

Stadt Wahlstedt
Kreis Segeberg

Zusammenfassende Erklärung

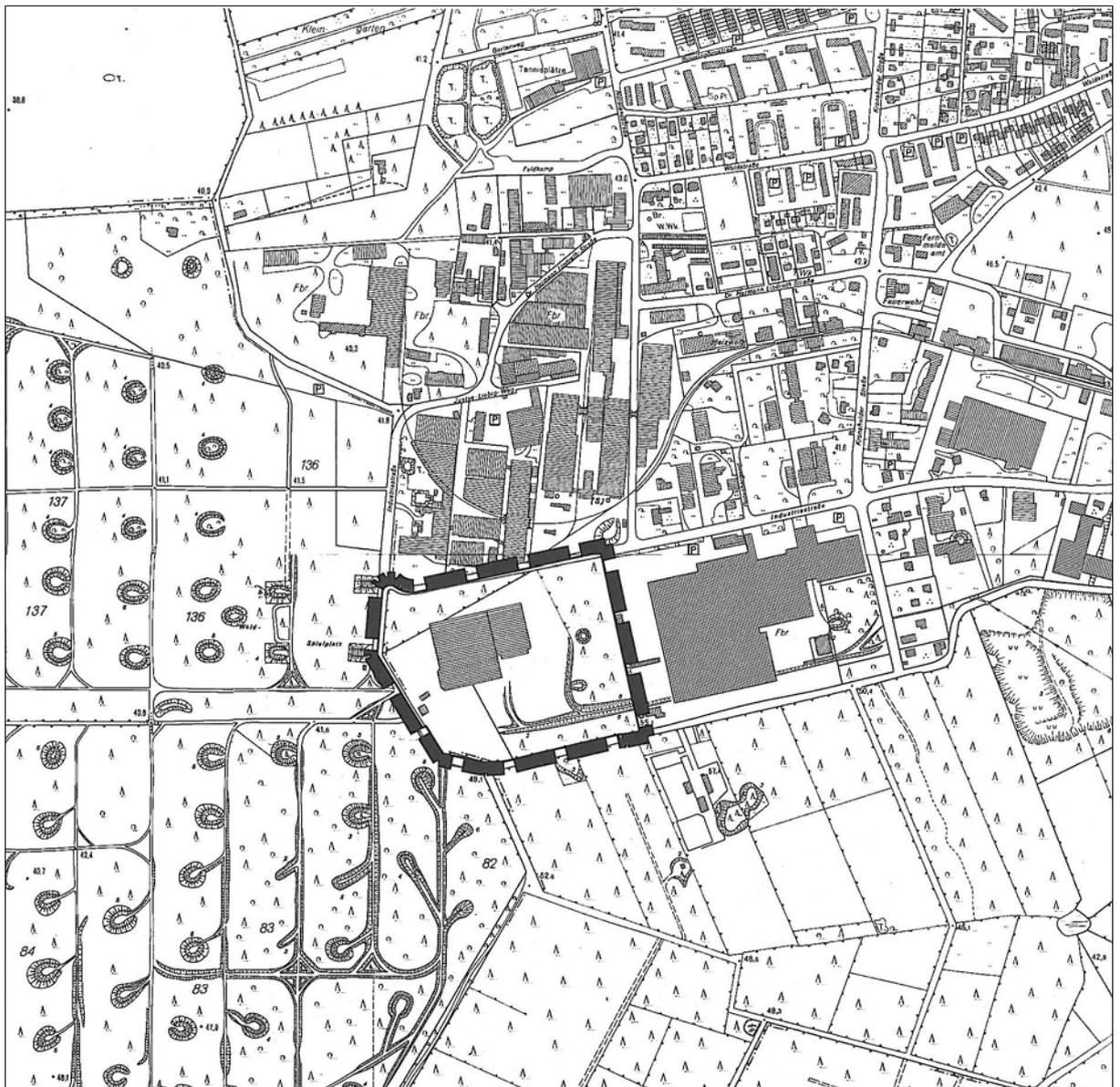
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Südwest“

für das Gebiet südlich der Willy-Pelz-Straße, östlich und nördlich des Alten Barker Weges und westlich des Gewerbegrundstückes Willy-Pelz-Straße 1 - 5

Stand: 13.03.2014



Stadt Wahlstedt

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck



INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensablauf	2
2	Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	2
3	Ziele des Bebauungsplanes Nr. 35	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	7
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	14
5.3	Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden	14
5.4	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	14
5.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	17
5.6	Abstimmung mit den Nachbargemeinden.....	17

1 Verfahrensablauf

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 35 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan Nr. 35 berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	29.04.2013
Bekanntmachung	02.05.2013
Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gem. § 47 f GO	14.05.2013
Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB	02.05.2013
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	17.06.2013
Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	17.06.2013
Aufforderung zur Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	26.06.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	01.07.2013 bis 02.08.2013
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	16.12.2013
Satzungsbeschluss	16.12.2013

2 Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südwestlichen Randbereich der Stadt Wahlstedt im „Gewerbegebiet Südwest“ auf dem Grundstück der Unternehmensgruppe W. Pelz GmbH & Co. KG, die zusätzliche Produktions- und Lagerkapazitäten benötigt.

