

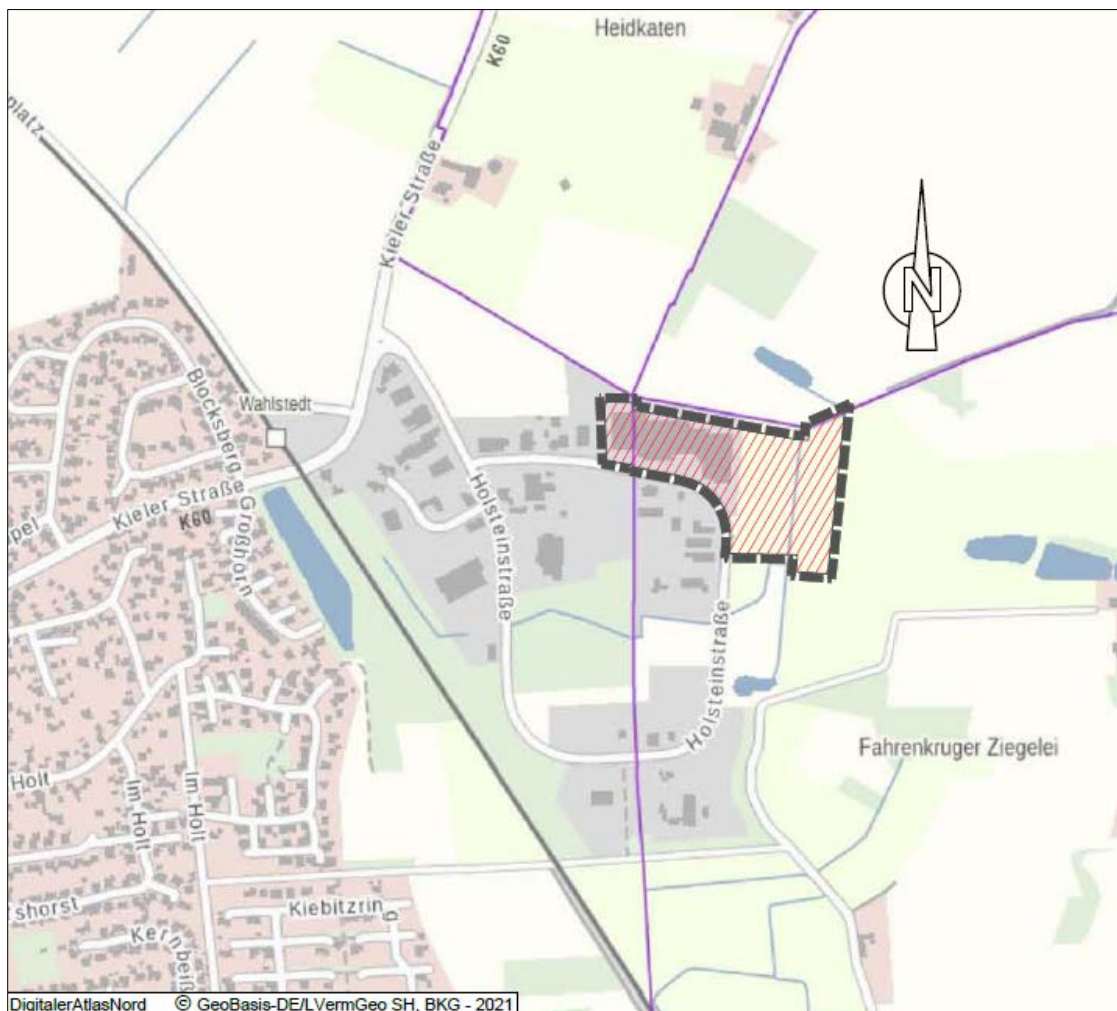
Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt

Kreis Segeberg

4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB



Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
4. Abwägung anderer Planungsalternativen	11

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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.

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.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

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. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten am 17.10.2021 sowie durch Bereitstellung im Internet vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 und durch Aushang vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 ortsüblich erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im normalen Verfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom

18.03.2022 bis 19.04.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind 2 Stellungnahmen bzw. Vermerke aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Möglichkeit der Aufstockung des bestehenden Betriebsgebäudes wurde geprüft, besteht hinsichtlich der gegenwärtigen sowie künftigen Betriebsabläufe sowie der baulichen Substanz aber nicht.

Die Abgrenzung des Vorhabengebietes wurde im Zuge des Verfahrens in nördliche Richtung verkleinert.

