) In der Realität haben sich hier gesetzlich geschützte, artenreiche Grünlandbereiche entwickelt. Es kommt zum Verlust folgender geschützter Biotope: • ~280 m² Trockenheide (THt) • ~580 m² Trockenrasen (TRy) • ~600 m² Nassgrünland (GNr) • ~10.840 m² mesophiles Grünland (GMm) • ~125 m Knick (z.T. ohne Bewuchs) (= 900 m²) Im östlichen Plangebiet wird auf dem heutigen mäßig artenreichen bis artenarmen Wirtschaftsgrünland durch die gezielten Maßnahmen eine Erhöhung der Artenvielfalt erwartet. Hier ist auf 11.080 m² die Entwicklung von Wertgrünland (GWt/GWm) mit kleinflächigen Übergängen zu Trockenrasen (TRy) und Trockenheiden (THt) geplant. Dafür erfolgt eine Saatübertragung durch Abplaggen von Trockenheidebeständen und Wurzelsoden von Trockenrasenbeständen aus dem Eingriffsbereich. Dadurch kommt es nicht nur zu einer Aufwertung/Neuschaffung von Wertgrünland, sondern auch zu einer Sicherung der betroffenen Arten des Eingriffsbereiches durch die Neuan-siedlung am neuen Standort.	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen Durch Emissionen werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erwartet.	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.	

der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)
keine
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
keine
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
Pflanzen passen sich so weit wie möglich an klimatische Veränderungen in ihrem Lebensraum an und weichen ungünstigen Lebensbedingungen aus. Es ist nicht davon auszugehen, dass heimische Pflanzenarten infolge klimatischer Veränderungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes vertrieben werden.
der eingesetzten Techniken und Stoffe
keine

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Während der Bauphase und des nachfolgenden Betriebes sind im Bereich des Baufeldes und der angrenzenden Bereiche die folgenden Wirkfaktoren relevant:	Ba
• baubedingte Tötungen von Fledermäusen, Haselmäusen, Amphibien und heimischen Brutvögeln • bau- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln durch Lichtemissionen • bau- und betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln durch Lärmemissionen und Scheuchwirkungen (Baustellenverkehr, Betriebsabläufe, regelmäßige Anwesenheit von Menschen): sind zeitlich begrenzt und nicht täglich wirksam, so dass es zu keinen populationsrelevanten Störungen der lokalen Brutvogelgemeinschaft kommen dürfte • Die Planungen beinhalten die Anlage einer Grünbedachung mit 50% Biodiversitätsdach. Hierdurch können insbesondere neue Lebensräume für Insekten und damit wiederum Nahrungsangebot für heimische Fledermäuse neu geschaffen werden.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
Aufgrund des Flächenverbrauchs ist mit Lebensraumverlusten und dem Verlust von Fortpflanzungsstätten heimischer Tierarten zu rechnen.	A
• dauerhafter Fortpflanzungsstätten- und Lebensraumverlust von Fledermäusen durch Rodung von zwei Bäumen mit potenzieller Quartiereignung • kein Lebensstättenverlust von Haselmäusen • kein Lebensstättenverlust von Moorfröschen • dauerhafter Fortpflanzungsstätten- und Lebensraumverlust (Sommerlebensraum) der Knoblauchkröte durch vollständige Überbauung von Trockenrasen- und Trockenheide-Arealen in der Größenordnung von zusammen 860 m² • Entwicklung eines neuen Lebensraumes für die Knoblauchkröte auf einer Fläche von rd. 2.000 m² (vgl. Abs. 12.6: Ausgleichsmaßnahmen)	

dauerhafter Lebensraumverlust eines Knickabschnittes und von Einzelgehölzen mit regelmäßiger Brutplatzfunktion für verschiedene Arten der Gehölz- und Bodenbrüter durch Überbauung und Herstellung von Zuwegungen	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen Nutzungsbedingt kommt es zu einer Zunahme optischer und akustischer Reize, durch welche heimische Tiere vertrieben und Fortpflanzungsstätten gestört werden könnten (s.o.).	A
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Teilen über die vorgesehene Grünbedachung zurückgehalten und anschließend in das bereits vorhandene Regenwasserrückhaltesystem des Industriegebietes an der Holsteinstraße eingeleitet.	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen Es werden keine kumulierenden Wirkungen auf das Schutzgut Tiere erwartet.	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels Tiere passen sich an klimatische Veränderungen in ihrem Lebensraum an, indem sich ihr Verbreitungsgebiet verschiebt. Aus den lokalklimatischen Veränderungen im Plangebiet lassen sich jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ableiten.	
der eingesetzten Techniken und Stoffe keine	

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten Es kommt grundsätzlich zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie div. stofflichen Emissionen. Diese erscheinen derzeit jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes nicht planungsrelevant.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist Bauliche Nutzungen wie Gebäude und Straßen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller und stärker auf und geben diese Wärme nicht so schnell wieder ab. Dadurch ist es in bebauten Gebieten wärmer als im Umland. Zudem ist die Luftfeuchte in bebauten Gebieten aufgrund weniger Vegetationsflächen geringer als in der freien Landschaft. Abgemildert werden diese Effekte durch die Regelungen zur verbindlichen Grünbedachung innerhalb des Gewerbegebietes für alle neu zu errichtenden Gebäude.	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen Aufgrund der Größe des Plangebietes ist nicht mit klimarelevanten Emissionen aus dem Verkehrswesen zu rechnen. Auch klimarelevante Emissionen aus Feuerungsanlagen sind aufgrund der	A

Größe des Plangebietes und der Auflagen aus der Gesetzgebung (EnEG, EEWärmeG, EEG, EnEV) nicht zu erwarten. Im Plangebiet werden verbindliche Regelungen zur Nutzung von Sonnenenergie getroffen. Es ist davon auszugehen, dass damit für den Betrieb zumindest eine Eigenversorgung gedeckt werden kann, so dass klimaschädliche Emissionen aus Feuerungsanlagen gesenkt werden können.	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung keine	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen Das Plangebiet liegt innerhalb des Industriestandortes an der Holsteinstraße. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist mit keinen relevanten kumulierenden Wirkungen zu rechnen.	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels Durch die Entwicklung des Plangebietes ist mit keiner erheblichen Änderung des Klimas zu rechnen. Auch steht die Planung in keinem Kontext mit zu erwartenden Auswirkungen durch Klimawandel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die durch Überschwemmungen, Hochwasser, extreme Trockenheit o.ä. gefährdet sein könnten. Die verbindliche Versorgung des Betriebes über PV-Anlagen ist Teil der klimapolitischen Ziele, um den globalen Klimawandel entgegenzuwirken. Das Plangebiet leistet mit seinen Regelungen zur Nutzung von Sonnenenergie seinen entsprechenden Anteil hierzu.	A
der eingesetzten Techniken und Stoffe Die verbindlichen Regelungen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie zur Grünbedachung haben positive Wirkung auf das Schutzgut Klima.	A