Bereits heute werden erhebliche Lagerkapazitäten und logistische Dienstleistungen außerhalb des Standortes angemietet bzw. zugekauft. Aktuell werden durch Investitionen in den Maschinenpark die Produktionskapazitäten erweitert. Die Unternehmensgruppe Pelz kann mit der vorgehaltenen Infrastruktur weder den aktuellen noch den zukünftig zu erwartenden Bedarf an Lagerkapazitäten abdecken.

Um dieses Wachstum am Standort Wahlstedt zu realisieren und abzusichern, werden kurzfristig weitere Lagerkapazitäten und mittelfristig weitere Produktionshallen am Unternehmensstandort benötigt.

Daher sollen diese Vorhaben durch eine Änderung des F-Planes und die Aufstellung eines B-Planes für das Gelände der Willy-Pelz-Straße 9 rechtlich abgesichert werden.

Für die Betriebserweiterung bestehen keine Alternativen, da auf dem Firmengelände und in angrenzenden Gewerbegebieten keine anderen Flächen mit direkter räumlicher Anbindung an das Betriebsgelände in Frage kommen.

Eine Waldrodung ist in jedem Fall erforderlich, da potentielle Erweiterungsflächen alle von Wald eingenommen werden.

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 35

Die im Plangebiet ansässige Unternehmensgruppe Pelz plant eine Erweiterung der Lagerkapazitäten, da mit der vorgehaltenen Infrastruktur weder der aktuelle noch der zukünftig zu erwartende Bedarf an Lagerkapazitäten abgedeckt werden kann. Diesbezüglich möchte die Unternehmensgruppe auf ihrem Grundstück zwischen der Willy-Pelz-Straße und dem Alten Barker Weg Gebäude errichten, um zusätzliche Produktionshallen und Lagerkapazitäten zu schaffen und den Standort auf Dauer zu sichern. Die baulichen Erweiterungen werden in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Zunächst soll an das vorhandene ein weiteres Hochregallager errichtet werden, das in den Folgejahren durch weitere Lager ergänzt werden könnte. In Abständen von ca. 5-10 Jahren sollen im Nordosten und in der Mitte des Plangebietes weitere Hallen für die Produktion und Lagerhaltung geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wachstum am Unternehmensstandort zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Südwest“ der Stadt Wahlstedt aufgestellt.

Der B-Plan Nr. 35 sieht innerhalb des Geltungsbereiches die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Zwischen den baulichen Anlagen und dem südlich und westlich angrenzenden Wald wird ein 30 m breiter Waldschutzstreifen festgesetzt. Der vorhandene Wald im Geltungsbereich muss vollständig umgewandelt werden. Innerhalb des südwestlichen und südlichen Geltungsbereiches wird eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Einsehbarkeit vom Alten Barker Weg in das Gewerbegrundstück zu minimieren.

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde für den südlichen Teil des Plangebietes die 22. Änderung des F-Planes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt aufgestellt, um eine rechtliche Übereinstimmung sicherzustellen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 35 haben in Bezug auf die Umweltbelange insbesondere folgende Kartierungen / Gutachten / Genehmigungen / Planungen Berücksichtigung gefunden:

- Erlass zur „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Neuwaldbildung als Ausgleichsmaßnahme“,
- Biologische Stellungnahme zur geplanten Waldumwandlung im Bauabschnitt 1, vom 11.09.2013, mit Ergänzung vom 07.11.2013

Auf der Grundlage der o. g. Unterlagen werden Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die Umweltbelange berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Fauna

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Artengruppe der Fledermäuse und der Vögel ist die Waldrodung für die späteren Bauabschnitte im Zeitraum vom 01.10. bis 14.10. durchzuführen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Haselmäuse sind in Abhängigkeit von den Bauabschnitten die betroffenen Waldbestände vor Beginn der Rodung auf das Vorkommen von Haselmäusen zu untersuchen. Falls Vorkommen festgestellt werden, sind Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg festzulegen.

Im Bereich des 1. Bauabschnittes (siehe Anlage 1a) fehlen Bäume mit größeren Stammdurchmessern, sodass hier Wintervorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden können. Kleinere Höhlungen sind jedoch auch in den Gehölzen stellenweise vorhanden, sodass hier Sommervorkommen von Wald-Fledermausarten, Haselmäusen und Höhlenbrüterarten angenommen werden müssen. Brutvogelarten der Roten Liste sind in diesem Bereich auszuschließen, da dieser Waldrandbereich nahe der Gebäude zu störungsreich ist.

Das Fällen der Gehölze für den 1. Bauabschnitt hat im Winterhalbjahr ab Ende Oktober bis Februar zu erfolgen, nach Möglichkeit im späten Herbst / frühen Winter, wenn die Haselmäuse noch mobil sind. Das Roden der Stubben ist, zum Schutz möglicher Überwinterungsvorkommen der Haselmaus im Bereich der Wurzeln, frühestens ab Mai des folgenden Jahres durchzuführen. Weiterhin ist ein Waldausgleich 1 : 2 durchzuführen. Vorgezogen sind fachgerecht 5 Kästen für Haselmäuse aufzuhängen.

