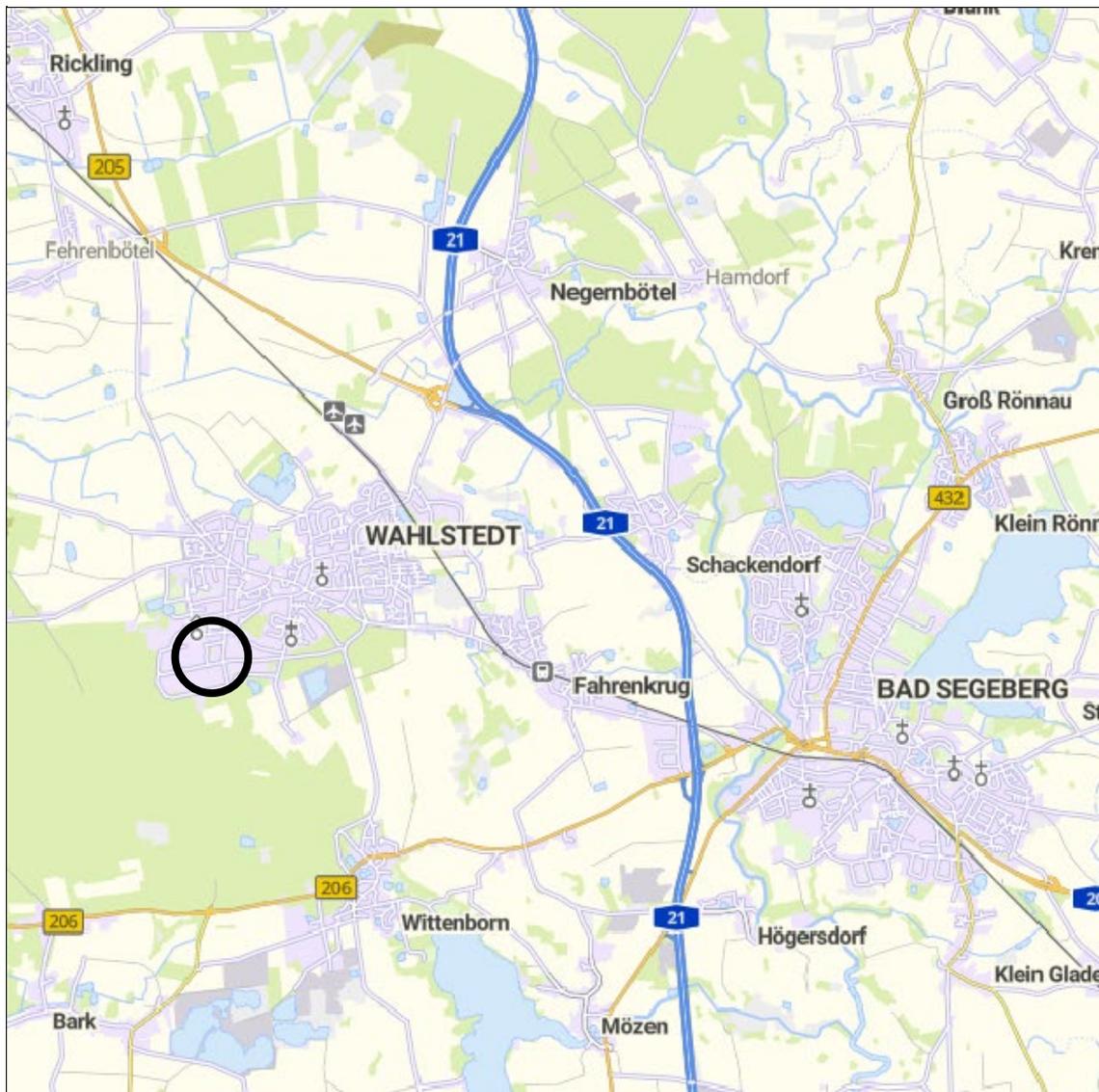


# Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt

## Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nördlich der Willy-Pelz-Straße, westlich der Kronsheider Straße und südlich des Industriegleises



Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 08.01.2024

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	5
1.4	Rechtsgrundlagen.....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I .....	7
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	8
2.4	NATURA 2000-Gebiete .....	9
2.5	Landschaftsplan.....	9
2.6	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	10
2.7	Bisheriges Planungsrecht .....	10
<b>3</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>11</b>
3.1	Städtebauliche Ausgangssituation.....	11
<b>4</b>	<b>Planung.....</b>	<b>11</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	11
4.2	Wald, Natur- und Artenschutz.....	12
4.3	Ver- und Entsorgung.....	12
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>13</b>



## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Einige Gewerbebetriebe im Südwesten von Wahlstedt sind in ihrer Entwicklung durch die Darstellung und das Vorhandensein von Wald betroffen bzw. eingeschränkt. Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diesen ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu einer baulichen Erweiterung gegeben werden. Daher soll das Vorhaben durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes abgesichert werden.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Wahlstedt. Der ca. 5,24 ha große Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/172, 3/309, 3/446, 3/608, 3/607, 3/448, 3/311 (teilweise), 3/568, 3/365, 3/571, 3/630, 3/629, 3/310, 35 (tlw.) und 3/497 (tlw.) auf der Flur 15 der Gemarkung Wahlstedt.

Er wird begrenzt durch:

- das Industriegleis und anschließende Gewerbebetriebe im Norden und Nordwesten,
- den Gutenbergweg und anschließende Gewerbebetriebe im Westen,
- die Willy-Pelz-Straße und anschließende Gewerbebetriebe im Süden und
- die Kronsheider Straße und anschließende Gewerbebetriebe im Osten.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Wahlstedt. Er setzt u.a. ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Nachfolgend werden zusammenfassend die Darstellungen für die Stadt Wahlstedt und das nähere Umfeld wiedergegeben.

Die Stadt Wahlstedt liegt im ländlichen Raum und bildet zusammen mit der Stadt Bad Segeberg einen so genannten Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum. Dazu wird im Landesentwicklungsplan 2021 (LEP) weiter ausgeführt: Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionaler Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Ferner sollen die Standortbedingungen für die Wirtschaft durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie, sowie die verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden.

Im Raum um Wahlstedt und Bad Segeberg kreuzen sich zwei Landesentwicklungsachsen, die annäherungsweise den Verlauf der Autobahn A 21 (in Nord-Süd-Achse) und der Autobahn A 20 (in Ost-West-Achse) widerspiegeln. Die beiden genannten Autobahnen sind daher ebenfalls als entsprechende Verkehrsachsen im Landesentwicklungsplan (LEP) verzeichnet. Dabei ist jedoch festzustellen, dass die Autobahn A 20 östlich von Bad Segeberg endet und sich der verbleibende Abschnitt bis zur Elbquerung südlich von Glückstadt noch im Planungsstadium befindet. Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

Neben den genannten Autobahnen verlaufen noch weitere Trassen der Verkehrsinfrastruktur im näheren Umfeld der Stadt. So ist die Bundesstraße B 205 nördlich und die Bundesstraße B 206 südlich von Wahlstedt dargestellt. Auch eine schienengebundene Trasse verläuft nordöstlich der Stadt. Dabei handelt es sich um die eingleisige Bahnstrecke zwischen Bad Oldesloe und Neumünster, die sich in den beiden genannten Städten weiter verzweigt. Zudem ist auch eine Bahntrasse verzeichnet, die am südlichen Stadtrand verläuft, bzw. unmittelbar nördlich des Plangebietes durch das Gewerbegebiet führt bzw. dort endet.

Die Stadt Wahlstedt liegt innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Bad Segeberg. Zudem liegt die Stadt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung und westlich an das Stadtgebiet knüpft ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an.