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen insbesondere durch visuelle Beeinträchtigungen. Aufgrund des Nutzungswandels ergibt sich eine weitgehende Neugestaltung des mittleren Planungsgebietes. Die das Plangebiet derzeit im Osten eingrünenden Strukturen entlang des Randgrabens werden erhalten und schirmen auch weiterhin die Bebauung zur freien Landschaft hin ab.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist Mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 dringt die Bebauung weiter in den freien Landschaftsraum vor. Regelungen zum Erhalt vorhandener Strukturen und zur Fassadenbegrünung werden diese Auswirkungen minimieren. Die Regelungen im östlichen Plangebiet zur Ausgestaltung einer Ausgleichsfläche haben hingegen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen Gegenüber dem Bestand ist insbesondere aufgrund des Nutzungswandels mit einer Erhöhung der Lichtemissionen und einer Zunahme optischer Reize zu rechnen (Beleuchtungseinrichtungen).	A

Hiervon sind insbesondere bisher weitgehend nachtdunkle Bereiche betroffen. Regelungen zur Beleuchtung werden diesen Effekt minimieren.	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	
Mit der Umsetzung des Plangebietes fallen bau- und betriebsbedingt Abfälle an, die auf geordneten Deponien zu entsorgen sind. Diese Deponien können an anderer Stelle negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen.	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
Das Plangebiet ist Teil des Industriestandortes an der Holsteinstraße. Der angrenzende Landschaftsraum ist entsprechend vorbelastet.	A
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
keine	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Regelungen zur Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abmildern.	A

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Natura 2000 infolge	
▪ des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten ▪ der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist ▪ der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ▪ der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung ▪ der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) ▪ der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ▪ der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ▪ der eingesetzten Techniken und Stoffe	
Natura-2000-Gebiete liegen außerhalb des Wirkraumes des Plangebietes und sind durch die Planung entsprechend nicht betroffen.	A

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt infolge

des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit ergeben sich gem. vorliegendem Lärmgutachten Belastungen aus den folgenden pegelbestimmenden Emissionsquellen der Logipet Großhandels-gesellschaft:

Be

- Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück
- Stellplatzgeräusche (Türenschlagen, Motorstarten, etc.)
- Lkw-Rangieren im Bereich der Ladezone
- Be- und Entladegeräusche an den Ladeschleusen
- Betrieb und Wechsel der Press- und Abfallcontainer
- Betrieb der haustechnischen Anlagen

der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

keine

der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Lärmgutachten nennt die folgenden Auswirkungen:

Be

- Für den Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass im Tageszeitraum die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sicher eingehalten werden. Für den Prognose-Planfall ist das ebenfalls der Fall. Zudem sind ausschließlich an einem Immissionsort südlich des Gewerbegebietes (Grüner Weg 4) minimale Zunahmen der Beurteilungspegel tags vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen deutlich unterhalb des geltenden Immissionsrichtwertes tags.
- Im Nachtzeitraum werden an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes im Außenbereich im Prognose-Nullfall der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts eingehalten. Im Prognose-Planfall ist dies ebenfalls der Fall.
- An dem Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet sind im Prognose-Nullfall zwar Beurteilungspegel oberhalb des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu erwarten, für den Nachtzeitraum existiert dieser Immissionsort jedoch auch nicht, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Erweiterung dies zum Schutz vor Gewerbelärm ausschließen.
- Ergänzend wurden die Beurteilungspegel aus dem Betrieb an einem maßgebenden Immissionsort innerhalb des Industriegebietes an der Holsteinstraße berechnet. Hier zeigt sich, dass die für Industriegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und nachts sicher (um mindestens 10 dB(A)) unterschritten werden. Eine Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die übrigen Gewerbe- und Industrieflächen ist daher auch nicht erforderlich.
- Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist festzustellen, dass die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung eingehalten werden.
- Die Spitzenpegelkriterium der TA Lärm werden allesamt eingehalten.

der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.

der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Bei Überschreitung geltender Richt- und Orientierungswerte bestehen gesundheitliche Gefahren für den Menschen.
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
<i>Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert. (Quelle; Lairm Consult 2023)</i>
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
keine
der eingesetzten Techniken und Stoffe
Es gilt das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (BImSchG).

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind ggf. im mittleren Plangebiet durch die Lage innerhalb eines archäologischen Interessengebietes zu erwarten.
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
Durch die zu erwartenden Bodenumlagerungen infolge der Bebauung kann es ggf. zu Auswirkungen auf archäologische Funde geben, da das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes liegt.
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
keine
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
keine
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)
keine
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
keine
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
keine
der eingesetzten Techniken und Stoffe
keine

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wechselwirkungen infolge	
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nimmt der Mensch im mittleren Plangebiet in negativer Weise Einfluss auf die natürlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Im östlichen Plangebiet hingegen werden durch die geplanten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Wirkungen mit positivem Effekt auf die Schutzgüter erwartet.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
Die Flächeninanspruchnahme im mittleren Plangebiet mit einhergehender Versiegelung hat Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die vorhandenen Wasserverhältnisse. Zudem ist der Boden mit seinen Wasserverhältnissen Grundlage als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, welcher mit der Inanspruchnahme der Flächen verloren geht, bzw. verändert wird.	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
Auswirkungen auf Wechselwirkungen werden insbesondere durch Lichtimmissionen mit einhergehenden veränderten Lebensraumbedingungen erwartet.	A
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	
keine	A
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
Die mit der baulichen Entwicklung einhergehenden lokalklimatischen Veränderungen haben Auswirkungen auf die Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere im Plangebiet.	A
der eingesetzten Techniken und Stoffe	
keine	

Auswirkungen: A = Anlagebedingt | Ba = Bauphase | Be = Betriebsphase

12.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Eine Vermeidung der erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wäre nur bei Verzicht auf das Vorhaben möglich. Deshalb erfolgte aufgrund der Inanspruchnahme des sensiblen Landschaftsraumes mit seinem hohen naturschutzfachlichen Wert durch das Vorhandensein unterschiedlich gesetzlich geschützter Biotope und schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten eine detaillierte Prüfung möglicher alternativer Standorte (vgl. Abs. 3.1.1 der Begründung). Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aus logistischen Gründen die Erweiterung des Betriebsstandortes in Wahlstedt nur auf der vorliegenden überplanten Fläche möglich wird. Alternativ wird ein Abwandern des Betriebes aus dem Raum Wahlstedt/Bad Segeberg mit dem Verlust der vorhandenen Arbeitsplätze notwendig.

Die ersten naturschutzfachlichen Untersuchungen im Jahr 2021 und die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 führten zu einer erneuten Abwägung der wirtschaftlichen Belange mit den naturschutzfachlichen Anforderungen. Für die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens in einem umkämpften Markt ist die Möglichkeit zu einer effizienten Sortimentsdiversifikation elementar. Der Anbau an die Bestandsimmobilie führt neben genannten logistischen Vorteilen auch zu positiven wirtschaftlichen Effekten, die zu einer Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen und auf diese Art und Weise Arbeitsplätze in der Region sichern. Ein zusätzlicher Bau an anderer Stelle würde zu erheblichen Nachteilen führen, eine Unternehmensverlegung wäre wahrscheinlich.