- Schutzmaßnahmen für verbleibende Bäume

Vorhandene Bäume, die nicht für die Planung beseitigt werden müssen, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Auch die Lagerung von Bodenmassen in ihren Kronentraufbereichen ist nicht zulässig.

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Boden und Wasser

Um Kontaminationen des Bodens und Wassers zu vermeiden, sollte eine sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen, Betriebsmitteln, Anstrich- und Beschichtungsstoffen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Gewässer- und Bodenschutzes gewährleistet werden. Zusätzlich anfallendes Regenwasser ist zu versickern.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Kompensationsmaßnahmen sind nach dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“¹ für **Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** und für **Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz** auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Außerdem ist die Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Inanspruchnahme von Waldflächen **gemäß Landeswaldgesetz** auszugleichen.

- Kompensationserfordernis für artenschutzrechtliche Betroffenheiten

Es werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Betroffenheiten der Fledermäuse können durch das Anbringen von Fledermauskästen (Sommerquartiere) und künstlichen Naturhöhlen für Fledermäuse (Winterquartiere) vermieden werden. Im Zusammenhang mit den Fledermaushöhlen sollten 10 Nistkästen insbesondere für Meisen vorgesehen werden, um das Risiko zu verringern, dass die Fledermauserersatzquartiere von Vögeln besetzt werden. Die Kästen und Höhlen sind im räumlichen Umfeld der Waldrodungen und an vorhandenen Bäumen so hoch wie möglich, mindestens in 2,50 m Höhe, anzubringen. Zusätzlich sind im Rahmen des 1. Bauabschnittes 5 Kästen für Haselmäuse aufzuhängen.

- Kompensationserfordernis gemäß Landeswaldgesetz

Für die Rodung der betroffenen Waldbestände ist gemäß Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde ein Kompensationserfordernis von 1 : 2 anzusetzen.

Durch die geplanten Betriebserweiterungen ist eine Waldfläche von etwa 2,4 ha betroffen.

Für den Verlust von Waldbeständen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

¹ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604

Tab. 1: Kompensationserfordernis gemäß Landeswaldgesetz

Betroffenheit	Eingriffsumfang	Kompensationsfaktor	Kompensationserfordernis
Verlust von:			
Wald (für die Betriebserweiterungen)	ca. 2,4 ha	1 : 2	4,8 ha

In Abhängigkeit von den einzelnen Bauabschnitten ist vorgesehen, den erforderlichen Ersatz unter Einschaltung der Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg umsetzen zu lassen. Die Forstbetriebsgemeinschaft erhält hierfür ein entsprechendes Entgelt. Pro Bauabschnitt werden die erforderlichen Waldumwandlungsflächen ermittelt und Anträge bei der Unteren Forstbehörde gestellt. Diese beinhalten auch die Waldersatzflächen, Regelungen zur Umsetzung des Waldersatzes und die Festlegung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und Maßnahmen.

- naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß dem Erlass „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Neuwaldbildung als Ausgleichsmaßnahme“ aus dem Jahr 2002 können naturschutzrechtlich relevante Eingriffe in Boden, Wasser etc. auch durch die Anlage eines „Biotopwaldes“ kompensiert werden. Die Aufforstungen finden in der Regel auf intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen statt und führen zu wesentlichen Verbesserungen der ökologischen Qualitäten des Standortes, insbesondere durch die im Erlass vorgegebenen Maßnahmen, z. B.:

- Mindestens 30 % der Ersatzfläche muss der Sukzession überlassen werden;
- Dränagen sollen soweit wie möglich unterbrochen werden,
- es sind nur Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Die Aufforstungen führen zu Verbesserungen des Kleinklimas, zu einer Belebung der Bodenentwicklung in Richtung einer naturnäheren Pedogenese / Bodenbildung und zu einer abwechslungsreichen Biotopstruktur, die vielfältige Möglichkeiten für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren bietet.

Gemäß dem anliegenden Lageplan können nach der Rodung des Waldes zusätzlich zum jetzigen Bestand maximal 2,4 ha im derzeitigen Außenbereich versiegelt werden. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 1,2 ha.

Es ist vorgesehen, dass der Anteil der Sukzessionsfläche in den Ersatzflächen 50 % beträgt, bei einer maximal zu versiegelnden Fläche von 2,4 ha müssen gemäß Erlass mindestens 1,2 ha Biotopwald entstehen. Dieses wird gewährleistet.

