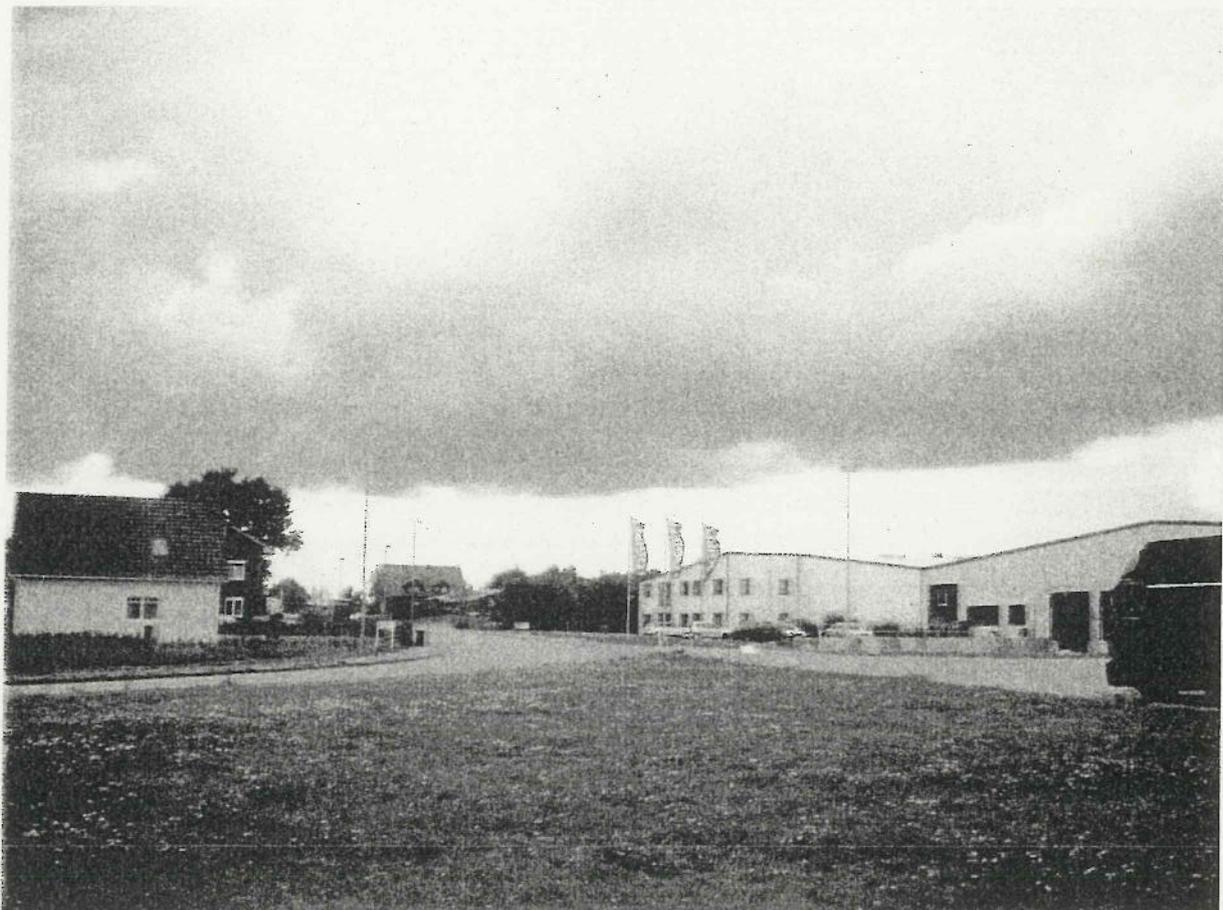


Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 2. Änderung und Erweiterung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 1**  
**„Gemeinsames Industriegebiet“**



Für das Gebiet:

Östlich der Kieler Straße, nordöstlich des Bebauungsplangebietes Großhörn

**Inhaltsübersicht:**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich / Lage im Raum .....	3
1.2	Bestand .....	3
1.3	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht .....	4
1.4	Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP .....	5
1.5	Rechtsgrundlagen .....	9
1.6	Plangrundlage .....	9
1.7	Entwicklung aus dem F-Plan/ bestehende Rechtsverhältnisse .....	9
1.8	Altlastenunbedenklichkeit .....	10
1.9	Baugrund .....	13
1.10	Planungserfordernis und Ziel.....	14
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN</b> .....	<b>15</b>
2.1	Grünflächen- und Bebauungskonzept .....	15
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
2.3	Verkehr .....	16
2.4	Grünordnung, Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung und Kompensation .....	17
<b>3</b>	<b>VERSORGUNG</b> .....	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN</b> .....	<b>23</b>

**ANLAGEN:**

- 1) Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Mai 2005,
- 2) Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Matthias Ober (kann bei Bedarf vom Büro des Landschaftsarchitekten eingefordert werden), mit Anhang der „Faunistischen Begutachtung“ der GGV Freie Biologen
- 3) Schalltechnisches Gutachten, Ing.-Büro für Akustik Busch GmbH, 2005,
- 4) Historische Erkundung von 24 Gewerbestandorten in Wahlstedt, Teil II, Darstellung des Einzelstandortes Hosteinstraße 9 von Ingo Ratajczak.
- 5) Verpflichtungserklärung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt

## 1 Grundlagen

### 1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das ca. 31,7 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Wahlstedt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst den überwiegenden Teil des Ursprungsplanes. Der Änderungsbereich liegt östlich der Bundesbahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster und wird begrenzt:

- Im Norden durch den nördlichen Teil des Holsteinstraßenringes und die in bzw. außerhalb des Plangebietes liegenden überwiegend bebauten Grundstücke,
- im Osten durch die an den östlichen Teil des Holsteinstraßenringes angrenzenden B-Planflächen und die an das Plangebiet angrenzende Feld- und Ackerflächen,
- im Süden durch die an den südlichen Teil des Holsteinstraßenringes angrenzenden geplanten GI-Grundstücke und den Knick sowie die an das Plangebiet angrenzenden Feld- und Ackerflächen,
- im Westen durch die Eisenbahnstrecke Neumünster - Bad Segeberg.

Die Eisenbahnstrecke sowie das westlich davon gelegene Regenrückhaltebecken und der nördliche Bereich des Ursprungsplanes sind nicht Bestandteil der 2. Änderung.

Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gemeinsames Industriegebiet“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

### 1.2 Bestand

Die Topographie ist gering bewegt. Es bestehen keine nennenswerten Höhenunterschiede - abgesehen von den geländesondierungsbedingten Erdhügeln im östlichen Plangebiet - im Geltungsbereich. Höhenlinien sind deshalb nicht dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und zu etwa einem Viertel auf der Grundlage des § 33 BauGB mit GE- und GI- Gebäudeanlagen bebaut. Neben Handwerksnutzungen, die zum Teil mit Betriebswohnungen kombiniert sind, befindet sich ein Tierfutter- und Zubehörhandel, ein Betonwerk (Flurstück 23/96) und eine Glas-Recycling- Betrieb im Plangebiet (Flurstück 2/5, s. Anlage 1 Foto 1 - 3).

Der restliche Bereich des Planungsgebietes ist unbebaut. Er wird durch mehrere Gehölzbestände und Knicks gemäß § 15b Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) strukturiert, wobei die ursprüngliche Bestandsstruktur durch die bereits erfolgte Erschließung und Teilbesiedlung auf den entsprechenden Grundstücken überformt wurde (s. Anlage 1 Foto 4).

Im zentralen Bereich des Plangebiets liegt das „Birkenmoor“, das gemäß § 15a LNatSchG gesetzlich als Biotop und gemäß §24 Landeswaldgesetz als Waldfläche geschützt ist (s. Anlage 1 Foto 5).

Bestandteil dieser Fläche ist ein diagonal von Nord nach Süd verlaufender Heide/Magerrasenstreifen, der auf Grund einer veralteten Leitungstrassenführung deutlich „gehölzärmer“ als die restliche Bruchwald-Birkenmoorfläche ist.

Die Wertigkeit der Grünbestände wird im Einzelnen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (s. Anlage 2) analysiert und beschrieben.

### 1.3 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung und der UVP-Änderungsrichtlinie sowie weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP- pflichtig ist.

Gemäß §3b der UVP-Änderungsrichtlinie besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP, wenn die in der Anlage 1 dieses Gesetzes genannten Merkmale vorliegen.