Im Zuge der erneuten Planungsüberlegungen konnte die Kommissionierung der unterschiedlichen Artikel jedoch optimiert werden, wodurch eine Verkleinerung des Plangebietes und ein Erhalt insbesondere artenschutzfachlich bedeutender und artenschutzrechtlich extrem konfliktbehafteter Flächen erzielt wurde. Dafür wurde der verbleibende Erweiterungsbereich des Logipet-Betriebsgrundstückes weiter ausgereizt und eine hohe Baudichte vorgesehen. Ergänzend werden im Bereich des bestehenden Betriebsgrundstückes Möglichkeiten eingeräumt, zu einem späteren Zeitpunkt die bestehenden Gebäude durch eine kompaktere/höhere Bauweise zu erneuern. Der vorliegende Bebauungsplan zielt damit darauf ab, das Betriebsgelände durch einen hohen Versiegelungsgrad und kompakte Lager- und Verwaltungsgebäude auszureizen und dadurch andere sensible Flächen von einer baulichen Inanspruchnahme freizuhalten.

Listung vorgesehener Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan berücksichtigten und verbindlich festgesetzten Maßnahmen aufgeführt. Zudem werden Maßnahmen gelistet, die anderweitig zu regeln sind, sowie Maßnahmen, die auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen sind. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend zu minimieren.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser

- ☞ Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte, um anliegende artenschutzrechtlich hochwertige Flächen von einer Bebauung frei zu halten
- ☞ Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.
- ☞ Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.
- ☞ generell schonender Umgang mit Boden gem. DIN 18915 ‚Bodenarbeiten‘ und DIN 19639 ‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben‘ während der Bauausführung
- ☞ Regelungen zur Grünbedachung zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Natura 2000, Wechselwirkungen

- ☞ Zum Schutz der den Vorhabenbereich zum Teil eingrenzenden Gehölzbestände werden Schutzstreifen festgesetzt, die zu naturnahen Saumstreifen zu entwickeln sind. Hierdurch soll eine dauerhafte Beeinträchtigung dieser Biotopstruktur durch eine intensive bauliche Nutzung vermieden werden.

- ☞ Sicherung der vorhandenen, gefährdeten Pflanzenarten durch Saatübertragung auf die planinterne Ausgleichsmaßnahme
- ☞ Regelungen zur Grünbedachung und zur Ausgestaltung eines Biodiversitätsdaches. Ziel ist es, die ökologische Leistungsfähigkeit von Gründächern mit alternativen Energiequellen zu kombinieren. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in Baugebieten geschaffen. Ziel ist eine möglichst große Artenvielfalt.

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote

- ☞ Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppen der Brutvögel, der Fledermäuse, der Amphibien und Reptilien sind gem. vorliegendem Artenschutzbericht folgende Regelungen zu berücksichtigen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV):

1. *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 - Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse: Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.*
2. *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2: Winterquartierbesatzüberprüfung des betroffenen Höhlenbaumes HB1 vor der Fällung: Der Baum HB1 (vgl. Artenschutzbericht Bioplan 2023) mit einer Höhlenstruktur, die potenziell zur Überwinterung durch den Großen Abendsegler genutzt werden kann, muss rechtzeitig vor der winterlichen Baumfällung endoskopisch auf Besatz überprüft oder im Vorfeld eine Eignung als Winterquartier durch genauere gegebenenfalls endoskopische Untersuchungen ausgeschlossen werden.*
3. *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Vermeidung der dauerhaften Beleuchtung des Randgrabens zum Schutz lichtempfindlicher Fledermäuse: Für die sowohl lichtempfindlichen als auch strukturgebunden fliegenden Myotis-Arten (Wasser- und Fransenfledermaus) stellt der Randgraben eine potenzielle Leitlinie (bedeutende Flugstraße) außerhalb des eigentlichen Plangebietes dar. Damit es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieser potenziell hochwertigen Myotis-Flugstraße kommen kann, ist eine dauerhafte Beleuchtung des Randgrabens zwingend zu vermeiden.*
4. *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Haselmaus I): Auf-den-Stock-setzen der Gehölze in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres. (Maßnahme AV5 und AV6 beachten!)*
5. *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV5 (Haselmaus: Besatzkontrolle Vögel): Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen (01.04. bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich (Maßnahme AV1 und AV5 beachten!).*

6. *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV6 (Bauzeitenregelung Haselmaus II): Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Gehölze nach dem 15.05. (Maßnahme AV4 und AV5 beachten!).*
7. *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV7 (Schutz von Moorfrosch und Knoblauchkröte): Installation eines Amphibien-Schleusenzaunes um das Baufeld: Zur Vermeidung der Tötung von Moorfrosch und Knoblauchkröte ist das zukünftige Baufeld weitgehend mit einem Amphibien-Schleusenzaun zu umgeben, der ein Abwandern der Tiere aus dem Baufeld ermöglicht, jedoch eine Rückwanderung verhindert. Der Amphibien-Schleusenzaun ist im Frühjahr vor Beginn der Amphibien-Anwanderung (d.h. im Februar) und vor dem Beginn der Baufeldfreimachung aufzustellen und bis zum Ende der Bauphase stehen zu lassen. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Zaunes ist eine 2-wöchige Zaunwartung sicherzustellen. Die genaue Lage und der Verlauf des Zaunes ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzulegen.*

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA)

1. *Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 – Gehölz- und Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter) sowie der Bodenbrüter oder Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren: Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der o.g. Brutvogelgilden ist sowohl der Knickverlust als auch der allgemeine Gehölzverlust durch Neupflanzung von Ersatz-Gehölzen und Ersatz-Knicks in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Geest) vorzunehmen. Dazu ist die zeitnahe Neuanlage von 450 m lfd. Knick und 3.560 m² allgemeiner Gehölzbestände erforderlich. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah (spätestens 5 Jahre nach Baubeginn) umzusetzen.*

Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1. *Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF1 – Winterquartiersersatz bei festgestelltem Besatz des Höhlenbaumes HB1 durch den Gr. Abendsegler: Sollte sich bei der endoskopischen Untersuchung vor der Fällung des winterquartiergeeigneten Baumes HB1 (vgl. Artenschutzbericht Bioplan 2023) wider Erwarten doch herausstellen, dass der Baum als Winterquartier durch den Gr. Abendsegler genutzt wird, worauf aktuell keine Anzeichen hindeuten, ist der Quartierverlust im Verhältnis 1:5 auszugleichen.*
2. *Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF2: Anlage eines Sommer- und Überwinterungslebensraumes für die Knoblauchkröte: Um den Lebensraumverlust für die Knoblauchkröte zu kompensieren, ist eine Neuanlage von als Sommer- und Überwinterungslebensraum geeigneten grabbaren Trockenlebensräumen im Verhältnis von 1:2 erforderlich. Es sind demnach $2 \times 860 \text{ m}^2 = 1.720 \text{ m}^2$ Sommer- und Überwinterungshabitate für die Knoblauchkröte auf dem benachbarten Flurstück herzustellen. Hierzu wurde ein spezifisches Ausgleichskonzept entwickelt, das im Artenschutzbericht detailliert beschrieben ist.*

Schutzgut Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Landschaftsbild

- ☞ Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
 - die geltenden Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete und die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.
 - Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr tags und nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches deutlich unterschritten.
 - Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind aufgrund der Einhaltung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich.
 - Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in einer Abbildung für schutzbedürftige Räume dargestellt.
 - Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm kleiner 45 dB(A) für zum Schlafen genutzte Räume keine schallgedämmten Lüftungen erforderlich.
 - Hinsichtlich der Außenwohnbereiche wird im gesamten Plangeltungsbereich der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 70 dB(A) tags eingehalten. Somit können die Außenwohnbereiche im Plangeltungsbereich frei angeordnet werden.
- ☞ Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- ☞ Die festgesetzten Höhenbegrenzungen stellen sicher, dass die zukünftige Bebauung sich in die umgebende Landschaft einfügen wird.
- ☞ Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbebestandes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur Schaffung gestalterisch wirksamer Grünvolumen und Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden.