Die erforderliche Wald-Ersatzfläche für den 1. Bauabschnitt in einer Größe von 1,4 ha und die naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche von 1,2 ha (Biotopwald) werden im Rahmen des 1. Bauabschnittes durch die Forstbetriebs-

gemeinschaft Segeberg sichergestellt. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bei der Unteren Forstbehörde eingereicht. Teil des Antrages ist ein „Vertrag über eine Ersatzaufforstung durch Dritte“, der zwischen dem Grundstückseigentümer der Ersatzfläche und der Firma W. Pelz GmbH & Co. KG abgeschlossen wird. In diesem Vertrag ist u.a. geregelt, dass die Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg die Aufforstungen durchführt und die Aufforstung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Erlass vom 20.03.2003 (Schaffung von Biotopwald) erfolgt. Somit ist eine ausreichende Sicherheit für die Umsetzung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Kreis Segeberg Untere Bauaufsicht Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (einschließlich der Höhenbezugspunkte) der geplanten baulichen Anlagen sollten zusätzlich auch im Teil B-Text festgeschrieben werden.</p> <p>Vorbeugender Brandschutz Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird die vorgesehene Löschwassermenge von 48 m³/h für den Grundschutz als nicht ausreichend angesehen. Bei Gewerbegebieten mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr sind mindestens 92 m³/h für 2 Stunden vorzuhalten. Diese Löschwassermenge ist als Grundschutz sicherzustellen.</p> <p>Naturschutz Es ist sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht eintreten. Das bedeutet, dass mit der Gehölzbeseitigung keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß beziehen sich auf Normalnull (NN), damit wird ein Bezugspunkt eindeutig angegeben. Eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung in der Planzeichnung des B-Planes wird als ausreichend angesehen. Doppelte Festsetzungen in Plan und Text sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Nach Auskunft von Herrn Ortman vom Wasserwerk Wahlstedt ist die Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz auf 48 m³/h für 2 Stunden begrenzt. Der Grundschutz kann somit nicht aus dem Trinkwassernetz gesichert werden. Der Objektschutz wird derzeit durch einen Löschwasserbrunnen im Osten des Plangebietes gedeckt. Sollte die Löschwassermenge für die geplanten Bauvorhaben nicht ausreichen, kann ein weiterer Löschwasserbrunnen ergänzt werden. Im Rahmen des Bauantrages wird ein Brandschutzgutachten erarbeitet, in dem die erforderlichen Löschwassermengen, Maßnahmen und Größen erläutert werden.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.</p> <p>Ich rege deshalb eine auf die vorkommenden Arten abgestimmte Bauzeitenregelung für die Gehölzrodungen an, damit die artenschutzrechtlichen Vorgaben des§ 44 BNatSchG eingehalten werden können.</p> <p>Da Fledermäuse zu den besonders und zum Teil auch streng geschützten Tierarten des BNatSchG gehören, ist durch vorhergehende Erkundung möglicher Quartiere sicherzustellen, dass durch das Bauvorhaben keine besonders oder streng geschützten Arten oder ihre Quartiere gestört oder zerstört werden. Sollten besonders oder streng geschützte Arten oder ihre Quartiere gefunden werden, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der oberen Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Verbotsvorschriften zu beantragen.</p> <p>Die sich möglicherweise, aufgrund des Artenschutzes ergebenden Ausgleichsverpflichtungen sind genau darzustellen und es ist aufzuzeigen mit welchen Maßnahmen diese erreicht werden können.</p> <p>Im Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans liegt mindestens ein Kleingewässer. Hier ist zu prüfen, ob es sich um ein besonders geschütztes Biotop handelt. Außerdem ist zu prüfen, welche Auswirkungen der B-Plan auf den eventuell vorhandenen Amphibienbestand hat.</p> <p>Es wird deshalb dringend empfohlen ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz Bei dem von der F-Plan-Änderung betroffenen Standort handelt es sich um ein Grundstück, für das im Jahre 2004 im Auftrag des Kreises Segeberg eine historische Erkundung durchgeführt wurde. Das Grundstück Willy Pelz Straße 9 war Standort für mehrere Munitionsbunker. Aus dieser Nutzung können Verunreinigungen durch Sprengstoffe punktuell entstanden und in der Zwischenzeit durch die Bautätigkeit diffus im Boden verteilt worden sein. Das den Lagerbunkern zukommende Gefährdungspotential wird vom Gutachter als gering angesetzt. Eine Untersuchung der Fläche auf das möglicherweise Vorhandensein von Sprengstoffverbindungen (STV) wird jedoch als sinnvoll angesehen.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist hieraus bei Fortbestehen der gewerblichen Nutzung ein zwingender Altlastenverdacht nicht abzulei-</p>	<p>Die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Teil B – Text– festgesetzt und im Umweltbericht abgearbeitet.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand können Hasel- und Fledermäuse sowie Brutvögel betroffen sein. Es werden Fristen für die Rodungen der Bäume und Sträucher festgesetzt. Für die unvermeidbare Entfernung von Lebensstätten (Brutstätten, Sommer- und Winterlebensräume der Fledermäuse) werden Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. das Anbringen von Nisthilfen und Quartiere für Fledermäuse, festgesetzt.