Bei der Planung von Industriezonen und von Städtebauprojekten ergibt sich gemäß Erlass des Innenministers zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht vom 20.11.2001 die UVP-Pflicht nicht aus einem bestimmten im B-Plan vorgesehen Vorhaben, sondern ab einer bestimmten Größe (s. Nr. 18.5 und 18.7 der Anlage). Da die maßgebenden Größen für Industriezonen und Städtebauprojekte identisch sind, bedarf es keiner Entscheidung, zu welcher der beiden Kategorien die Planung gehört.

Außerdem handelt es sich bei diesem B-Planverfahren um eine B-Planänderung, für die in der Regel gemäß o. g. Erlass des Innenministers nur die Differenz der Flächenerweiterung gegenüber dem Ursprungsplan maßgeblich für die UVP-Pflicht-Prüfung ist.

Auf Grund der besonderen Verfahrenssituation dieses B-Planänderungsverfahrens (Ursprungs- B- Plan ist gemäß Schreiben des Landrates des Kreises Segeberg vom 05.06.2003 funktionslos) verzichtet der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt nach Abstimmung mit den dafür zuständigen Behörden des Kreises Segeberg auf eine Ermittlung des Flächendifferenz zwischen den festgesetzten Bauflächen des Ursprungsplanes und den über die 2. Änderung und Erweiterung neu geschaffenen Bauflächen bzw. den damit in Verbindung stehenden UVP-Erfordernis.

Stattdessen wurde eine Ermittlung der überbaubaren GE- und GI-Grundstücksflächen für die Bereiche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 vorgenommen, die bisher noch nicht im Rahmen des § 33 BauGB (vor der Inkrafttretung der UVP- Gesetzgebung) bebaut wurden.

Gemäß §19 Abs. 1-3 BauNVO beträgt diese Fläche insgesamt 86.274 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x GRZ 0,8 = 69.019,2 m<sup>2</sup>, wobei für einige Grundstücke durch die zwischenzeitliche Errichtung der auf der Basis des § 33 BauGB genehmigten Bauvorhaben außerdem eine § 34 BauGB Situation geschaffen wurde.

Dadurch wird zwar der Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup> und mehr nicht erreicht, so dass zwar keine unmittelbare Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, aber eine gesetzliche Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (=>Schwellenwert 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> wird erreicht).

#### **1.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP**

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit werden die voraussichtlich mit der Aufstellung des B-Planes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und das schutzgutbezogene Risiko für die Leistungsfähigkeit festgestellt.

##### **Schutzgut Mensch**

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen besteht grundsätzlich das Risiko von zunehmenden Immissionen. Zur Beurteilung möglicher Lärmentwicklungen wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Auf der Grundlage des Gutachtens werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, so dass keine zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete ausgehen werden.

Für die Erholungsnutzung könnte es im Umfeld des Geltungsbereichs stellenweise direkt angrenzenden Wegen durch die zunehmende Nutzungsintensität im Gebiet ggfs. zu Beeinträchtigungen kommen. Die Wege sind jedoch durch wegebegleitend vorhandene Hecken- und Knickstrukturen gut geschützt. Die bisher vorhandenen Wegeverbindungen durch den Geltungsbereich bleiben vollständig erhalten.

Durch die Ausweisung von zusätzlichen Industrieflächen besteht ein erhebliches Potenzial für die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

**Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes kein Risiko besteht, das über die für die weiteren Schutzgüter beschriebenen Risiken hinausgeht.**

##### **Schutzgut Pflanzen / Flora**

Insbesondere für die im Plangebiet vorhandenen Knickwälle sowie den Birkenmoor-Rest (beide nach §15b LNatSchG geschützte Biotoptypen) erfolgt durch zukünftig angrenzende Nutzungen und/oder durch direkte Inanspruchnahme eine Beeinträchtigung. Darüber hinaus gehen durch die geplanten Ausweisungen großflächig ruderale Gras- und Staudenfluren verloren.

Zu berücksichtigen sind dabei jedoch die z.T. erheblichen Vorbelastungen durch Entwässerungsmaßnahmen zur Trockenlegung des Birkenmoor-Standortes sowie durch bereits an die Knickwälle angrenzende Nutzungen.

**Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht mit dem Entwurf zum Bebauungsplan hinsichtlich ihres Fortbestandes sowie ihrer zukünftigen Entwicklung ein stellenweise hohes Risiko.**

**Schutzgut Tiere / Fauna**

Mit dem vorgenannten Verlust von Grünflächen und Gehölzbeständen gehen insbesondere für die Avifauna und die Amphibien Lebensraumstrukturen verloren, wengleich hier bereits von einer vorhandenen Störung durch die bisherigen angrenzenden Nutzungen ausgegangen werden muss.

**Durch den Verlust von vorhandenen Grünstrukturen und zunehmenden Störungen besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna ein hohes Risiko. Zur besonderen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gem. §42 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des LFB eine „Faunistische Begutachtung“.**

**Schutzgut Boden**

Mit der ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

**Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden ein hohes Risiko.**

**Schutzgut Grundwasser**

Mit der vorbeschriebenen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

**Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier auch für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ein hohes Risiko.**

**Schutzgut Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind durch die mit der 2. Änderung des B-Planes vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.

**Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächenwasser nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.**

**Schutzgut Klima**

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation der ruderalen Gras- und Staudenfluren und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen.

Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die großen zusammenhängen versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine erhebliche Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht. Ferner ist baubedingt eine Erhöhung der Staubentwicklung während der Bauzeit zu erwarten.

**Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima ein mittleres Risiko.**

#### **Schutzgut Luft**

Es ist davon auszugehen, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus zusätzlichem Kunden- und Lieferverkehr und ggf. auch durch Produktionsabläufe verschlechtert und zugleich außerdem die Staubbildung durch eine Reduzierung des Grünvolumens im Plangebiet abnimmt.

**Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Luftqualität ein mittleres Risiko.**

#### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

In der Außenwirkung ist grundsätzlich zunächst mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Das Plangebiet ist jedoch bereits jetzt durch Baumbestand von Baumhecken, Knicks und Waldflächen gut eingegrünt.

**Es wird daher davon ausgegangen wird, dass mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild nur ein geringes Risiko besteht.**

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind durch die mit der 2. Änderung des B-Planes vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.

**Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.**

### Zu erwartende Wechselwirkungen

Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind wie in der Bestandsbewertung nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut ein Weiteres und so weiter.

Im Folgenden werden die Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die für das Vorhaben von voraussichtlich maßgebender Bedeutung sind. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Komplexität der Wirkungszusammenhänge kann hier nur Ausschnittsweise dargestellt werden.

Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):

Boden ⇒ Grundwasser ⇒ **Mensch**

Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Klima ⇒ **Mensch**

Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere

Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Landschaftsbild ⇒ **Mensch**

Nutzungsinduzierte Störwirkungen / Verlärmung:

Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ Erholung / **Mensch**

Entwässerungen (Wasserhaushalt):

Wasser ⇒ Pflanzen/Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ **Mensch**

Wasser ⇒ Boden ⇒ **Mensch**

Immissionen:

Boden ⇒ Wasser ⇒ **Mensch**

Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere

Luft ⇒ **Mensch**

Luft ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere ⇒ **Mensch**

Luft ⇒ Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere ⇒ **Mensch**

Zerschneidung:

Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ **Mensch**

Landschaftsbild ⇒ Erholung / **Mensch**

Bei der Betrachtung dieser Wirkungszusammenhänge ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

### Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

Im Plangebiet bestehen durch vorhandene Bebauungen und Nutzungen bereits erhebliche Vorbelastungen für den Naturhaushalt. Mit den Ausweisungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind jedoch wie zuvor beschrieben zusätzliche Risiken für die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft verbunden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch auch eine deutliche Reduzierung in der Ausweisung von Bauflächen zugunsten der Entwicklung von Maßnahmenflächen zur Entwicklung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft verbunden.

Vor diesem Hintergrund hat der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt entschieden, im Rahmen dieses Planverfahrens auf eine vertiefende UVP zu verzichten und die Belange von Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (LFB) differenzierter zu betrachten. Zur Bestandserfassung ist dazu eine Biotoptypenkartierung durchgeführt worden. Außerdem wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß §42 BNatSchG eine faunistische Begutachtung durch die GGV Freie Biologen aus Kiel durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des LFB haben sich die Verfasser intensiv mit der bisherigen Entwicklung des Gebietes und seinen landschaftspflegerischen Entwicklungspotenzialen auseinandergesetzt.

Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt aufgezeigt sowie in erforderlichem Umfang Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden. Auf der Grundlage des LFB erfolgte dann die Überarbeitung der Konzeption der 2. Änderung des Bebauungsplanes für die erneute Auslegung.