Schutzgut Klima/Luft

- ☞ Regelungen zur Grünbedachung in Verbindung mit der Nutzung von Solarenergie: Hierdurch soll in Kombination mit der Entwicklung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere gleichzeitig den klimatischen Anforderungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung getragen werden. Dachbegrünungen mindern unerwünschte Nebeneffekte von Flachdächern und flach geneigten Dächern wie thermischer Belastungen durch starke Aufheizung von Dachflächen. Sie reduzieren die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch die mit der Verdunstung einhergehende Kühlung der Umgebung. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Temperaturextreme im Jahres- und Tagesverlauf werden gemildert. Die Pflanzen binden und filtern Luftverunreinigungen und verbessern damit die Luftqualität.

12.5 Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation neue und zusätzliche planungsrechtliche Eingriffe vorbereitet. In den oberen Abschnitten erfolgte hierzu bereits eine umfangreiche Bestandserfassung und Wirkungsprognose. Gleichzeitig werden im östlichen Plangebiet derzeit in Teilen intensiv bewirtschaftete Flächen dauerhaft für den Naturschutz entwickelt.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 9.12.2013, sowie dessen Anlage. Das Bilanzierungsmodell des MELUR und des Innenministeriums enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln sind. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden.

12.5.1 Flächeninanspruchnahme bestehender Ausgleichsflächen

Um planungsrechtlich auf die Ausgleichsflächen zugreifen zu können, muss der zugeordnete Ausgleich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt an anderer Stelle nachgewiesen werden, um das Plangebiet von den Auflagen freizustellen.

Nach der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans umfassen diese Ausgleichsflächen 14.580 m². Im Einzelnen ist folgendes festgesetzt:

- ~11.820 m² gelenkte Sukzessionsfläche (ÖG5)
- ~1.820 m² Sukzessionsfläche inkl. Graben (ÖG3)
- ~160 m Bestandsknick (= 820 m²)
- ~50 m neu zu entwickelnder Knick (= 120 m²)

Die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses unterscheiden für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen in Arten- und Lebensgemeinschaften zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten. Der Umfang des Ausgleichs von Flächen mit besonderer Bedeutung, wie im Plangebiet der Fall, orientiert sich dabei an der Wiederherstellbarkeit der gestörten Funktionen und Werte. Demnach sind

- kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte (wie Trockenrasen-Pionierstadien, Ruderalfluren, Forstkulturen) mindestens im Verhältnis 1 : 1,
- mittelfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte (z.B. Obststreuwiesen, Jungwaldbestände) mindestens im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen,
- langfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte (z.B. Altwaldbestand) mindestens im Verhältnis 1 : 3 auszugleichen.

Bei den planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmenflächen handelt es sich um kurzfristig wieder herstellbare Funktionen, für welche ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 veranschlagt wird. Ein zeitlicher Flächenzuschlag wird nicht berücksichtigt, da dieses bereits über die Freistellung der Biotope im Abschnitt 12.5.2 erfolgt.

Bei bestehenden Knickstrukturen sind die Beeinträchtigungen nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017 zu beurteilen. Demnach sind Knickbeeinträchtigungen im Verhältnis von 1 : 1 und Knickverluste im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen.

Maßnahme	Eingriffsgröße	Kompensations- verhältnis	Kompensations- umfang
Gelenkte Sukzession	11.820 m ²	1 : 1	11.820 m ²
Sukzession	1.820 m ²	1 : 1	1.820 m ²
Knick	210 m	1 : 2	420 m

12.5.2 Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope

Die auf den Ausgleichsflächen entstandenen gesetzlich geschützten Biotope müssen an anderer Stelle wieder hergestellt werden, um eine Befreiung nach dem Naturschutzrecht von dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG zu erlangen. Eine Befreiung vom gesetzlichen Schutz gemäß § 67 BNatSchG ist möglich, wenn

- dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer - und wirtschaftlicher Art, notwendig ist,
- die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist.

Die Gründe für die Inanspruchnahme der geschützten Biotopflächen werden im Abschnitt 3.1.1 - Prüfung möglicher Alternativstandorte - der Begründung detailliert dargelegt.

Für die Inanspruchnahme der Biotope wird ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 2 des derzeitigen Flächenumfanges erforderlich.

Von den planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmenflächen ($\Sigma = 14.580 \text{ m}^2$) aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 von 2006 sind in der Realität:

- ~280 m² Trockenheide (THt)
- ~580 m² Trockenrasen (TRy)
- ~600 m² Nassgrünland (GNr)
- ~10.840 m² mesophiles Grünland (GMm)
- ~125 m Knick (z.T. ohne Bewuchs) (= 900 m²)

~380 m² werden als Scherrasen gepflegt, rd. 1.000m² sind ruderalisiert/verbuscht.

Bei einer Kompensationspflicht im Verhältnis von 1 : 2 errechnet sich hieraus ein erforderlicher Ersatz für die betroffenen Biotope von:

- 560 m² Trockenheide (THt)
- 1.160 m² Trockenrasen (Try)
- 1.200 m² Nassgrünland (GNr)
- 21.680 m² mesophiles Grünland (GMm)

Der Knick wird an dieser Stelle nicht erneut bilanziert, da er Teil der festgesetzten Knickstrukturen ist und bereits im Abschnitt 12.5.1 unter den Ausgleichsflächen berücksichtigt wurde.

12.5.3 Bilanzierung des Eingriffs durch die Festsetzungen im Bebauungsplan

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen im Bebauungsplan hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen oder von Waldflächen).

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung mit einhergehenden Bodenbewegungen und Versiegelungen ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt durch Bodenentsiegelungen ist nicht durchführbar, da derartige Flächen sich nicht im Plangebiet bzw. deren Umgebung befinden. Entsprechend wird auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen. Die Hinweise des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Der Flächenbedarf für den Ausgleich kann nach dem Bilanzierungserlass prozentual durch Flächen mit Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung sowie durch begrünte Dächer reduziert werden. Entsprechende verbindliche Festsetzungen gibt es für die Dachflächen von Hauptgebäuden.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Wirkfaktoren	Verhältnis 1 : 0,5 anzurechnende Fläche in qm	Reduzierung um 50%	Verhältnis 1 : 0,3 anzurechnende Fläche in qm	benötigte Ausgleichsfläche in qm
Gewerbegebiet (GE): 31.880m²x0,8=25.504m²	25.504	x 0,5		6.376
Überschreitung im Gewerbegebiet (GI): 31.880x0,2=6.376m²	6.376			3.188
abzgl. Bestand Industriegebiet: 14080x0,8=11.256	-11.256			-5.628
Summe:				3.936

Gemäß vorliegender Bilanzierung sind demnach auf einer 3.936 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich entsprechend der Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Wasser

Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsverfahren wird Ausgleich für das Schutzgut Wasser erforderlich, wenn anfallendes Niederschlagswasser nicht naturnah zurückgehalten oder versickert werden kann. Bereits die Festsetzungen einer Dachbegrünung bedingen eine Rückhaltung anfallender Niederschlagswasser.