</p> <p>Im Umweltbericht wird die Ausgangssituation des Plangebietes erläutert und die Auswirkungen der Planung dargestellt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Da im Umweltbericht die Inhalte abgearbeitet werden, ist ein artenschutzrechtliches Gutachten nicht erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß der historischen Erkundung das den Lagerbunkern zukommende Gefährdungspotential vom Gutachter als gering angesetzt wird.</p> <p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>ten. Ich empfehle jedoch, den Boden mit Übersichtsanalysen auf sprengstofftypische Verbindungen (STV) zu überprüfen. Dieses insbesondere vor dem Hintergrund der noch bestehenden Wohnnutzung im Bereich der Betriebswohnung südwestlich des Hochregallagers.</p> <p>Von der derzeitigen Nutzung der Fläche durch die Fa. Pelz gehen unter bodenschutzrechtlicher Sicht keine Umweltrisiken aus.</p> <p>Am 01.01.2011 erging der gemeinsame Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass). Hiernach besteht Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen in einem Bauleitplanverfahren, wenn der Gemeinde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen. Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential.</p> <p>Für Gutachten zum Thema Altlasten, die im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren beauftragt werden, besteht die Möglichkeit einer Förderung durch das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein.</p> <p>Die UBB Se weist darauf hin, dass trotz Historischer Recherche und Räumung des Geländes nach erfolgter militärischer Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf langjährig industriell und militärisch genutzten Flächen wie der vorliegenden, Belastungsbereiche unentdeckt bleiben. Auch muss mit unterirdischen Hindernissen wie Fundamenten und Hohlräumen gerechnet werden. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die UBB Se umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht und unter Berücksichtigung der entsprechenden Arbeitsschutzrichtlinien auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Möglichkeit des Vor-</p>	<p>bereits bebaut bzw. wird durch Stellplätze, Zufahrten, Rangierflächen, An- und Ablieferung, Regenrückhaltebecken etc. genutzt. Auch in den Waldflächen sind in der Vergangenheit schon Bodenarbeiten durchgeführt worden. Hier sind z.T. Bodenablagerungen vorhanden.</p> <p>Die Umsetzung der Planung erfolgt in Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfasst das Hochregallager im Südwesten. Die weiteren Ausbauten sind in einem Abstand von 5 bis 10 Jahren geplant.</p> <p>Eine flächendeckende Untersuchung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengstoffverbindungen wird auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Bodenarbeiten und der zeitlich weit auseinander liegenden Bauvorhaben nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Sollten bei Bodenarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, wird die Untere Bodenschutzbehörde umgehend informiert. Der verunreinigte Boden ist fachgerecht und unter Berücksichtigung der entsprechenden Arbeitsschutzrichtlinien auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein Ausbau von belasteten Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>handenseins sprengstofftypischer Verbindungen ist dabei zu berücksichtigen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.</p>	
<p>Untere Forstbehörde Im Punkt 6. 7 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Begrünung als Sichtschutz entlang des Alten Barker Weges beschrieben. In Ergänzung der Förderung standortheimischer Arten sollten ggf. vorkommende Spätblühende Amerikanische Traubenkirsche entfernt werden. Bezüglich des angrenzenden Waldes und einer möglichen Entwicklung des Gehölzstreifens hin zum Wald, sollte die Eingrünung mit Laubstraucharten erfolgen, die in ihrem Höhenwuchs beschränkt sind und der Gefahr der Ausbildung einer Feuerbrücke entgegenwirken. Sollte die Eingrünung ihre Funktion als Sichtschutz nicht mehr umfänglich erfüllen, wäre ein zurückschneiden auf den Stock als Option analog zur Knickpflege zu gewähren.</p> <p>Um die Waldfunktionen südlich und westlich des Alten Barker Weges nicht mehr als nötig zu belasten, sollte der Bebauungsplan klare Aussagen über die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz beinhalten. Die Anlage einer weiteren Ein- und Ausfahrt im Bereich des Alten Barker Weges südlich der bestehenden Ausfahrt bis zur Plangebietsgrenze im Osten sollte in den Vorgaben des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.</p> <p>Jedoch wird im Punkt 6.6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich der Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung) zusammen mit dem Waldersatz verrechnet. Nach hiesiger Kenntnis und Auslegung des beigelegten Erlasses vom 20.03.2002 kann für den Eingriff in das Schutzgut Boden ein Ausgleich durch Neuwaldbildung angerechnet werden. Dieser hat aber für die Versiegelung zusätzlich zum erforderlichen Waldersatz auf Grundlage des § 9 LWaldG zu erfolgen. Der Waldersatz nach § 9 LWaldG deckt lediglich alle naturschutzrechtlichen Eingriffe ab, die konkret mit der Waldumwandlung (Abholzung und Rodung) verbunden sind. Darüber hinausgehende Eingriffe, die wie die Versiegelung auf jeder beliebigen Fläche stattfinden können, sind zusätzlich zu ersetzen.