Für das weitere Planverfahren wurde der Umweltbericht gem. der Anlage 1 des BauGB aufgearbeitet. Bisher nicht aktualisierte und erforderliche Erfassungen insbesondere zum Schutzgut Tiere wurden durch ergänzende Untersuchungen ergänzt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgte eine deutliche Reduzierung des Geltungsbereiches und der Verzicht auf eine bauliche Nutzung des südlichen Plangebietes. Damit wird der Biotopverbund zwischen dem Moorwald innerhalb des Industriesandortes der Holsteinstraße und der freien Landschaft entsprechend des Ausmaßes des bestehenden Korridors sichergestellt. Auf der Grundlage aktueller Untersuchungen zum Moorfrosch und zur Knoblauchkröte werden gezielte Maßnahmen als CEF-Maßnahme innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

15 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 14 Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Die textlichen Festsetzungen wurden um Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Plangebietes ergänzt.

Hinsichtlich der vorhabenbezogenen Entwicklung des Plangebietes erfolgte im Zuge der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die Planunterlagen wurden entsprechend überarbeitet.

Die Planunterlagen wurden im Zuge des weiteren Verfahrens um einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag ergänzt.

Die Bezeichnung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt wurde im Zuge des weiteren Verfahrens angepasst.

Die Planunterlagen wurden um einen Hinweis auf die erforderliche Löschwassermenge und die Form der Löschwasserentnahmestellen ergänzt.

Für das geplante Vorhaben wurde die Anwendung des A-RW 1 Erlasses vorgesehen und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg vorabgestimmt.

Die Belange des Bodens wurden im Umweltbericht unter dem Schutzgut Boden berücksichtigt. Der Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung gibt hierfür einen Rahmen vor, an dem sich die Aussagen im Umweltbericht orientieren.

Für das Vorhaben wurde ein orientierendes Baugrundgutachten beauftragt. Zusammen mit den Aussagen des Umweltportals für die östlichen Planflächen wurden im Umweltbericht Aussagen zum Boden und deren Bodenfunktionen abgeleitet.

Seitens eines Hydrologen wurde darauf hingewiesen, dass in dem betroffenen Bereich eine vorhandene Stauschicht die Niederschläge sammelt. Deshalb erfolgte eine erneute Kartierung der charakteristischen Vegetation, die zur Einstufung eines Quellhügels geführt hatte. Nach eingehender Beratung sind die Biologen zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich hier um keine Sickerquelle handelt. Bei der an die Kuhle grenzenden vermeintlichen Geländeerhebung handelt es sich um höherwüchsige Pflanzen, die im Gelände zu einer entsprechenden Einstufung geführt hatten.

Der Sachverhalt wurde im Umweltbericht klargestellt.

Ergänzende Untersuchungen zur Zauneidechse und zu Amphibien wurden beauftragt und im Frühjahr / Sommer 2022 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Um die artenschutzrechtlichen Konflikte zu minimieren, erfolgte nach erneuter Überplanung der zukünftigen Betriebsabläufe eine Rücknahme des Plangebietes im südlichen Bereich. Damit werden die besonders konflikträchtigen Bereiche nicht mehr überplant.

Es erfolgte eine telefonische Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Möglichkeit einer Befreiung von den Biotopschutzvorschriften. In den Planunterlagen werden die hierfür erforderlichen Angaben umfangreich dargelegt.

Die Begründung wurde um eine Erläuterung zur Notwendigkeit einer unmittelbaren baulichen Erweiterung des bestehenden Standortes ergänzt, da die vollständige Umsiedlung des Betriebsstandortes oder die Errichtung von Lagerhallen an einer abgesetzten Lage keine Alternative im Zuge des geplanten Vorhabens darstellen.

Es wurden umfangreiche Untersuchungen sowohl zur Fauna als auch zur Flora beauftragt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine umfassende Abwägung der wirtschaftlichen Belange mit denen des Naturschutzes. Um die Problematik etwas zu entzerren, wurden für das Planverfahren die vorgesehenen Betriebsabläufe weiter optimiert und das Plangebiet im Süden zurückgenommen. Besonders artenschutzrechtlich konflikträchtige Bereiche blieben so unangetastet. Zudem sollen innerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die überplanten Bereiche vergleichbare Biotope auf landwirtschaftlich genutzten Flächen neu hergestellt werden.

Die Begründung wurde um einen Hinweis auf die Entfernung zum nächstgelegenen ÖPNV-Anschluss ergänzt.

Die Planunterlagen wurden weitergehend ausgearbeitet, die Inhalte der erstellten Gutachten eingearbeitet, die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt hat am 09.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2023 bis 26.06.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen, über die abgewogen wurde.