Der Erweiterungsbereich – das Flurstück 3/8 war bereits im Ursprungsbebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen und wurde in der Berechnung des Regenwasserabflusses und der erforderlichen

Rückhaltung für das gesamte Industriegebiet an der Holsteinstraße berücksichtigt. Entsprechend besteht nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg ausreichend Rückstauvolumen, den Erweiterungsbereich der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung hier anzuschließen und das verbleibende anfallende Niederschlagswasser in die naturnah ausgebildeten Rückhalteeinrichtungen einzuleiten. Ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Wasser wird nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Freiflächen am Rand des Industriestandortes Holsteinstraße, die den Übergang in die freie Landschaft einleiten. Abgeschildert wird das Plangebiet weiterhin von dem grabenartig ausgebauten Regenwasserrückhaltebecken, welches von naturnahen Gehölzstrukturen begleitet wird. Diese Gehölzstrukturen werden auch weiterhin die Flächen des Gewerbegrundstückes gegenüber der freien Landschaft abschirmen.

Im Plangebiet werden im Bereich der geplanten Industrieflächen Schutzstreifen zum Erhalt der angrenzenden, den Graben begleitenden Gehölzstrukturen festgesetzt. Zudem werden verbindliche Regelungen für eine Fassadenbegrünung und eine Grünbedachung getroffen.

Mit den getroffenen Maßnahmen kann eine umfangreiche Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum sichergestellt werden. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach Freistellung der Ausgleichsflächen (s. Abs. 12.5.1.) und dem Ausgleich für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope (s. Abs. 12.5.2) handelt es sich bei dem Plangebiet im Ganzen nur noch um Flächen von allgemeiner Bedeutung. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren nicht mehr erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

Es werden Festsetzungen für eine Grünbedachung und Fassadenbegrünung getroffen. Für das Schutzgut Klima/Luft werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

12.6 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes: Teilbereich des Flurstückes 4 der Flur 1, Gemarkung Fahrenkrug:

Das Flurstück 4 hat insgesamt eine Größe von 18.955 m². Es liegt direkt östlich angrenzend an den Industriestandort der Holsteinstraße und bietet sich aufgrund der Lage besonders für den funktionsbezogenen Ausgleich der bestehenden geschützten Ausgleichsflächen und den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich an. Aufgrund der bestehenden sandigen Bodenverhältnisse und hieraus resultierender Bodenfunktionen können hier gute Voraussetzungen für den funktionsbezogenen Ausgleich geschaffen werden.

11.080 m² des Flurstückes sind Teil des Plangebietes und sollen insbesondere als artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme für die Knoblauchkröte hergerichtet werden. Dazu müssen gem. dem Artenschutzbericht mind. 1.720 m² als Sommer- und Überwinterungshabitat gestaltet werden. Die Maßnahmen müssen zudem vor dem eigentlichen Eingriff erfolgen und ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit für die Knoblauchkröte erreicht haben, bevor die bestehenden Sommerlebensräume auf der Vorhabenfläche zurückgebaut werden.

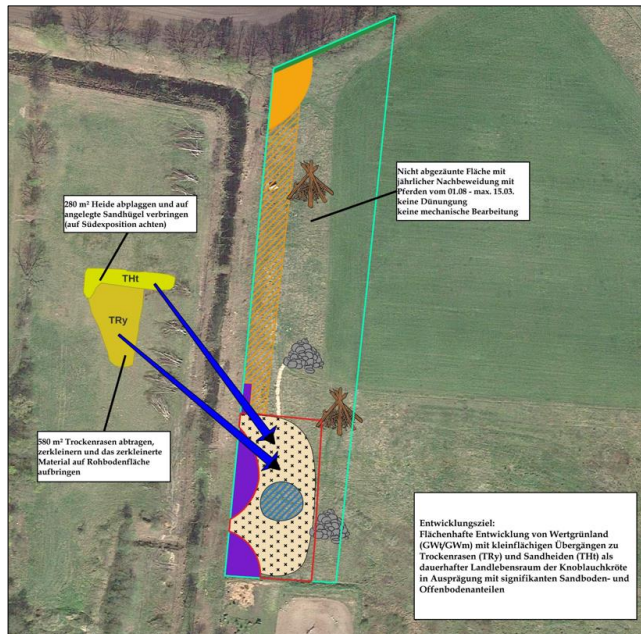


Abbildung 29: Entwicklungskonzept Artenschutzmaßnahmenfläche, Quelle: Bioplan 2023

Dazu ist auf rd. 2.000 m² Fläche im Süden der Maßnahmenfläche der anstehende Oberboden abzuschieben und im Randbereich zum Randgraben aufzutragen. Innerhalb dieser Fläche soll ein bis zu 1 m tiefer und 400 – 500 m² großer Sandbunker ausgehoben werden. Mit dem anfallenden Bodenmaterial soll in dem Bereich eine „kleinräumige Dünenlandschaft“ ausgebildet werden. Anschließend erfolgt eine Saatübertragung durch Abplaggen sowie durch Aufbringen von zerkleinerten Wurzelsoden aus dem Eingriffsbereich. Zur Offenhaltung der Fläche ist eine Beweidung vom 01.08 bis max. zum 15.03. des Folgejahres vorgesehen. Zudem sollen zur Erhöhung der Strukturvielfalt Lesestein- und Totholzhaufen hergestellt werden.

Die Maßnahmenfläche im Plangebiet wird vorrangig die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Knoblauchkröte nachweisen. Dennoch erfolgt durch die Maßnahmen mit der Entwicklung von Trockenrasen- und Sandheidestrukturen und einer optimierten Pflege auch eine Aufwertung, die für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung herangezogen werden kann. Nach Abzug vorhandener gesetzlich geschützter Biotopstrukturen verbleiben auf der 11.080m² großen Teilfläche rd. 1 ha mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland mit hohem Entwicklungspotenzial hin zu Wertgrünland. In Anlehnung an die Ökokontoverordnung wird dieser Flächenanteil zu 80 % als Ausgleichsmaßnahme für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung angerechnet. Das entspricht 8.000 m² Ausgleich. Aufgrund des engen Zeitrahmens und der recht unspezifischen Bestandserfassung werden Zuschläge nach der Ökokontoverordnung nicht erteilt.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten bei der Ecodots GmbH):

Ökokonto-Knick: Aktenzeichen 670033.8540.1114.22-0001, Flurstück 50 - Flur 13. Flurstück 22 – Flur 2 und Flurstück 31 – Flur 4 der Gemeinde und Gemarkung Wiemersdorf



Abbildung 30: Quelle Digitaler Atlas Nord, GeoBasisDEL/LVerm.Geo.H. BKG - 2023

Das Knickökokonto liegt nördlich von Wiemersdorf. Es wurde im Oktober 2022 von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg genehmigt und wird von der Ecodots GmbH verwaltet.