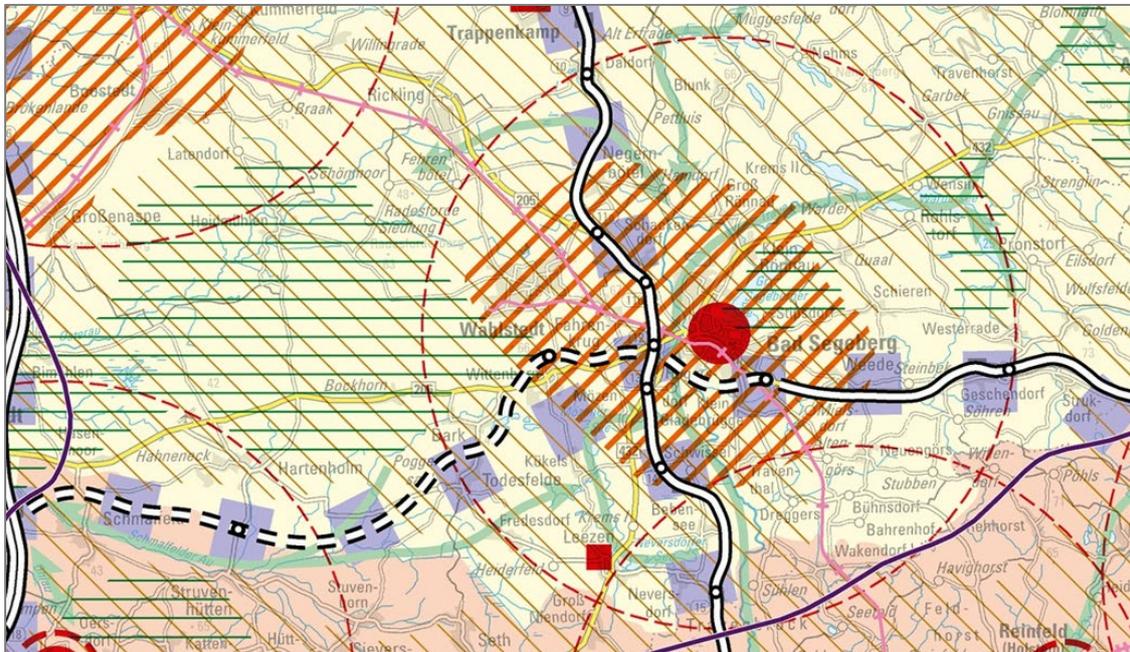


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

## 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I

Neben dem Landesentwicklungsplan ist aus Sicht der Raumordnung auch der Regionalplan zu berücksichtigen. Für die Stadt Wahlstedt ist der Regionalplan des Planungsraumes I aus dem Jahr 1998 maßgeblich. Dabei spiegelt der Regionalplan im Wesentlichen die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes wider und ergänzt diesen in einigen Punkten.

So zählt Wahlstedt zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Bad Segeberg sowie zu dessen Nahbereich. Die beiden Städte ergänzen sich gegenseitig und haben sich zusammen zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Als solches sollen die beiden Städte zudem als Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg dienen. Die Voraussetzungen dafür erfüllen die beiden Städte vor allem durch ein günstiges Verhältnis von Wohnraum und Arbeitsstätten sowie durch die gute Lage an den Schnittpunkten von überregionalen Verkehrsachsen. In den betroffenen Gemeinden sind deshalb in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbebauflächen auszuweisen.