Der LFB ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Die „Faunistische Begutachtung“ ist Anhang zum LFB.

### **1.5 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5 vom 22.01.1991).

### **1.6 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient die digitale Vermessung im Maßstab 1:1000 vom Katasteramt Bad Segeberg.

### **1.7 Entwicklung aus dem F-Plan/ bestehende Rechtsverhältnisse**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg Wahlstedt vom 11.08.2005, stellt den überwiegenden Teil dieser B-Planänderung als gewerbliche Baufläche dar.

Die zentral im Plangebiet liegende Birkenwald - § 15 a LNatSchG– Moorfläche und der an die Eisenbahn angrenzende Gehölzstreifen sind im F-Plan als Wald dargestellt, wobei die zentrale Moor-Waldfläche zusätzlich nachrichtlich als geschütztes Biotop gekennzeichnet ist.

Damit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

Der Landschaftsplan wurde 1998 durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt. Er beinhaltet angrenzend zur Eisenbahnstrecke eine Walddarstellung, die Richtung Holsteinstraße in eine Sukzessionsfläche übergeht, sehr differenzierte Grün- und Maßnahmedarstellungen im Bereich des Hochmoores und daran anschließende Feuchtgrünlandfläche sowie den Nordöstlichen Graben und Regenrückhaltestreifen. Auf den restlichen Flächen ist die Erschließung und gewerbliche Nutzung dargestellt.

Damit entsprechen der Umfang und die Ausdehnung der geplanten Bauflächen dieses B - Planverfahrens im wesentlichen der L - Plankonzeption.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte die Verlegung des Regenrückhaltebeckens zum Inhalt. Dieses Ziel ist inzwischen westlich der Bundesbahnstrecke Bad Oldesloe -Neumünster realisiert.

Da der Aufstellungsbeschluss für dieses B-Planänderungsverfahren bereits 1991 gefasst wurde und der Ausbau der Erschließungsanlagen bereits auf der Grundlage der Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB vom 2.11.1992 erfolgte, wurden bereits in diesem GE- und GI-B-Plangebiet etwa 25 % der Grundstücke auf der Basis des § 33 BauGB bebaut (zur besonderen Verfahrenssituation dieses B-Planänderungsverfahrens s. auch Pkt. 1.3 dieser Begründung).

Mit der Verbindlichwerdung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird der entsprechende Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 gegenstandslos.

### **1.8 Altlastenunbedenklichkeit**

Mit Schreiben vom 30.03.2005 hat der Kreis Segeberg der Stadt Wahlstedt den aktuellen Stand zum Prüfverzeichnis von "Altstandortverdachtsflächen" für das Stadtgebiet mitgeteilt.

Im Bereich dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 sind im Prüfverzeichnis folgende Verdachtsflächen enthalten:

Holsteinstraße      Nr. 9 (Fl.-Stk. 23/100)  
                              Nr. 13 (Fl.-Stk. 23/96, 23/98)  
                              Nr. 29 (Fl.-Stk. 2/22, 74/14, Gebiet der Gemeinde Fahrenkrug)

Hierbei handelt es sich jeweils um bereits bebaute, immer noch gewerblich/industriell genutzte Grundstücke, die im Rahmen einer Klassifizierung von Altstandorten, die der Kreis im Okt./ November 2002 vorgenommen hat, unter der Klassifizierung „B“ erfasst wurden.

Beim Kreis und der Stadt Wahlstedt sind bisher keine konkreten Altlasteninformationen für die Grundstücke Holsteinstraße 13 und 29 bekannt, so dass diese Grundstücke lediglich auf Grund der dort z. Zt. stattfindenden Nutzungen unter generellem Altlastenverdacht fallen.

Zum Grundstück Holsteinstraße 9 hat der Kreis Segeberg, Abt. Grundwasser- und Bodenschutz ein Gutachten vom Diplom Geologen Ingo Ratajczak am 22.10.04 (Historischen Erkundung von 24 Gewerbestandorten in Wahlstedt) erstellen lassen, das als Anlage 5 Bestandteil dieser Begründung wird.

Die von der Stadt Wahlstedt beauftragte Arbeitsgemeinschaft stadtplanung bruns/Landschaftsarchitekt Matthias Ober hat in Abstimmung mit dem Kreis Segeberg (Grundwasser und Bodenschutz) im Rahmen des B-Planverfahren zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt eine "Plausibilitätsprüfung" für die im Prüfverzeichnis aufgeführten Verdachtsflächen an Hand der Bauakten und einer Ortsbegehung am 20.07.2005 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Holsteinstraße Nr. 9 (Fl.-Stk. 23/100,s. Anlage 1 Foto 6 - 7).

Der Kreis Segeberg hat 2002 bei seiner Brachenerfassung die Nutzungen Tischlerei/ Zimmerei und Spedition mit dem Hinweis: „langjährige relevante Nutzung“ erfasst.

Für das Grundstück liegen vier Baugenehmigungen und ein Nachtrag zu einer Baugenehmigung aus der Zeit vom 18.10.1981 bis 4.4.1990 für die Sägewerknutzung vor.

- Betriebswohnhaus ohne Einliegerwohnung, Ölfeuerung, Lagerung von 4.500 l Heizöl (*Anmerkung: Lageplan für Heizöltank liegt nicht vor*),
- Bürogebäude und Sägewerk,
- Bürogebäude und Sägewerk, hier: Änderung der Sägerei,
- Vergrößerung und Änderung des Kellergeschosses,
- Umbau und Nutzungsänderung eines Gebäudes und Aufstellung eines 6.000 l DK-Tanks (*Auflage hierzu: Innerhalb des Wirkbereichs der Zapfpistole ist der Boden flüssigkeitsdicht herzurichten*) und Nutzungsänderung von Wohnräumen zu Gewerberäumen.

Außerdem liegt für das Grundstück eine Baugenehmigung und zwei Nachträge zu der Baugenehmigung aus der Zeit vom 31.5. 1994 bis 23.12.1994 für die Firma Wenzel GmbH vor.

- Neubau einer Technikhalle mit Reparatur-, Lackier-/Waschhalle und einer Tankstelle (*Auflage hierzu: Der Untergrund der Betriebstankstelle ist in Straßenbauweise mit einer Decke in Asphaltbetonschicht oder Beton B 25 wasserundurchlässig zu versehen....Der Boden der Waschhalle ist aus beton B 25 wasserundurchlässig herzustellen...In der Reparaturhalle ist eine Abgasabsaugung zu installieren..., etc.*)
- Neubau einer Technikhalle, hier: Standortänderung,

- Neubau einer Technikhalle, hier: Einbau eines Altöl-Sammelbehälters und Einbau eines Sammelbehälters für Regenwasser mit Hinweis im Lageplan auf einen Abbruchartrag für ein Nebengebäude (*frühere Nutzung Lager Sägewerk gemäß mündlicher Auskunft des jetzigen Werkstattbetriebeigentümers*) auf dem Flurstück 23/22 vom 28.6.1993

Zu den bisherigen Bauanträgen und der heutigen Grundstücksnutzung ist auf Grund der Ortsbegehung und des Gesprächs mit dem Lkw- Werkstattbetriebeigentümer vom 20.07.05 folgendes anzumerken:

Die Sägewerksgebäudeanlagen wurden vor der Errichtung der Werkstatttechnikanlagen und Gebäude von den Werkstattbetriebsbetreibern abgerissen, so dass das Grundstück heute ausschließlich durch den Lkw-Werkstattbetrieb mit Tankstelle und Betriebswohnhaus (s. Baugenehmigungen von 1981 und 1994) genutzt wird.

Im Kataster des Kreises Segeberg, Grundwasser- und Bodenschutz ist hier außerdem ein Abfüllplatz mit unterirdischem Doppelkammertank für 10.000 l Heizöl und 40.000 l DK verzeichnet. Ob die 1981 genehmigte Ölfeuerungsanlage und der 1990 genehmigte 6.000 l DK-Tanks errichtet und betrieben wurde, ist dem jetzigen Firmeneigentümer nicht bekannt. Heute sind diese Anlagen nicht vorhanden. Ebenso ist nicht bekannt, ob beim Betrieb des Sägewerkes seinerzeit Holzschutzmittel verwandt wurden.

Außerdem war gemäß gutachterlicher „Historischen Erkundung“ von 1988 bis 1991 die Spedition Buhmann auf dem Grundstück ansässig. Diese führte Fahrzeugwartungen und Lackierarbeiten an den eigenen Fahrzeugen auf dem Gelände durch, wobei zudem ein unsachgemäßer Betrieb einer DK-Tankanlage erfolgte.