Das Ökokonto umfasst die Neuanlage von insgesamt 670 m Knick. Die Knicks wurden mit Erdwällen von im Fuß 2,5 -3,5m Breite, einer Höhe von 1,2 m und einer Kronenbreite von 1,5 m angelegt und zweireihig mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks bepflanzt.

420 Knickmeter werden für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt abgebucht.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten bei der Ausgleichsagentur)

Für den verbleibenden Ausgleich wurden Ökopunkte bei der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein erworben. Hierüber konnte sichergestellt werden, dass insbesondere der Ausgleich für Eingriffe in die Wertbiotope sicher geleistet werden kann, da es sich um bereits umgesetzte, vorgezogene Maßnahmen handelt. Es wurden die folgenden Maßnahmen gesichert und vertraglich vereinbart.



Abbildung 31: Quelle: Ausgleichsagentur 2022

Bedarf	qm	Ökokonto	Katasterdaten	Ökopunkte
unspezifischer Bedarf	9.600 qm	ÖK 073-03 Kisdorf/Winsen 3 (Gde. Kattendorf, Kreis SE) – fertig umgesetzt	Flurstück 121, Flur 6, Gemeinde und Gemarkung Kattendorf	9.600 ÖP
Trockenheide (THt)	560 qm	ÖK 069-01 Vaaler Heide 1 (Gde. Vaale, Kreis IZ) – fertig umgesetzt	Flurstücke 14/2, 26 tlw., 27 tlw. der Flur 3, Gemeinde und Gemarkung Vaale	980 ÖP
Trockenrasen (TRy)	1.160 qm	ÖK 008-01 Barker Heide 1 (Gde. Bark, Kreis SE) – Teilflächen bereits mit TRy-Qualität	Flurstück 9, Flur 11 Gemeinde und Gemarkung Bark	1.314 ÖP
Nassgrünland (GNr)	1.200 qm	ÖK 117-01 Hohner See 1 (Gde. Hohn, Kreis RD) – fertig umgesetzt	Flurstück 22, Flur 4, Gemeinde und Gemarkung Hohn	1.696 ÖP
artenreiches mesophiles	10.031 qm	ÖK 146-01 Kaltenkirchener Heide 1 (Gde. Kaltenkirchen, Kreis SE) – fertig umgesetzt	Flurstück 90, Flur 22, Gemeinde und Gemarkung Kaltenkirchen	12.808 ÖP

Grünland (GMm)				
artenreiches mesophiles Grünland (GMm)	11.649 qm	ÖK 139-01 Obere Trave 1 (Gde. Groß Rönna, Kreis SE)	Flurstücke 103 und 45/7, Flur 6, Gemeinde und Gemarkung Groß Rönna	15.278 ÖP
	34.200 qm			= 41.676 ÖP

ÖK 073-03 Kisdorf/Winsen 3, Flurstück 121, Flur 6, Gemeinde und Gemarkung Kattendorf

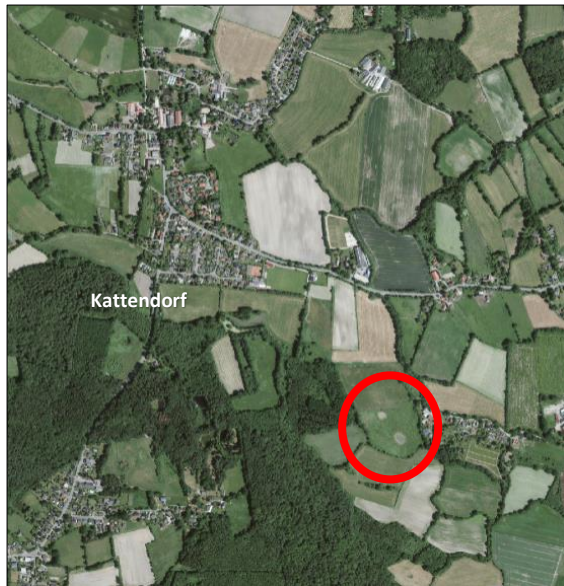


Abbildung 32: Quelle Digitaler Atlas Nord, GeoBasisDEL/LVerm.Geo.H. BKG - 2023

Das Ökokonto liegt südöstlich der Ortslage Kattendorf und wird von der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein verwaltet.

Das Ökokonto umfasst die Entwicklung ursprünglich intensiv genutzten artenarmen Grünlandes hin zu arten- und blütenreichem mesophilen Grünland durch eine Nutzungsextensivierung und gezielter Ansaat von Regiosaat. Ein angrenzender Ackerstreifen soll durch eine natürliche Sukzession in eine Hochstaudenflur übergehen. Vorhandene Biotopstrukturen werden erhalten.

Das Ökokonto hat eine Fläche von insgesamt 38.600 m². 9.600 m² werden für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt abgebucht.

ÖK 069-01 Vaaler Heide 1, Flurstücke 14/2, 26 tlw., 27 tlw., der Flur 3, Gemeinde und Gemarkung Vaale



Abbildung 33: Quelle Digitaler Atlas Nord, GeoBasisDEL/LVerm.Geo.H. BKG - 2023

Das Ökokonto liegt nordöstlich der Ortslage Vaale und hat insgesamt eine Größe von ca. 6,7 ha. Es wird von der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein geführt.

Es handelt sich um ehemalige intensiv genutzte Mähwiesen sowie um Baumschulflächen, auf denen durch Abtrag von Oberboden und einer Übertragung von samenhaltigem Mahdgut und Soden neue Heideflächen entwickelt wurden.

560 m² / 980 ÖP werden für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt abgebucht.

ÖK 008-01 Barker Heide 1, Flurstück 9, Flur 11, Gemeinde und Gemarkung Bark



Abbildung 34: Quelle Digitaler Atlas Nord, GeoBasisDEL/LVerm.Geo.H. BKG - 2023

Das Ökokonto liegt westlich der Gemeinde Bark, südlich von Bockhorn und wird von der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein verwaltet.

Das Ökokonto umfasst insgesamt 4 Teilflächen, wobei der vorliegende Ausgleich über die ca. 13,1 ha große Teilfläche B nachgewiesen wird. Auf der mit wenig Kiefern überstellten Offenlandfläche wurde 2006 begonnen, ausgedehnt Magerrasen zu entwickeln. Dazu wurde die Ackernutzung aufgegeben. Es erfolgt eine gezielte Beweidung.

Von der ca. 13,1 ha großen Teilfläche werden 1.160 qm / 1314 Ökopunkte für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt abgebucht.

ÖK 117-01 Hohner See 1, Flurstück 22, Flur 4, Gemeinde und Gemarkung Hohn



Abbildung 35: Quelle Digitaler Atlas Nord, GeoBasisDEL/LVerm.Geo.H. BKG - 2023

Das Ökokonto liegt westlich von Hohn, südlich des Hohner Sees und wird von der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein verwaltet.