</p> <p>Der Erlass klärt nur, dass Eingriffe in das Schutzgut Boden auch unter den beschriebenen Voraussetzungen einer Neuwaldbildung als Ausgleich anerkannt werden können und nicht unbedingt als z.B. extensive Beweidung</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Sichtschutzstreifen werden Bäume in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde entfernt.</p> <p>Die Ergänzung der offenen Stellen erfolgt mit standortheimischen, kleinwüchsigen Straucharten.</p> <p>Sofern der Gehölzstreifen seine Funktion als Sichtschutz nicht mehr umfänglich erfüllen kann, wird der Gehölzstreifen auf den Stock gesetzt, damit der dichte Neuaustrieb den Sichtschutz wieder herstellt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird textlich festgesetzt, dass im Bereich der Gehölzstreifen keine zusätzlichen Zufahrten eingerichtet werden dürfen.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich (1,2 ha Ausgleichsfläche) wird im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde, möglichst als Biotopwald, festgelegt.</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>erfolgen müssen. Der vorgenannte Erlass beschränkt sich auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb der Waldumwandlung nach § 9 LWaldG. Eine nach dieser Grundlage durchgeführte Ersatzaufforstung erfüllt nicht die Voraussetzungen, die von forstbehördlicher Seite an eine Ersatzaufforstung zur Erlangung der Gleichwertigkeit der Waldfunktionen nach § 9 LWaldG gestellt werden. Nur eine nach forstüblichen Grundsätzen ausgeführte Ersatzaufforstung wird von hier anerkannt. Hierfür darf der Sukzessionsflächenanteil nur bis zu 30 % der Aufforstungsfläche betragen. Die Durchführung der Anpflanzung hat so zu erfolgen, dass später die Option einer zielgerichteten forstlichen Bewirtschaftung des heranwachsenden Waldes verfolgt werden kann.</p> <p>Die Zusammenarbeit bezüglich des Nachweises der Ersatzaufforstung mit der Forstbetriebsgemeinschaft im Kreis Segeberg ist zu empfehlen. Ein städtebaulicher Vertrag ist nach hiesiger Ansicht jedoch in dem Punkt der Ersatzaufforstung entbehrlich. Der Nachweis der Ersatzaufforstung wird im Zuge der hier zu beantragenden und zu erstellenden Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Ohne Nachweis erfolgt keine Waldumwandlungsgenehmigung. Ohne Waldumwandlungsgenehmigung ist keine baurechtliche Genehmigung zu erteilen.</p> <p>Da die Forstbetriebsgemeinschaft selbst nicht über eigene Flächen verfügt, sondern im Auftrage Dritter Flächen zur Aufforstung anbietet, kann sie selbst nur schwerlich eine entsprechende Vorgabe zur Neuwaldbildung auf Grundlage des Erlasses umsetzen. Die Auflage, die Aufforstung u.a. an den Regeln für eine naturnahe Neuwaldbildung entsprechend des Erlasses vom 20.03.2002 auszurichten, muss daher aus vorgenannten Gründen entfallen.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Es wird eine Zusammenarbeit mit der Forstbetriebsgemeinschaft angestrebt. Ein städtebaulicher Vertrag ist lediglich für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsanteil erforderlich. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird rechtzeitig eingeholt.</p>
<p>GMSH</p> <p>Da aus Ihrem Anschreiben nicht ersichtlich wird, ob die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Wehrbereichsverwaltung Nord angeschrieben wurden, bitte ich Sie hiermit, diese am laufenden Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde am Verfahren beteiligt. Die Wehrbereichsverwaltung Nord wurde nachträglich am Verfahren beteiligt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Wehrbereichsverwaltung Nord werden auch im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.</p>
<p>Handwerkskammer Lübeck</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Handwerksbetriebe von der Planung nicht beein-</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	trächtigt werden.
<p>Deutsche Telekom</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bei einem Abbruch der z.Z. versorgten Gebäude ist der Rückbau der betroffenen TK-Anlage zu beauftragen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Bei einem Abbruch der z.Z. versorgten Gebäude wird der Rückbau der betroffenen Telekommunikations-Anlagen beauftragt.</p>