Zur heutigen Lkw-Werkstattbetriebsnutzung ist anzumerken, dass der Betriebszustand nach optischer Inaugenscheinnahme einen positiven Eindruck vermittelt. Der überwiegende Anteil der Kfz-Fahrbereiche und der Stellplatzanlagen sind befestigt. Lediglich im hinteren Bereich des Geländes – zwischen den vorhandenen Knickschutzstreifen liegen unbefestigte Grundstücksflächen.

Da gemäß gutachterlicher Einschätzung (s. Anlage 5) auf Grund der Nutzung durch die ungenehmigte Werkstatt der Firma Buhmann eine erfolgte Bodenbelastung nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde die Fläche als altlastenverdächtig gemäß BBodSchG eingestuft und in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Segeberg mit der Kategorie „B“ aufgenommen.

Z. Zt. ist eine orientierende Erkundung wegen der vorhandenen Bebauung und Nutzung durch die Firma Wenzel nur mit großen Einschränkungen möglich. Da auf Grund der vorhandenen Versiegelungen des Grundstücks mit einer Verlagerung von eventuell vorhandenen Schadstoffen aus der ehemaligen Nutzung nicht zu rechnen ist, ist gemäß Stellungnahme des Kreises Segebergs z. Zt. keine Bodenuntersuchung erforderlich. Die entsprechende Fläche wird in der Planzeichnung des B-Planes vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet mit dem Hinweis, dass bei einer wesentlichen Nutzungsänderung oder Betriebsaufgabe orientierend zu erkunden ist.

Holsteinstraße Nr. 13 (Fl.-Stk. 23/96, 23/98, s. Anlage 1 Foto 2)

Der Kreis Segeberg hat 2002 bei seiner Brachenerfassung die Nutzung Baugeschäft (Betonwerk) mit dem Hinweis: „langjährige relevante Nutzung“ erfasst.

Für das Grundstück liegt eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 4.9.1989 für ein Betonwerk vor.

Zur Grundstücksnutzung ist auf Grund der Ortsbegehung und des Gesprächs mit dem Betriebseigentümer vom 20.07.05 folgendes anzumerken:

Das Grundstück ist überwiegend versiegelt. Weder Tankstellen- noch Heizölanlagen befinden sich auf dem Grundstück. Geheizt wird mit Gas. Die Reinigung der Formen erfolgt mit Druckluft. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Nebenbestimmungen der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz beachtet werden und dass der Betrieb ordnungs- und sachgemäß betrieben wird. Ein Gefährdungspotential für Altlasten ist z. zt. nicht erkennbar.

Holsteinstraße Nr. 29 (Fl.-Stk. 2/22, 74/14, s. Anlage 1 Foto 8-9)

Der Kreis Segeberg hat 2002 bei seiner Brachenerfassung die Nutzungen Estricharbeiten, Baugeschäft und Handel mit dem Hinweis: „relevante Nutzung“ erfasst.

Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung und ein Nachtrag zu einer Baugenehmigung aus der Zeit vom 17.3.2000 für die Firma Raiser & Raabe (Bauunternehmung -Mauer- und Estricharbeiten, Neubau einer Lager- und Gerätehalle) vor.

Zur Grundstücksnutzung ist auf Grund der Ortsbegehung und des Gesprächs mit einem Betriebsangehörigen vom 20.07.05 folgendes anzumerken:

Weder Tankstellen- noch Heizölanlagen befinden sich auf dem Grundstück. Gelagert werden auf den zum Teil unversiegelten Betriebshof mineralische und organische Baumaterialien und sonstiges Bauzubehör. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Auflagen der Baugenehmigung beachtet werden und dass der Betrieb ordnungs- und sachgemäß betrieben wird. Im Rahmen dieses B-Planverfahrens besteht somit kein weiterer Altlastenuntersuchungsbedarf.

## 1.9 Baugrund

Außerdem ist anzumerken, dass es sich im Laufe dieses B-Planverfahrens herausstellte, dass die im östlichen B-Plangebiet liegenden Flurstücke 3/9 und 3/10 nicht bebaut werden können, weil der dortige Graben so unprofessionell verfüllt wurde, dass die Tragfähigkeit des Baugrundes nicht gewährleistet ist. Die Flurstücke wurden deshalb Bestandteil der Grün- und Ausgleichskonzeption (Foto 10).

### 1.10 Planungserfordernis und Ziel

Die Aufstellung dieses B-Planverfahrens erfolgte aus folgenden Gründen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich ein Birkenbruch, der gemäß Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geschützt ist.

Im Bebauungsplan Nr. 1 ist diese Fläche jedoch als Verkehrsfläche bzw. Überbaubare Gewerbefläche festgesetzt.

Um die Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit der Zielvorstellung einer Eingriffsminimierung des neuen Landschaftsschutzgesetzes zu bringen, wurde das Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 eingeleitet und bis zur Auslegung zügig durchgeführt.

Auf Grund der Wald-, Moor- und Immissionsschutzproblematik ruhte dieses B-Planverfahren nach der Auslegung einige Jahre, bis der Landrat des Kreises Segeberg am 05.06.2003 dem Zweckverband Mittelzentrum mitteilte, dass eine weitere Bebauung des Plangebietes auf der Basis des § 33 BauGB nicht möglich ist (s. auch Pkt. 1.3 und 1.7 dieser Begründung).

Planungsziel ist es deshalb nun, die B-Planinhalte auf der Grundlage der aktuellen Baugesetze zu aktualisieren und das B-Planänderungsverfahren zum Abschluss (Erlangung der Rechtskraft der Satzung) zu bringen, um sowohl den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes als auch der von dem Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg- Wahlstedt angestrebten Vermarktung und Bebauung der GE- und GI- Grundstücke entsprechen zu können.

Außerdem sollen folgende städtebauliche und landschaftsräumliche Zielsetzungen im B-Plan und im landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet und festgesetzt werden:

- Erhalt der charakteristischen Landschaftsstrukturen (Knick-, Wald-, §15a-Moor- und Graben-, Vernässungsbereichsbestand, s. Anlage 1 Foto 5, 11-12),
- Landschaftliche Einbindung in das Ortsbild und die freie Landschaft,
- Durchgrünung des Gewerbegebietes,
- Konzept zur Oberflächenversickerung und -rückhaltung,
- Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebietes,
- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zum Schutz der neuen und der vorhandenen Wohngebiete westlich der Eisenbahnstrecke,
- Überprüfung der Notwendigkeit zur Festsetzung von passiven Schallschutzfestsetzungen für die Betriebswohnungen und sonstigen Aufenthaltsräume in den GE- und GI- Gebieten dieses B-Planverfahrens.

## 2 Begründung zu den Planinhalten

### 2.1 Grünflächen- und Bebauungskonzept

Auf der Basis der Bestandsaufnahme, Analyse und Empfehlung des landschaftspflegerischen Begleitplanes sind nach der 1. Auslegung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 die ursprünglich geplanten Bauflächen wesentlich verringert worden. Das im Plangebiet liegende per §15a LNatSchG geschützte Moor-Waldfläche wird als zentrales Grünelement erhalten und gesichert.

Über die in Verbindung dazu liegenden Grün- und Waldflächen wird das gesamte Plangebiet strukturiert. Aufgrund der unterschiedlichen Bestandsqualitäten der beiden Waldstandorte und der bereits beschriebenen Besiedlung und Nutzung eines Teiles der Ge- und GI-Gebiete wurden die Waldabstandsfestsetzungen und die nachrichtlichen Hinweise (s. Anhang zum Teil B Text) in Abstimmung mit dem Forstamt Segeberg erarbeitet. Da auf dem zentral im Plangebiet liegenden feuchten Moorstandort von einer geringeren Wuchsleistung der Bäume ausgegangen wird, wird für diese Flächen der gesetzliche Regelabstand von 30m generell auf 25m per Festsetzung im B-Plan verringert. Für weitere Unterschreitungen auf den bisher unbebauten Grundstücken stellt die zuständige Forstbehörde ihre Zustimmung für die 5 m breiten Nutzungstreifen „Umfahrten“ und offene „Lagerflächen“ sowohl auf der §15a – Moorwaldfläche als auch auf der östlich an die Bahn angrenzenden Waldpufferfläche in Aussicht. Außerdem sind die sonstigen Hinweise des Anhanges zum Teil B Text zu beachten.