Das Ökokonto umfasst eine Fläche von rd. 7,4 ha. Es wurden aus einem ehemals arten-, blüten- und strukturarmen Grünland durch Vernässung und extensive Beweidung artenreiche Nasswiesen entwickelt.

Für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt werden 1.200 m² / 1.696 ÖP abgebucht.

ÖK 146-01 Kaltenkirchener Heide 1, Flurstück 90, Flur 22, Gemeinde und Gemarkung Kaltenkirchen



Abbildung 36: Quelle Digitaler Atlas Nord, GeoBasisDEL/LVerm.Geo.H. BKG - 2023

Das Ökokonto liegt westlich von Kaltenkirchen und wird von der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein verwaltet.

Das Ökokonto umfasst insgesamt eine Fläche von 97.158 m². Die ursprünglich als Ackerland bewirtschafteten und mit Forstpflanzen aufgeforsteten sandigen und nährstoffarmen Böden wurden durch Neuansaat zu artenreichen mageren Grünländern entwickelt und die Forstflächen in naturnahe Wälder umgebaut.

10.031 qm / 12.808 Ökopunkte werden für die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt abgebucht.

ÖK 139-01 Obere Trave 1, Flurstücke 103 und 45/7, Flur 6, Gemeinde und Gemarkung Groß Rönau



Abbildung 37: Quelle Digitaler Atlas Nord, GeoBasisDEL/LVerm.Geo.H. BKG - 2023

Das Knickökokonto liegt nordwestlich der Ortslage Groß Rönau und wird von der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein verwaltet. Es umfasst eine Fläche von 73.494 m²

Bei dem Ökokonto handelt es sich um ehemalige Intensivgrünländer auf denen zunächst eine Aushagerung durchgeführt wurde/wird und die anschließend extensiv als Mähwiese bewirtschaftet wird.

Der 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt werden 11.649 qm/ 15.278 Ökopunkte aus dem Ökokonto zugeordnet.

12.6.1 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Kompensationsbedarf	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsfläche / -maßnahme	
Unspezifischer Bedarf			8.000 Ökopunkte
- Schutzgut Boden - Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Ausgleichsflächener-satz)	3.939 m ² 13.640 m ² $\Sigma = 17.579 \text{ m}^2$	- Planinterne Maßnah-menfläche - ÖK 073-03 Kis-dorf/Winsen 3	9.600 m ² $\Sigma = 17.600 \text{ m}^2$
Biotopausgleich			
Knick	420 m	Ökokonto-Knick: Az. 670033.8540.1114.22-0001 Wiemersdorf	420 m
Trockenheide	560 m ²	ÖK 069-01 Vaaler Heide 1	560 m ²
Trockenrasen	1.160 m ²	ÖK 008-01 Barker Heide 1	1.160 m ²
Nassgrünland	1.200 m ²	ÖK 117-01 Hohner See 1	1.120 m ²
mesophiles Grün-land	21.680 m ²	- ÖK 146-01 Kaltenkir-chener Heide 1 - ÖK 139-01 Obere Trave 1	10.031 m ² 11.649 m ² $\Sigma = 21.680 \text{ m}$

12.7 Überwachungsmaßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden zur Sicherung der Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG die folgenden Überwachungsmaßnahmen erforderlich:

- endoskopische Untersuchungen des Baumes HB1 mit einer Höhlenstruktur vor der Fällung und Bestimmung von Art, Umfang und Verortung ggf. erforderlicher Ersatzquartiere für den Gro-ßen Abendsegler,
- Besatzkontrolle auf Brutvorkommen heimischer Vogelarten vor Wurzelstockentnahme auf den Stock gesetzter Knickstrukturen,
- Überwachung des Schleusenzaunes in einem 2-wöchigen Wartungsintervall während der ge-samten Bauphase,
- Ausgestaltung der Ersatzlebensräume für die Knoblauchkröte auf der festgesetzten Aus-gleichsfläche durch eine ökologische Baubegleitung,

- Monitoring über den Erfolg der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme auf der festgesetzten Ausgleichsfläche im Zeitraum von einem, zwei und fünf Jahren nach Herstellung der Ausgleichsfläche.

12.8 Zusätzliche Angaben

12.1 Merkmale der technischen Verfahren

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und einer Ortsbegehung.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer, sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Erfassungen wurden gemäß der Hinweise des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht“ Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 9.12.2013 sowie gemäß der „Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) aus März 2022 vorgenommen.

Zur Bewertung der Bodenfunktionen wurden die über das Umweltportal Schleswig-Holstein zur Verfügung stehenden Daten genutzt. Auf Basis der Daten einer Bodenschätzung und deren Übersetzung in die bodenkundliche Systematik und mit Hilfe ausgewählter, teilweise modifizierter Methoden des Methodenkatalogs hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein ausgewählte Bodenfunktionen landesweit flächendeckend bewertet.

12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Unterlagen ergaben sich keine relevanten Schwierigkeiten.

12.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

12.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt soll der Gewerbestandort der Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG durch eine Erweiterung des Betriebsstandortes langfristig gesichert werden. Dazu müssen naturschutzfachlich hochwertige und unter dem gesetzlichen Biotopschutz stehende Grünlandflächen überbaut werden, welche im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Zudem haben die Flächen für besonders und streng geschützte Tierarten eine besondere Bedeutung.

Aufgrund dieser naturschutzfachlichen Bedeutung von zu überbauenden Flächen erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorhabenbezogen. Zudem erfolgte eine umfassende Abwägung der wirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange. Als Ergebnis dieser Abwägung wurde im Zuge des Planverfahrens die Erweiterungsfläche für die Gewerbehalle deutlich reduziert und dafür der ausgewiesene Gewerbestandort hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

Die Umweltprüfung erfolgt auf der Grundlage einer Ortsbegehung sowie Fachgutachten in Form einer schalltechnischen Untersuchung, eines Bodengutachtens, einer artenschutzfachlichen Prüfung und einer Vegetationserfassung. Zudem wurden Informationen aus dem gemeindlichen Landschaftsplan und dem Umweltportal SH herangezogen. Gleichzeitig wurden zu diesen realen Bedingungen die theoretisch vorherrschenden Bedingungen auf der Grundlage des bestehenden Baurechtes erfasst und bewertet.

Aus den Gutachten und Abstimmungen resultierende Maßnahmen finden sich in den Festsetzungen, Hinweisen und Erläuterungen des Bebauungsplanes. Nicht vermeidbare, erhebliche Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes über eine als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Maßnahmenfläche und über den Erwerb von Ökopunkten kompensiert (s.u.).

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung. Diese bewertet schutzgutbezogen die möglicherweise mit der Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die im Baugesetz genannten Umweltbelange.