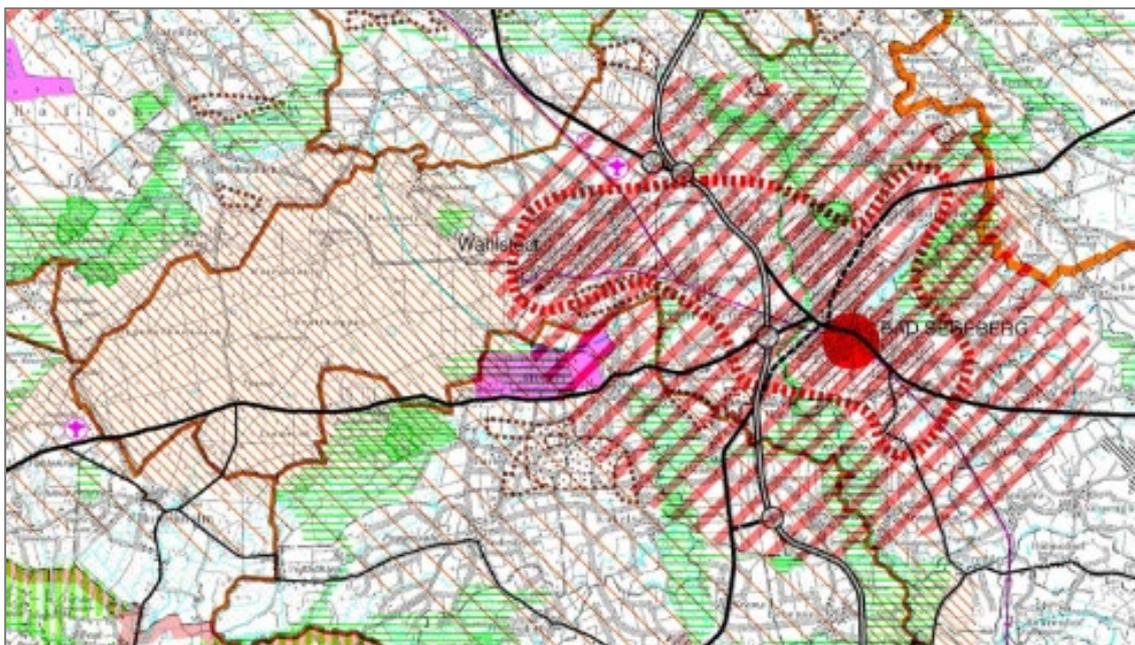


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

### 2.3 Landschaftsrahmenplan

Neben den übergeordneten Planungen der Raumordnung in Form des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans muss bei planungsrechtlichen Vorhaben auch der Landschaftsrahmenplan Berücksichtigung finden. Für das Plangebiet gilt der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020.

Aus dem Landschaftsrahmenplan geht hervor, dass Wahlstedt zum Großteil innerhalb eines Wasserschongebietes liegt. Das Plangebiet am südwestlichen Stadtrand befindet sich knapp außerhalb des Wasserschongebietes. Weitere Darstellungen für das unmittelbare Plangebiet sind nicht zu erkennen. Südlich und westlich des Plangebietes ist vor allem Wald dargestellt. Ergänzend kommen kleinere Waldgebiete innerhalb der Stadt dazu, wie z.B. zwischen dem Gildeweg und dem Birkenweg. In etwa 1,8 Km westlich und etwa 1,1 Km südlich des Plangebietes ist ein EU-Vogelschutzgebiet eingetragen. In etwa 3,0 Km Entfernung westlich ist innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes zudem ein FFH-Gebiet dargestellt.

In etwa 1,1 Km ist teilweise in Übereinstimmung zur Abgrenzung des EU-Vogelschutzgebietes das Naturschutzgebiet Wittenborner Heide dargestellt.

Das Stadtgebiet von Wahlstedt und die angrenzenden Gebiete sind als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. Nördlich, östlich und südlich um das Stadtgebiet Wahlstedt ist eine Knicklandschaft dargestellt.