Im Rahmen des landschaftlichen Begleitplanes wurde eine Oberflächenversickerung und Rückhaltungskonzeption entwickelt, die ebenfalls Bestandteil der Grün- und Maßnahmenfestsetzungssystematik ist. Es ist sicherzustellen, dass die damit in Verbindung stehende Veränderung des Wasserhaushaltes im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail so konzipiert wird, dass die angrenzenden Baugrundstücke davon nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Zur Umsetzung der unter 1.9 beschriebenen Zielsetzungen werden die charakteristischen Grün- und Landschaftsstrukturen weitgehend erhalten und ergänzt, so dass die landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Gewerbegebietes gewährleistet wird.

Weitere Informationen zur Grünkonzeption können dem landschaftspflegerischen Begleitplan (s. Anlage 2) entnommen werden.

Um möglichst viel Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der GE- und GI-Gebäude zu ermöglichen, werden die Baugrenzen auf den verbleibenden Bauflächen großzügig im notwendigen Abstand zum Knickbestand festgesetzt.

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend ihrer bereits zum Teil bestehenden Nutzung und der im Ursprungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Art der Nutzung als GE- und GI – Gebiete (Gewerbe- und Industriegebiete) ausgewiesen.

Auf Grund der eisenbahnbedingten Immissionsbelastung der Gewerbegebiete und des dortigen Betriebswohnungsbestandes sollen hier zusätzliche gewerbliche Verkehre vermieden werden. Im Teil B Text Nr. 1.1 werden deshalb hier Tankstellen und Speditionen ausgeschlossen.

Über Teil B Text Nr. 1.2 wird die Anzahl der in den Baugebieten zulässigen Betriebswohnungen aus Immissionsschutzgründen und zur Stärkung des gewerblichen und industriellen Charakters des Gebietes begrenzt.

Das Maß der Nutzung ist im wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen worden, wobei die zulässige maximale Traufhöhe wegen neueren technischen Anforderungen im Übergangsbereich zur Landschaft auf 8,5 bzw. in den sonstigen Industriegebieten auf 10,0m angehoben worden ist.

Unabhängig davon sind Betriebseinrichtungen, die oberhalb der Gebäudedeckung auf Grund von technischen Anforderungen notwendig sind (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Sendemasten, Sendetürme etc.) zulässig.

Die gewerblich und industriell häufig erforderliche Errichtung von Gebäuden, die über 50m lang sind kann auf der Basis der Textfestsetzung Nr. 2.1 zur abweichenden Bauweise realisiert werden.

Zur städtebaulichen Gliederung der Baukörper kann die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen gemäß Textfestsetzung Nr. 2.2 genutzt werden.

## 2.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 60. Die Entfernung zu den Bundesstraßen B 404 und B 205 beträgt ca. 1 km.

Die innere Erschließung des Plangebietes sowie die Errichtung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind bereits auf der Basis der vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB vom 2.11.1992 hergestellt.

Zum Schutz des Birkenbruchmoores wurde die Holsteinstraße in einem Ringsystem daran vorbeigeführt.

Der Querschnitt der Erschließungsstraßen ist gegenüber dem Ursprungsplan verändert worden (s. Systemskizzen). Dabei wurden die in der EAE '85 für Gewerbegebiete empfohlenen Breiten verwendet.

Die Baugebiete 1 und 3 werden außerdem durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Im südlichen und südöstlichen Plangebiet stellen zwei Fußwege die Verbindung zur freien Landschaft her.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Öffentlicher Personennahverkehr wird durch die Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebene Schnellbahnlinie R11 in Richtung Neumünster / Bad Oldesloe und damit weiter nach Hamburg gewährleistet. Der Bahnhof Wahlstedt liegt ca. 600 m (Luftlinie) von der Mitte des Plangebietes entfernt.

Die baurechtlich erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder können auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

Aus städtebaulichen Gründen und zum schonenden Umgang mit dem Boden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die privaten Pkw-Stellplätze gemäß Teil B Text Nr. 6.11 mit standortgerechten heimischen Laubbäumen einzugrünen.

#### **2.4 Grünordnung, Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung und Kompensation**

Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1, Abs. 3 BauGB ist auch die Erstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gemeinsames Industriegebiet“ erfolgt die Berücksichtigung der grünordnerischen Belange in Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB). Der LFB sichert auf der Ebene der ausführenden Bauleitplanung die Berücksichtigung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB), der als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung ist, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

In Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde dabei geprüft, bei welchen Flächendarstellungen des B-Planes hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht.

Bei der Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wurden nur die Flächen berücksichtigt, die aufgrund des bisher angenommenen Planungsstandes gem. §33 BauGB nicht schon nach §34 BauGB hätten bebaut werden können.

Im Ergebnis wurden demnach für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt folgende **Eingriffsflächen** ermittelt;

Bauflächen mit Festsetzungen zur großflächigen Regenwasserversickerung in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen:

$$32.447 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,5 = 12.979 \text{ m}^2$$

Bauflächen ohne mögliche Regenwasserversickerung:

$$11.002 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,7 = 6.161 \text{ m}^2$$

**Summe der flächenhaften Eingriffe = 19.140 m<sup>2</sup>**

Neben den flächenhaften Eingriffen erfolgen Eingriffe in den Knickbestand durch:

Totalverlust eines bisher bereits von Bauflächen eingeschlossenen und mit Durchbrüchen versehenen alten Knicks:

78 m

**Summe der Eingriffe in den Knickbestand = 78 m**

Für die Kompensation der Eingriffe wurden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung als grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan übernommen wurden.

Den zuvor aufgeführten Eingriffsflächen von 19.140m<sup>2</sup> stehen insgesamt 64.267m<sup>2</sup> Wald- und Grünflächen gegenüber, auf denen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes verschiedene Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Für die Eingriffe in den Knickbestand auf einer Länge von insgesamt 78m sollen auf den öffentlichen Grünflächen 155m neue Knickwälle angelegt werden bzw. 330m vorhandene Wälle mit neuen Bepflanzungen zu Knickwällen entwickelt werden.

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Situation innerhalb des Plangebiets und das auf diese Rahmenbedingungen besonders abgestimmte Kompensationskonzept wird vom Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt in diesem Fall auf eine rechnerische Ermittlung des erforderlichen bzw. erreichten Kompensationsfaktors verzichtet. Es wird vielmehr in Übereinstimmung davon ausgegangen, dass die oben genannten 64.267m<sup>2</sup> mit Kompensationsmaßnahmen belegten Grünflächen die auf 19.140m<sup>2</sup> Eingriffsflächen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgleichen können und auch die ausgewiesene Neuanlage bzw. Neubepflanzung von Knickwällen zur Kompensation der Eingriffe in den Knickbestand ausreichend sind.

Zur Sicherstellung der **Berücksichtigung artenschutzrechtlichen Anforderungen** an den Bebauungsplan nach §42 Abs. 1 und 2 BNatSchG wurde durch die GGV Freie Biologen (Dr. Klaus Voß und Olaf Grell) eine gesonderte „Faunistische Begutachtung“ durchgeführt. Die detaillierten Angaben zum Bestand, zur Bewertung und zur Eingriffsbeurteilung sind dem Gutachten zu entnehmen.

**Im Ergebnis kommen die Gutachter zu folgender Beurteilung;**

„Im „Gemeinsamen Industriegebiet“ Bad Segeberg – Wahlstedt und dessen Umgebung wurde vom 07.04. bis 17.05.2006 eine faunistische Kartierung besonders und streng geschützter Tierarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 / 11 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Im Einzelnen wurden die Gruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien bearbeitet. Von den 11 Begehungen fanden 7 tagsüber sowie 4 abends bzw. nachts statt. Weiterhin wurden verfügbare faunistische Daten über das Gebiet ausgewertet. Methodisch bedingte Erfassungslücken wurden durch eine faunistische Potentialabschätzung geschlossen.

Die Fledermausfauna (2 Arten) ist relativ geringwertig. Es gibt keine Hinweise auf Wochenstuben.

Die nachgewiesene und erwartete Vogelfauna des B-Plangebietes (55 Arten) kann als mittel- bis hochwertig gelten. Wertgebend sind v.a. die Vorkommen bzw. Lebensräume einiger Vogelarten der halboffenen Landschaft (Neuntöter, Nachtigall) sowie von 2 Greifvogelarten (Sperber, Mäusebussard).

Die sehr hochwertige Amphibienfauna (5 Arten) ist Teil eines landesweit bedeutenden Amphibien-Schwerpunktlebensraums. Wertgebend sind v.a. die vielen Nachweise der Knoblauchkröte sowie das sehr große Moorfrosch-Vorkommen (im B-Plangebiet etwa 270, einschließlich der Umgebung bis 500 m ca. 2.700 Laichballen bzw. laichende Paare).