<p>Südholstein Verkehrsgesellschaft</p> <p>Die Südholstein Verkehrsgesellschaft merkt an, dass in der Begründung Kap. 6.3 die Buslinie 7930 zu streichen ist. Das Gewerbegebiet wird ausschließlich von der Linie 7900 bedient und zwar im Stundentakt mit Verdichtungen zum 30-Min.-Takt in den Hauptverkehrszeiten. Dass dies durch die Autokraft geschieht, ist dabei weniger wichtig, als dass die ÖPNV Leistungen im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) erbracht werden. Es wird darum gebeten die Begründung dementsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>NABU S-H</p> <p>Es wird eine Avifauna- und Fledermauskartierung im Planungsgebiet empfohlen. Im Gebiet sollten die Brutvögel und die Fledermausquartiere in und an Bäumen und in und an Gebäuden (Sommer- und Winterquartiere) der Firma Pelz erfasst werden. Festgestellte Quartiere, welche durch die Bauvorhaben entfallen, sind möglichst gebietsnah auszugleichen. Fledermausquartiere im Waldbereich können nicht an Gebäuden ausgeglichen werden, hier bleiben die exakten Untersuchungsergebnisse abzuwarten, um Vorschläge zu machen. Denkbar wäre aber beispielsweise die Sicherung einer Ausgleichsfläche mit bereits vorhandenen Höhlenbäumen im Segeberger Forst.</p> <p>Einige Bäume im Planungsgebiet weisen das Potential als Sommerquartier- und Winterschlafbäume für Fledermäuse auf. Diese Bäume müssen gesondert erfasst und bewertet werden.</p> <p>Vor dem Roden der Waldfläche müssen alle Höhlen- und Spaltenverstecke auf eine potentielle oder tatsächliche Nutzung abgeprüft sein und ggf. vor dem Fällen nochmals untersucht und "gesichert" werden. Es darf nicht zu unbeabsichtigten Tötungen von Fledermäusen, Brutvögeln etc. kommen.</p> <p>Waldumwandlung:</p> <p>Die Waldfläche auf dem Gelände der Firma Pelz und jenseits des Betriebsgeländes wird als eine zusammenhängende Waldfläche mit den weiteren Waldflächen im Westen und im</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Im Umweltbericht wird auf den Artenbestand, die Auswirkungen der Planung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eingegangen. Die entfallenden Quartiere der Fledermäuse werden durch das Anbringen von Sommer- und Winterquartieren im Umfeld des Plangebietes wieder hergestellt. Somit erfolgt ein gebietsnaher Ausgleich.</p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Das Arten- und Lebensstättenpotential wird dargestellt und hieraus Maßnahmen abgeleitet, wie z.B. Rodungszeiträume und das Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Durch den Alten Barker Weg wird der Segeberger Forst als zusammenhängende Waldfläche von den Waldflächen auf dem Firmen-</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Süden des Pelz-Geländes betrachtet. Der Baumbestand auf den ehemaligen Knickwällen am "Alten Barker Weg" sowie auf dem Gelände der Firma Pelz bildet mittlerweile eine feste Einheit mit den angrenzenden Waldflächen im Süden und Westen.</p> <p>Gemäß § 24 Landeswaldgesetz muss ein 30-Meter-Abstand zum Wald eingehalten werden. Nach einer Ortsbegehung werden schon die Bäume am "Alten Barker Weg", unmittelbar hinter dem Zaun an der Grundstücksgrenze der Firma Pelz als die Waldgrenze betrachtet, welche nach der geplanten Rodung auf dem Gelände der Firma Pelz entstehen würde. Es handelt sich hierbei größtenteils um ältere Laubbäume, die übrigens auch als Brut- oder Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen geeignet erscheinen. Der 30-Meter-Abstand kann deshalb erst ab dem jetzigen Zaun im Süden und Westen der Firma Pelz in Richtung Firmengelände angesetzt werden. Der "Alte Barker Weg" wird bereits als zur Waldfläche dazu gehörig betrachtet.</p> <p>Der 30-Meter-Streifen auf dem Gelände der Firma Pelz entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sollte aus Sicht des NABU S-H außerdem als vollwertiger Waldstreifen und nicht als niedrige Gehölzstruktur erhalten werden. Denkbar wäre evtl. auch eine höhengestufte Baum- und Gehölzstruktur auf dem Werksgelände in Richtung der angrenzenden Waldflächen. Diese Maßnahme wird für dringend geboten gehalten, auch um die alten Bäume entlang des "Alten Barker Weges" nach der Rodung gegen Schäden durch starke Besonnung etc. zu schützen. Einzelne Bäume, von denen real eine akute Gefährdung in Richtung Werksgelände ausgehen sollte, könnten nach vorheriger Prüfung auf Brutvogel- oder Fledermausbesatz jedoch entnommen werden.</p> <p>Dieser Waldstreifen in der 30-Meter-Zone ist vor allen Bautätigkeiten als Schutz- und Pufferzone "einzurichten" bzw. zu sichern und ggf. zu ergänzen. Er sollte auch einen Dunkelkorridor zum restlichen Waldgebiet hin darstellen.</p> <p>Beleuchtung: Im Rahmen der vorgesehenen Bautätigkeiten etc. ist darauf zu achten, dass während der Bauphase eine halbe Stunde nach Sonnenuntergang keine Lichtimmissionen in Richtung der angrenzenden Waldflächen ausgehen. Auf dem Werksgelände sollten ausschließlich LED-Lampen zur Beleuchtung eingesetzt werden, wobei darauf zu achten ist, dass keine direkte oder indirekte Bestrahlung der angren-</p>	<p>grundstück sehr deutlich getrennt. Hinzu kommt, dass der Waldbestand auf dem Firmengelände als eher jung anzusehen ist. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wurde festgelegt, dass der Waldabstand von 30 m ab der Süd-/ Westgrenze des Alten Barker Weges einzuhalten ist. Die entfallenden Waldflächen werden unter Berücksichtigung der „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Neuwaldbildung als Ausgleichsmaßnahme“ an anderer Stelle wieder hergestellt.</p> <p>Die Stamm-Beschattung der Bäume am Alten Barker Weg ist auch weiterhin gewährleistet, da ein Gehölzstreifen festgesetzt wird.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen im Teil B -Text- werden entsprechend ergänzt.</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
zenden Waldflächen erfolgen darf. Alle Strahler etc. sollten außerdem ihr Licht nach unten abstrahlen.	