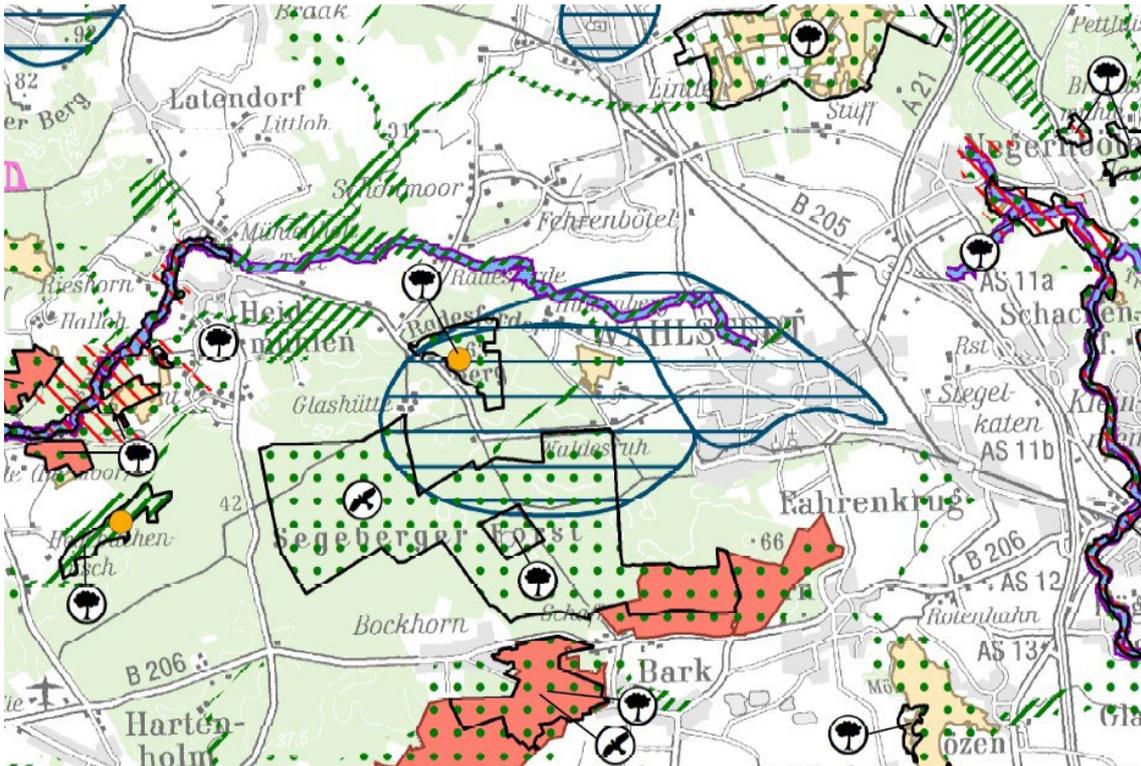


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 1 für den Planungsraum III (2020)

## 2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das EU-Vogelschutzgebiet DE 2026-401 „Barker und Wittenborner Heide“, ca. 1.100 m südlich und ca. 1.800 m westlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2026-307 „Moorweiher im Segeberger Forst“, ca. 3.000 m westlich des Plangeltungsbereiches.

Der geplanten Nachverdichtung eines Gewerbebetriebes im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch die Nachverdichtung des Gewerbebestandes werden nicht erwartet.

## 2.5 Landschaftsplan

Der ursprüngliche Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt stammt aus dem Jahr 1991, wurde aber 1995/96 aktualisiert. Er enthält folgende Inhalte für das Plangebiet.

Der Bestandsplan zeigt überwiegend gewerbliche Flächen an der Stelle des Plangebietes. Hinzu kommen verschiedene Landschaftselemente, wie Laub- und Mischwald, Hochstaudenflure bzw. Sukzessionen, Baumreihen sowie Einzelbäume und vereinzelt

Feldgehölze oder Großgrün. Die verschiedenen Elemente sind vor allem in den Randbereichen vorzufinden, während die zentralen Flächen und der Bereich am nordöstlichen Rand des Plangebietes gewerblich genutzt werden.

Die Bewertungskarten des Landschaftsplans erhalten keine weiteren Aussagen zum Plangebiet.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wahlstedt (1995)

## 2.6 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Wahlstedt. Es liegt jedoch außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Jedoch existieren im näheren Umfeld zwei Bebauungspläne die ein Gewerbe- bzw. ein Industriegebiet definieren.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Betriebsgrundstück Grundfos“ stammt aus dem Jahr 2000. Sein Geltungsbereich liegt etwa 240 m südlich des hier betrachteten Plangebietes. Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt im nördlichen Bereich zwei Industriegebiete (GI) fest.

Ein weiterer Bebauungsplan im näheren Umfeld ist der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Südwest“ aus dem Jahr 2013. Dieser setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest.