Weiterhin stellt das B-Plangebiet einen hochwertigen Lebensraum für Blindschleiche und Waldeidechse dar. Zwei weitere Reptilienarten (Zauneidechse, Ringelnatter) könnten aus der weiteren Umgebung noch einwandern.

Durch zahlreiche, auf die Ansprüche der geschützten Arten abgestimmte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist sichergestellt, dass sich die lokalen und regionalen Lebensbedingungen dieser Arten infolge der Fertigstellung des Gemeinsamen Industriegebietes nicht erheblich verschlechtern.“

Das vollständige Gutachten ist einschließlich der Bestandskarten als Anhang Bestandteil des LFB.

In Abstimmung mit dem LANU wurden darüber hinaus die mit der „Faunistischen Begutachtung“ zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß §42 ff BNatSchG entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen als Festsetzungen in den Teil B Text des B-Plans übernommen;

**- Maßnahmen im Bereich der Holsteinstraße****(sh. Teil B Text Nr. 6.13.1)**

Im Bereich des östlichen Verlaufs der Holsteinstraße sind alle Straßenabläufe zur Unterbindung der Fallenwirkung amphibiensicher abzudecken.

Darüber hinaus sind in diesem Straßenabschnitt auf der östlichen Straßenseite auf ganzer Abschnittslänge die Straßenborde mit Anrampungen abzuflachen. Auf der westlichen Straßenseite ist diese Amphibienquerungshilfe nur in dem Straßenabschnitt herzustellen, wo die westlich der Holsteinstraße liegende öffentliche Grünfläche ÖG2 direkt an die Straßenfläche angrenzt.

#### **- Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen**

##### **(sh. Teil B Text Nr. 6.13.2)**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur Unterbindung der Fallenwirkung Keller- und Lichtschächte mit Randerhöhungen einzubauen oder aber wie alle anderen Schächte und Anlagen der Oberflächenentwässerung amphibiensicher herzustellen bzw. abzudecken.

#### **- Gestaltung von privaten Grünflächen entlang der Holsteinstraße**

##### **(sh. Teil B - Text Nr. 6.9)**

Erhalt von Bodensubstraten in Grundstücksrandstreifen als Habitat der Knoblauchkröte

#### **- Öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets (ÖG5)**

##### **(sh. Teil B Text Nr. 6.5)**

Die im Nordosten des Plangebiets liegende und nördlich an die öffentliche Grünfläche ÖG3 angrenzende Fläche stellt sich derzeit als eine durch jährliche Mahd gepflegte, überwiegend sandige Sukzessionsfläche mit größeren Flächenanteilen von geschützten § 15a-Biotopen (Trockenrasen mit Heideelementen und Vorkommen vieler Rote Liste-Pflanzenarten dar. Ferner gibt es einen kleinen wechselfeuchten Tümpel. Vor allem im Süden und Westen der Fläche dominieren aber nährstoffreiche ruderale Staudenfluren mittlerer Standorte ohne größere Bedeutung für den Arten-/ Biotopschutz. Hier soll der Oberboden abgeschoben und aus der Fläche entfernt werden. Die dadurch entstehenden nährstoffärmeren sandigen Rohbodenstandorte werten die Fläche ökologisch erheblich auf. Insbesondere bieten sie danach der in den angrenzenden Gräben laichenden seltenen, streng geschützten Knoblauchkröte optimale neue Landlebensräume (Sommer-Habitate). Die übrigen Trockenbiotope sollen wie bisher weiter durch jährliche Mahd gepflegt werden. Alternativ ist als künftige Flächenpflege auch eine extensive Beweidung mit Robustrindern denkbar.

**Aufgrund der vorbeschriebenen Maßnahmen wird durch das LANU für den Eingriff in die Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten die Befreiung Nach §§42 ff. BNatSchG erfolgen.**

Unsicherheit besteht jedoch bei der Einschätzung, ob die zu erwartenden Eingriffe in die Sommer-Habitats/Landlebensräume der Knoblauchkröte trotz der Schaffung von Ersatzlebensräumen durch die Kompensationsmaßnahme auf der öffentlichen Grünfläche ÖG5 und der Sicherung von durchgängigen Wanderkorridoren mit Sommerlebensräumen durch die Festsetzung zur Gestaltung der privaten Grundstücksrandstreifen entlang der Straße insgesamt einen Netto-Verlust an Sommerhabitats verhindern resp. vermeiden kann.

Die Stadt Wahlstedt hat sich im Rahmen der Abstimmungen zum LFB daher bereit erklärt, sich über den Zweckverband in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum im weiteren Umfeld der „Fahrenkruger Ziegelei“ um die Einrichtung eines Naturerlebnisraums mit dem Ziel der großflächigen und nachhaltigen Sicherung insbesondere von Sommerlebensräumen für die Knoblauchkröte zu bemühen. Dies wird weiterhin in enger Abstimmung mit dem LANU erfolgen.

Nach Auffassung des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt können damit die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden!

### 3 Versorgung

Die Inhalte hierzu haben sich nicht verändert. Die entsprechenden Erläuterungen können dem Ursprungsplan entnommen werden.

Das Dachflächenwasser ist dem Grabensystem im Bereich des Birkenbruches zuzuführen (s. Teil B Text Nrn. 6.1/6.2 und Anlage 2, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Bei der im südlichen Plangebiet festgesetzten Entsorgungsfläche handelt es sich um die vorhandene "Abwasserpumpstation Holstenstraße", die im Ursprungsplan innerhalb der Wendeanlage vorgesehen war.

Außerdem sind gemäß telefonischer Abstimmung (=>April 2005) mit der EON zur Versorgung des Plangebietes zwei Stationsstandorte notwendig, die als entsprechende Versorgungsflächen im B-Plan ausgewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorbeugende Brandschutz für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 ebenso gewährleistet ist, wie für den Ursprungsplan. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden, nach dem Arbeitsblatt DVGW- W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 - IV 334 - 166.701.400 - in den Baugebieten sichergestellt.

Ferner weist der vorbeugende Brandschutz des Kreises Segeberg auf folgendes hin:

- Werden größere Löschwassermengen als der angegebene Grundschutz benötigt, so sind dieselben über den Objektschutz sicher zu stellen.
- Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind der LBO 2000 § 5 (4) S.-H. entsprechend, Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.
- Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gem. Pkt. A 6 zu 4.4.1 o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

#### **4 Immissionsschutz**

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt hat das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH damit beauftragt, ein Schallgutachten für die 2. Änderung des B - Plan Nr. 1 zu erstellen, das als Anlage Nr. 4 Bestandteil dieser Begründung wird.

Dieses Gutachten ergänzt die Lärmschutzgutachten zum zwischenzeitlich errichteten westlich von der Eisenbahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster liegenden Wohngebiet des rechtskräftigen B-Planes Nr. 31 der Stadt Wahlstedt. Es beinhaltet die Grundlagen und Berechnungen zur Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (s. Teil b Text, Nr. 7.1 bis 7.3). Die in dem Zusammenhang vom Gutachter ermittelte minimale Orientierungswertüberschreitung von 1 dB(A) wird zugunsten der Belange der vorhandenen Betriebe und des Bedarfs der Stadt Wahlstedt zur Ansiedlung von weiteren Industriebetrieben gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vernachlässigt.

Außerdem haben die Berechnungen des Gutachtens zum derzeitigen Bahnbetrieb ergeben, dass keine Immissionsschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum Schutz vor Bahnlärm im Plangebiet erforderlich sind.

#### **5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die noch nicht bebauten GE- und GI-Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und die geplanten Grün- und Maßnahmenflächen befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt Wahlstedt und des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg. Die restlichen Grundstücke sind in Privatbesitz.

Diese B-Planänderung schafft die planungsrechtliche Grundlage, um weitere Grundstücksflächen an Firmen und Betriebe zum Zwecke der vollständigen Realisierung der GE- und GI-Bebauung veräußern zu können.

Die Ordnung des Grund und Bodens ist, soweit erforderlich, im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen.

Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§45 ff und §85ff BauGB).

## 6 Überschlägige Ermittlung der Kosten

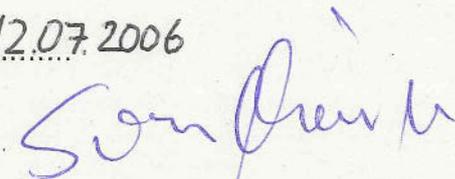
Für die Erschließungsmaßnahmen entstehen keine Kosten, da diese bereits wie oben erwähnt errichtet wurden.