Schutzgut/ Prüfkriterium	Wertbestimmende Kriterien	Beurteilung der erheblichen Auswirkungen/erforderliche Maßnahmen
Fläche	<u>Realnutzung:</u> <u>Westliches Plangebiet:</u> Gewerbegebiet <u>Mittleres Plangebiet:</u> Ausgleichsflächen mit Pflegemaßnahmen <u>Östliches Plangebiet:</u> landwirtschaftliche Nutzflächen mit unregelmäßiger und unterschiedlich intensiver Grünlandmahd <u>Vorh. Baurecht:</u> <u>Westliches Plangebiet:</u> Industriegebiet <u>Mittleres Plangebiet:</u> Ausgleichsflächen mit gelenkter und ungelenkter Sukzession	Nutzungsänderungen: <u>Westliches Plangebiet:</u> Änderung von Industrie- in Gewerbegebiet <u>Mittleres Plangebiet:</u> Änderung von Maßnahmenflächen in Gewerbegebiet <u>Östliches Plangebiet:</u> Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Ausgleichsfläche
Boden	<u>Realnutzung:</u> <u>Westliches Plangebiet:</u> hoher Versiegelungsgrad <u>Mittleres Plangebiet:</u> unversiegelte Böden mit extensiver Mahd <u>Östliches Plangebiet:</u> landwirtschaftliche Nutzung mit Vorbelastungen im Zuge dieser Nutzungen <u>Vorh. Baurecht:</u> <u>Westliches Plangebiet:</u> Baulich in Anspruch genommene Böden durch Gewerbebauten und Nebenanlagen mit einer Gesamtversiegelung von bis zu 80% <u>Mittleres und östliches Plangebiet:</u> unversiegelte Böden	<u>Westliches Plangebiet:</u> Erhöhung des Versiegelungsgrades von 80 % auf 100 % <u>Mittleres Plangebiet:</u> Erhöhung des Versiegelungsgrades von 0 % auf 100 % <u>Östliches Plangebiet:</u> Änderung der landwirtschaftlichen Nutzungen in eine Naturschutzmaßnahme mit Bodenmodellierungen →Kompensationsmaßnahmen erforderlich
Wasser	<u>Realnutzung:</u> <u>Westliches Plangebiet:</u> Baulich in Anspruch genommene Böden durch Gewerbebauten und Nebenanlagen mit einer Gesamtversiegelung von bis zu 80% <u>Mittleres und östliches Plangebiet:</u> unversiegelte Böden mit 100 % Versickerungsmöglichkeiten <u>Vorh. Baurecht:</u> <u>Westliches und mittleres Plangebiet:</u> Niederschlagswasserbeseitigung über naturnahe Regenwasserrückhalteinrichtungen	keine negativen Auswirkungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht Verbesserung des ursprünglich berechneten Niederschlagswasserabflusses durch Regelungen zu einer Grünbedachung

Pflanzen	<u>Realnutzung:</u> <u>Westliches Plangebiet:</u> Industriegebiet <u>Mittleres Plangebiet:</u> hoher Anteil gesetzlich geschützter Biotope (Knick und Grünländer) <u>Östliches Plangebiet:</u> mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland	Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme geschützter Biotopstrukturen und die Überplanung einer festgesetzten Ausgleichsmaßnahme →Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Tiere	Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Haselmäuse und Brutvögel Besondere Bedeutung insbesondere im Hinblick auf Lebensstätten der Knoblauchkröte	Schutz vorhandener Grünstrukturen, Regelungen für eine Grünbedachung als Biodiversitätsdach, artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte: →artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen →nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen →vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Landschaftsbild	Knickstrukturen, Ausgleichsflächen und gehölzbewachsener Retentionsraum als Eingrünung des Gewerbestandortes in die freie Landschaft	Sicherung vorhandener eingrünender Strukturen Regelungen für eine Fassadenbegrünung
Klima/Luft	lokalklimatische Veränderungen infolge der Bebauung und Versiegelung	aufgrund der Größe des Plangebietes und der anvisierten Nutzung nicht planungsrelevant Regelungen für eine Grünbedachung und zur Nutzung von Solarenergie
Natura 2000	aufgrund der Entfernung zu bestehenden europäischen Schutzgebieten nicht planungsrelevant	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch	grenzwertüberschreitende Immissionen für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung und der Büronutzungen	verbindliche Regelungen zu maßgeblichen Außenlärmpegeln für schutzbedürftige Räume im Plangebiet
Kultur- und Sachgüter	Lage des Plangebietes innerhalb eines archäologischen Interessengebietes	Verweis auf die gesetzlichen Vorgaben des DSchG
Wirkungsgefüge	<u>Mittleres Plangebiet:</u> Aufgrund der Maßnahmen konnten sich hier naturnahe Wirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern entwickeln.	<u>Mittleres Plangebiet:</u> Zerstörung der sich entwickelten naturnahen Wechselbeziehungen durch Überbauung <u>Östliches Plangebiet:</u> Entwicklung neuer naturnaher Wechselbeziehungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ⇒ keine Erheblichkeit in Summe

Die innerhalb des Plangebietes getroffenen Regelungen zum Schutz vorhandener Strukturen und zur Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen können den erforderlichen Kompensationsumfang nur zu einem kleinen Teil erfüllen und dienen insbesondere dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Speziell der

Ausgleich für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotopstrukturen stellt eine besondere Herausforderung dar. Diese konnte mit Hilfe regionaler Agenturen von Ökokonten über den Erwerb funktionsbezogener Ökopunkte erfüllt werden. Eine weitere Herausforderung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen. Hieraus resultieren für die vorliegende 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 gesonderte Bauzeitenregelungen für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse, Quartiersprüfungen vor Umsetzung der Planung, Amphibien-Schleusenzaun um das Baufeld, Regelungen zur Beleuchtung sowie vorgezogene und nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

13 Quellenverzeichnis

Als Plangrund- bzw. -unterlagen wurden bisher verwendet:

- Büro Bioplan – Hammerich, Hinsch & Partner, Biologen & Geographen PartG, Großharrie, (30.01.2022, Änderung 18.01.2023): Erläuterungsbericht zur Biototypenerfassung 2021
- Büro Bioplan – Hammerich, Hinsch @ Partner, Biologen & Geographen PartG, Großharrie, (22.03.2023): Artenschutzbericht
- Gemeinde Fahrenkrug (1997): Landschaftsplan Fahrenkrug
- GeoBasis DE/LVermGeo SH & BKG (2021-2023): Digitaler Atlas Nord
- Lairm Consult GmbH (13.03.2023): Schalltechnische Untersuchung
- Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz, LABO (2009): Leitfaden für die kommunale Planungspraxis „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“
- MELUND-SH (1999) Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein
- MELUND-SH (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I
- MELUR-SH (2021): Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein [www.umweltdaten.landsh.de, November 2021]
- MELUR-SH (2021): Überwachungsplan zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Schleswig-Holstein [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/Immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.pdf?__blob=publicationFile&v=4, November 2021]
- MELUR-SH (2021): Biotopkartierung Schleswig-Holstein [<http://zebis.landsh.de/webauswertung/pages/map/default/index.xhtml?mapId=08948305-ba9d-45c7-93f0-5bdb3f378a4&overviewMapCollapsed=false&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32581068.687175583%2C5977282.8977366565%2C32584276.536245737%2C5978628.189440451>]
- Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (2006): 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit seinen Anlagen

14 Billigung

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt hat den
Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Wahlstedt, den

Aufgestellt durch:



.....

Der Verbandsvorsteher

Siegel