## 2.7 Bisheriges Planungsrecht

Für das Stadtgebiet von Wahlstedt gilt der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt aus dem Jahr 2005. Der Flächennutzungsplan wurde seit seiner Bekanntgabe mehrfach geändert. Im Bereich des Plangebietes gilt aber noch der ursprüngliche Plan. So sieht der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen und Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches vor.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (2005)

### 3 Bestandssituation

#### 3.1 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird aktuell bereits für gewerbliche Zwecke genutzt. Dort ist u.a. die pelytex GmbH & Co. KG ansässig, eine Tochter der pelzGROUP. Die Firma betreibt dort eine Fertigungseinrichtung sowie Logistikanlagen. Insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind diverse Einzelbäume und Baumgruppen zu finden, aber auch der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist teils großzügig bewachsen.

#### Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten eines Industrie- und Gewerbegebietes am südwestlichen Stadtrand der Stadt Wahlstedt. Dort sind Firmen verschiedener Größe und aus verschiedenen Branchen tätig. Ein Großteil des Gewerbegebietes stellen aber die Unternehmen der pelzGROUP dar.

Das Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Segeberger Forst.

### 4 Planung

#### 4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen in der Stadt Wahlstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich geschaffen werden.

Die Unternehmensgruppe PelzGROUP, deren Tochtergesellschaft die pely-tex GmbH & Co. KG ist, möchte auf ihrem Grundstück zwischen der Willy-Pelz-Straße und der Kronsheider Straße Gebäude errichten, um zusätzliche Produktionshallen und Lagerkapazitäten zu schaffen und den Standort auf Dauer zu sichern. Eine Erweiterung auf den firmeneigenen Flächen ist sinnvoll, da die äußere Infrastruktur für die geplanten Gebäude schon vorhanden ist und keine Bauflächen aus der freien Landschaft entnommen werden müssen.

Die baulichen Erweiterungen werden je nach Bedarf in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

#### **4.2 Wald, Natur- und Artenschutz**

Aktuell werden die Privatgrundstücke im Plangebiet durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt. Ungenutzte Grundstücksteile sind teilweise intensiv gepflegt oder liegen brach. Auf einigen Teilen hat sich Wald entwickelt, der teilweise auch im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt wird. Mit Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Waldflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen umgewandelt werden, um bauliche Erweiterungen der ansässigen Firmen zu ermöglichen.

Die Eingriffe in die Flora und Fauna werden zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) ermittelt und der Ausgleich aufgezeigt. Um die Auswirkungen auf Flora und Fauna abschätzen zu können, wird im weiteren Verfahren zudem ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Etwaige Ergebnisse werden im Anschluss bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Teil der Firmengrundstücke der pely-tex GmbH & Co. KG, der Müller Medizintechnik und der Mtecon. Die Erschließung ist über die Firmengelände, die an den Gutenbergweg, die Willy-Pelz-Straße und die Kronsheider Straße angebunden sind, gesichert.

### **5 Umweltbericht**

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Fachgutachten vorgesehen:

- In der Biotoptypenkartierung werden die Ergebnisse der Kartierung im Plangebiet und der Randbereiche einschließlich Bewertung der Biotoptypen dargestellt.
- In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt ermittelt.
- In einer Schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der von den Straßen ausgehenden Emissionen auf das Plangebiet dargestellt und die verursachten Emissionen des geplanten Gewerbegebietes auf schützenswerte

Nutzungen und das nordöstlich gelegenen Mischgebiet untersucht. Ggf. werden Maßnahmen für einen erforderlichen Schallschutz vorgeschlagen.

- Im Baugrundgutachten werden Aussagen zur Tragfähigkeit, zur Versickerungsfähigkeit etc. der Böden getroffen.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

## **6 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Der östliche Abschnitt des Gutenbergweges soll an die pely-tex GmbH & Co. KG gehen und wird als Gewerbegebiet bzw. Baufläche festgesetzt. Im Gegenzug entsteht am nordwestlichen Ende des Gutenbergweges ein Wendebereich. Hierzu geht private Fläche der pely-tex GmbH & Co. KG an die Stadt Wahlstedt.

## **7 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen dem Zweckverband des Mittelzentrums Bad Segeberg - Wahlstedt keine Kosten.

## **8 Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt am .....gebilligt.

Bad Segeberg, den .....

Verbandsvorsteher