Für die Umsetzung der Erhaltungs- bzw. Anpflanzbindungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen entstehen dem Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg Kosten. Diese wurden auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages überschlägig auf insgesamt ca. 117.740 EUR geschätzt.

Die voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können im Einzelnen dem Erläuterungsbericht zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag (s. Anlage 4) entnommen werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt am ~~29.06.06~~ <sup>29.06.06</sup> gebilligt.

Wahlstedt, den 12.07.2006

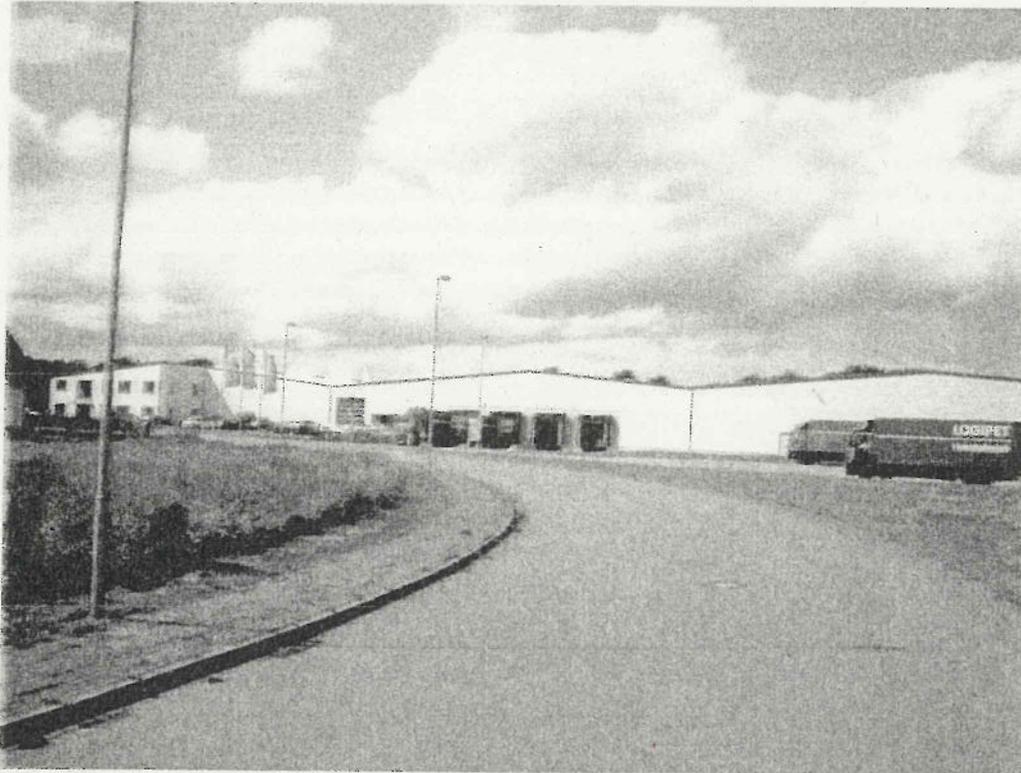


.....  
Der Verbandsvorsteher

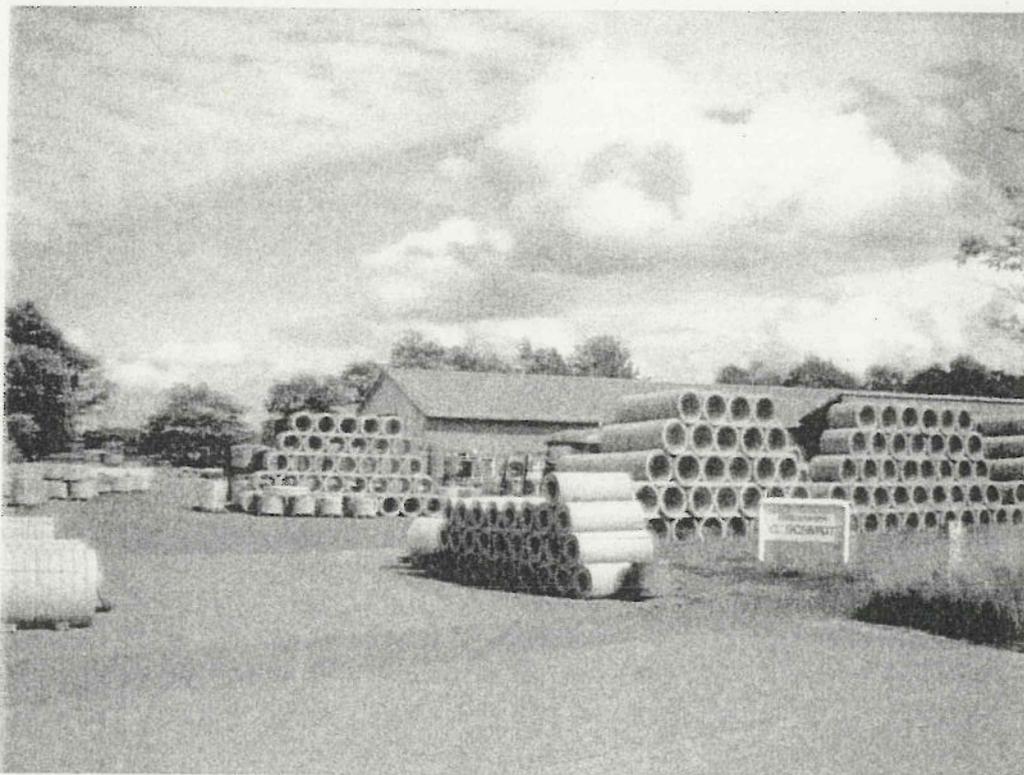


**ANLAGEN:**

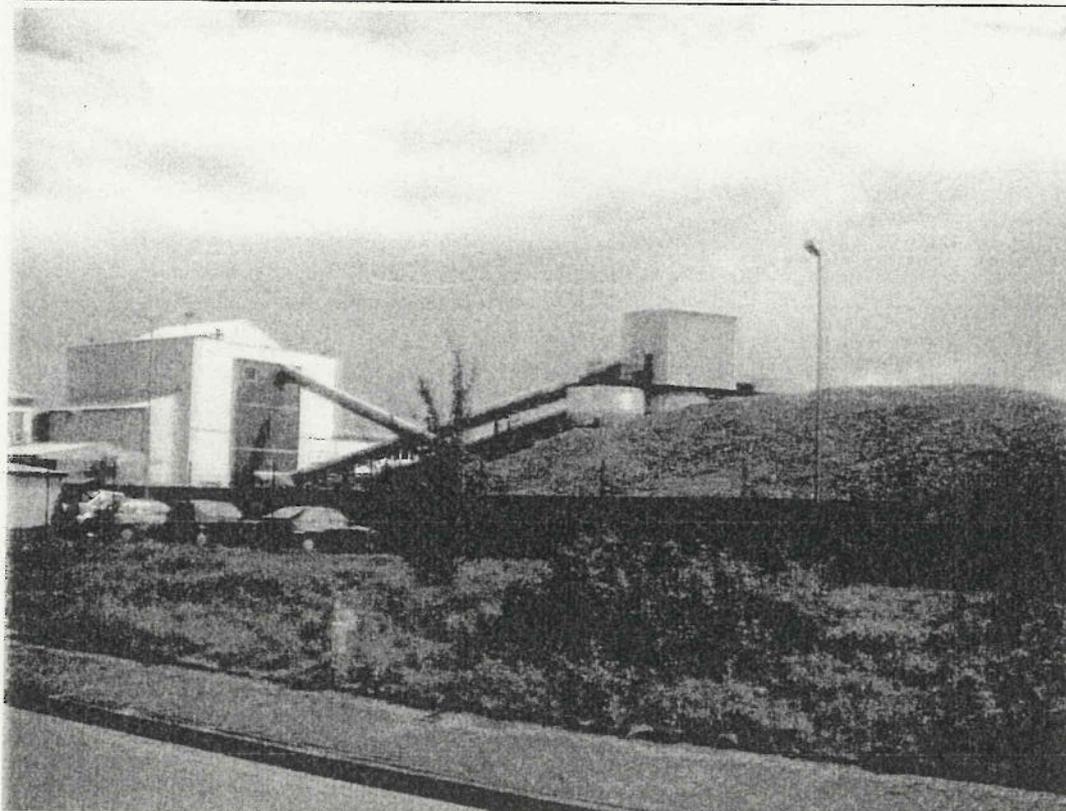
**1. Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns**