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt hat sich im Zuge des geplanten Vorhabens mit der Möglichkeit alternativer Erweiterungsflächen und -möglichkeiten auseinandergesetzt. Die bestehenden Gebäudestrukturen unterliegen einer aktiven Nutzung. Die Möglichkeit einer Aufstockung ist hinsichtlich der erforderlichen statischen Bedingungen nicht umsetzbar und zudem nicht in die Betriebsabläufe zu integrieren.

25 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 6 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Es wurde daran festgehalten, im Zuge des Vorhabens keine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzusehen. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB verlangt keine exakte Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in Bebauungsplanfestsetzungen. Vielmehr lässt der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können. Es geht vielmehr darum, im Bebauungsplan die planerische Intention des F-Plans zu konkretisieren.

Die Kommentierung des Baugesetzbuches sagt hierzu weiter aus, dass die Darstellung einer „Grünfläche“ im Vergleich zur Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft als eine striktere und stärker belastende Planung angesehen wird. Es muss nicht zwingend auf der Ebene des Flächennutzungsplans zwischen der Darstellung als Wald/Landwirtschaftliche Fläche und der als Grünfläche unterschieden werden.

Die Rechtswirkungen einer Darstellung von Grünflächen im F-Plan bedeutet, wie teils schon in anderen Zusammenhängen zum Ausdruck gebracht, dass auf der Ebene des B-Plans i.S.d. § 8 Abs. 2 eine Festsetzung aufgrund der wortgleichen Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 erfolgt. Zu berücksichtigen ist, dass die Festsetzung einer Grünfläche im B-Plan nicht notwendigerweise eine ausdrückliche Darstellung im F-Plan voraussetzt. Auch andere Darstellungen des F-Plans lassen Festsetzungen für Grünflächen i.S.d. § 8 Abs. 2 zu.

Ferner ist durch die Beibehaltung der entsprechenden Darstellung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwarten, sodass der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt den Verzicht auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Unbeachtlichkeitsklausel gem. § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für begründbar ansieht.

Die Präambel wurde entsprechend um einen Hinweis auf § 10 BauGB als Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ergänzt.

Im Zuge der weitergehenden Detailplanung des Vorhabens wurden Untersuchungen zur Bodenluft durchgeführt. Die Ergebnisse wurden redaktionell im Umweltbericht ergänzt. Ein Hinweis auf erforderliche Gassicherungsmaßnahmen wurde zudem redaktionell in das Planwerk aufgenommen.

Im Umweltbericht wurden Erläuterungen zum Monitoring in Bezug auf den Boden ergänzt.

Der Antrag für die CEF-Maßnahme wurde seitens der uNB positiv bescheinigt. Die Umsetzung wird ökologisch begleitet. Der Abschlussbericht wird der uNB zugesandt.

Erforderliche Genehmigungen für die Beseitigung geschützter Strukturen werden rechtzeitig vor Baubeginn bei der uNB beantragt. In den Planunterlagen wurde redaktionell ergänzt, für welche Eingriffe ein gesonderter Antrag zu stellen ist.

Die Bilanzierung der Überhälter wurde redaktionell in der Bilanzierung ergänzt und es wird Ausgleich für die Pflanzung von Ersatzbäumen nachgewiesen.

Der Antrag für die Umsetzung der CEF-Maßnahme wurde positiv von der uNB bescheinigt. Die Maßnahme wurde im Oktober 2023 unter biologischer Baubegleitung umgesetzt. Ein Abschlussbericht

hierzu wurde der uNB vorgelegt. Die Funktionalität der Maßnahme wird durch ein Monitoring begleitet.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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 Biotope 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 und einem Teilausgleich für den Verlust von Überhältern. 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.

4. Abwägung anderer Planungsalternativen

Städtebauliche Zielsetzung der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine betriebsbezogene Erweiterung des bestehenden Unternehmens Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG zu schaffen. 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 Neuan siedlung in Anspruch zu nehmen.

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Standortalternativenprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im Nahbereich des bestehenden Betriebsstandortes keine anderweitigen Entwicklungspotenziale bestehen, die den Anforderungen des Betriebsablaufes entspricht.

Anderweitige Planungsalternativen für das Vorhaben der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt bestehen vor diesem Hintergrund nicht.

Die Zusammenfassende Erklärung wurde erarbeitet von der GSP Gosch & Prieve Ingenieurgesellschaft mbH (externes Planungsbüro).



23843 Bad Oldesloe