Heimtierbedarf



Betonwerk



Glas - Recycling – Betrieb



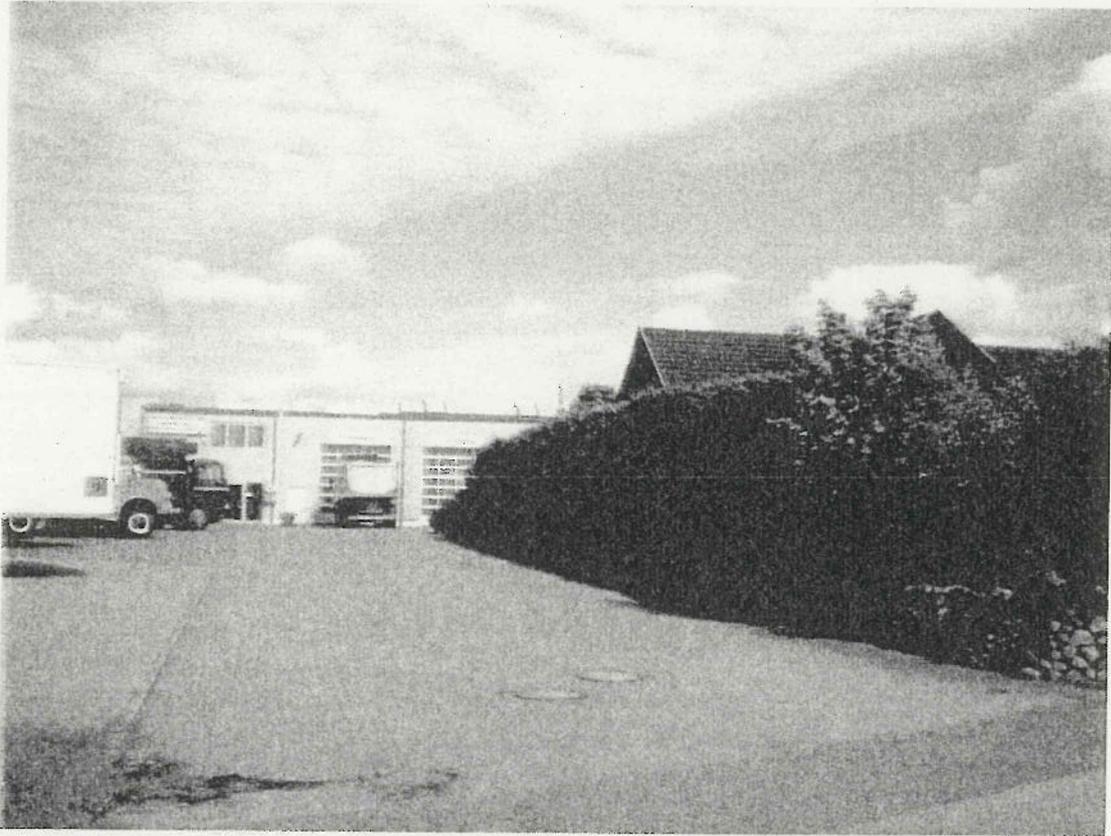
Teilbesiedlung und Gehölzbestände an der Holsteinstraße



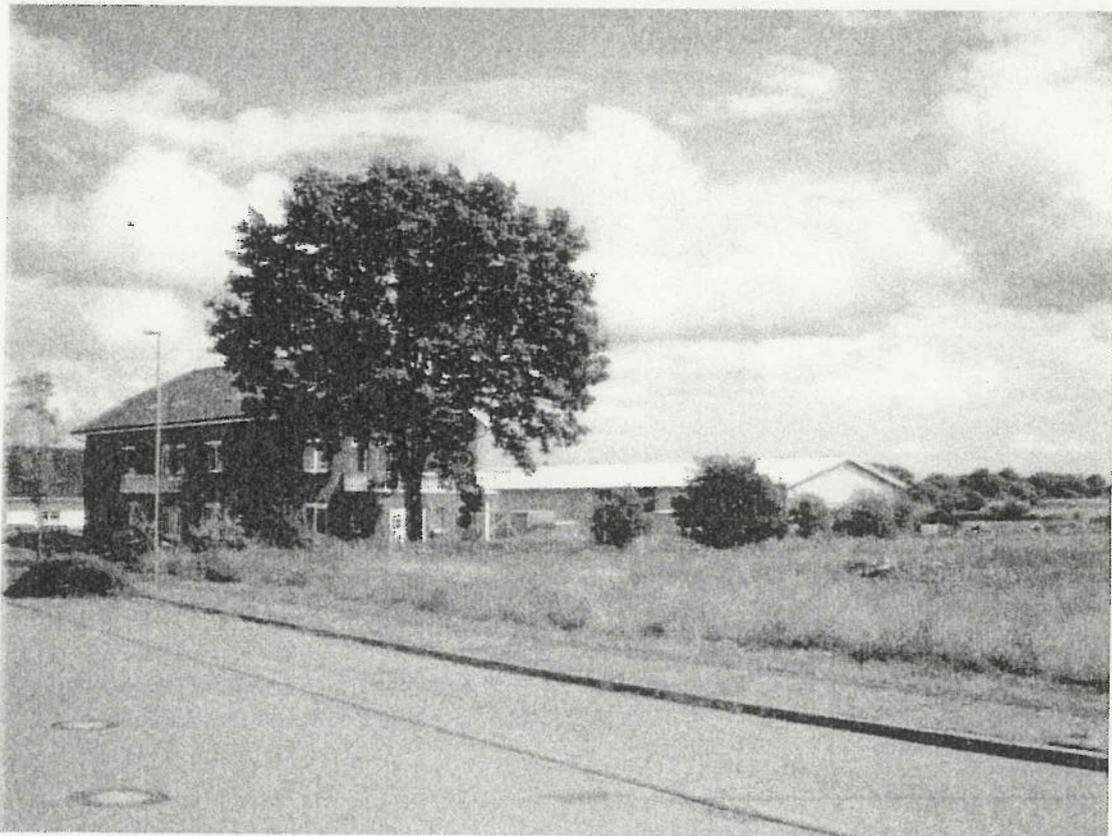
Birkenmoor, geschütztes Biotop gem. §15a LNatSchG und Wald gem. §24 Landeswaldgesetz



Eingangsbereich LKW-Werkstatt mit Betriebstankstelle



LKW-Werkstatthof und Betriebswohnhaus



Betriebswohnhaus Bauunternehmen



Betriebshof Bauunternehmen (im Vordergrund befindet sich das Betriebsgrundstück eines weiteren Handwerksbetriebes)



Verfüllter Graben, Grün- und Ausgleichsgrundstück



Ablaufgraben Regenrückhaltebereich



Regenrückhaltebecken

## **2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Matthias Ober**

### Hinweis:

**Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird nur an die vorrangig betroffenen Träger öffentlicher Belange mitversandt. Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme bei der Stadt Wahlstedt möglich.**

### 3. Schalltechnisches Gutachten, Ing.-Büro für Akustik Busch GmbH, 2005

Hinweis:

Das Gutachten wird nur an die vorrangig betroffenen Träger öffentlicher Belange mitversandt. Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme bei der Stadt Wahlstedt möglich.

**4. Historische Erkundung von 24 Gewerbestandorten in Wahlstedt, Teil II,  
Darstellung des Einzelstandortes Hosteinstraße 9 von Ingo Ratajczak, 2004**

Hinweis:

**Das Gutachten wird nur an die vorrangig betroffenen Träger öffentlicher Belange mitversandt. Darüber hinaus ist eine Einsichtnahme bei der Stadt Wahlstedt möglich.**

## 5. VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Gemeinsames Industriegebiet“ sind Nettoverluste an Sommerhabitaten/Landlebensräumen der Knoblauchkröte verbunden, die durch die innerhalb des Plangebiets vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden.

Die Knoblauchkröte ist eine im Anhang IV der FFH-Richtlinie der EU aufgeführte sowie nach §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Tierart.

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt verpflichtet sich daher mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 „Gemeinsames Industriegebiet“, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine zusätzliche Ersatzmaßnahme zur Entwicklung von verlorengegangenen Sommerhabitaten/Landlebensräumen für die Knoblauchkröte durchzuführen.

Die Entwicklung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Natur (LANU), Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege.

Aufgestellt:

Wahlstedt den 12.07.2006

*Sven Diederichsen*

.....  
Sven Diederichsen  
(Verbandsvorsteher)



Zweckverband Mittelzentrum  
Bad Segeberg-Wahlstedt

Markt 3, 23812 Wahlstedt