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Es sind keine Anregungen abgegeben worden.

5.3 Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Es sind keine Anregungen abgegeben worden.

5.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Kreis Segeberg Untere Bauaufsicht Es wird auf die Stellungnahme der 1. Beteiligung verwiesen. Diese lautet: Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (einschließlich der Höhenbezugspunkte) der geplanten baulichen Anlagen sollten zusätzlich auch im Teil B-Text festgeschrieben werden.</p> <p>Räumliche Planung und Entwicklung Bei den textlichen Festsetzungen Ziffer 4.5, 4.6 und 4.7 handelt es sich lediglich um Hinweise. Die Übernahme in den Teil B Text ist daher aus rechtlicher Sicht nicht notwendig. Eine Übernahme in die Begründung ist ausreichend.</p> <p>Naturschutz Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Anerkennung von Ersatzaufforstungen als naturschutzrechtlicher Ausgleich nur möglich ist, wenn die im Erlass genannten Voraussetzungen eingehalten werden. Außerdem ist für eine Prüfung, ob die Flächen der Ersatzaufforstung auch als Flächen für den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleich anerkannt werden können die Bezeichnung der geplanten Aufforstungsflächen (Gemarkung, Flur, Flurstück) notwendig.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß beziehen sich auf Normalnull (NN), damit wird ein Bezugspunkt eindeutig angegeben. Eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung in der Planzeichnung des B-Planes wird als ausreichend angesehen. Doppelte Festsetzungen in Plan und Text sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen der Ziffern 4.5, 4.6 und 4.7 werden in die Begründung übernommen und entfallen somit im Teil B – Text.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Erlass genannten Voraussetzungen werden berücksichtigt und eingehalten.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche für den 1. Bauabschnitt von 1,2 ha (Biotopwald) werden durch die Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg sichergestellt. Die naturschutzrechtliche Überprüfung erfolgt im Genehmigungsverfahren für die Waldumwandlung, an dem</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Für den Bereich des Monitorings wäre es gut, wenn der Zeitraum der Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen konkret angegeben wird.</p>	<p>die UNB des Kreises Segeberg beteiligt wird. Der Antrag auf Waldumwandlung für den 1. Bauabschnitt wird vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Forstbehörde noch vor Satzungsbeschluss eingereicht. Im Antrag ist die Flurstücksbezeichnung etc. enthalten.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Monitoringmaßnahmen werden bis ca. 5 Jahre nach Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dieses wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Untere Forstbehörde</p> <p>Aus forstbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu den hergereichten Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 35 "Gewerbegebiet Südwest" der Stadt Wahlstedt. Die Darstellungen zur direkten und indirekten Waldbetroffenheit sind bezüglich Waldbeanspruchung, Waldumwandlung, Waldersatz und dem Abstand baulicher Anlagen zum Wald nicht zu beanstanden.</p> <p>Auf zwei Punkte wird jedoch redaktionell noch hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bis zur Neufassung des Waldgesetzes im Jahre 2004 gab es im Gesetz die Möglichkeit besondere für die Erholung der Bevölkerung bedeutsame Wälder, meist Kommunal- oder Staatswald, förmlich durch Verordnung als Erholungswald auszuweisen. <p>Hierdurch wurde das Betretungsrecht des Waldes auch außerhalb der Waldwege gestattet. Mit der Neufassung im Jahre 2004 wurde das Betreten des Waldes generell mit einigen Ausnahmen für alle Wälder in Schleswig-Holstein gestattet, so dass die förmlich ausgewiesenen Erholungswälder entfallen konnten. Der Hinweis "Erholungswald ausgewiesen" auf Seite 20 unter Landschaftsprogramm ist somit nicht mehr aktuell. Selbstverständlich ist die Bedeutung des Waldes in seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung unverändert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie bereits im Vorwege des Verfahrens hingewiesen, verfügt die Forstbetriebsgemeinschaft nicht über eigene Flächen. Sie kann bezüglich des erforderlichen städte-baulichen Vertrages nur vermittelnd tätig werden und beauftragt werden die Maßnahmen auf dem Eigentum eines Dritten durchzuführen. Nach hiesiger rechtlicher Einschätzung können städte-bauliche Verträge nur mit über Grund und 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 35 bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis „Erholungswald ausgewiesen“ auf Seite 20 der Begründung wird nicht mehr erwähnt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die erforderliche Wald-Ersatzfläche und die naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche für den 1. Bauabschnitt (Biotopwald) werden durch die Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg sichergestellt. Die konkrete Sicherstellung der Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Genehmigungsverfahren für die Waldumwandlung. Die Eigentümer der entsprechenden</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Boden Verfügungsberechtigten geschlossen werden. Hier wäre ggf. eine Anpassung des Textes gegeben. Der Vertrag kann jedoch für die Durchführung der Maßnahme die Beauftragung der Forstbetriebsgemeinschaft vorsehen.</p>	<p>Grundstücke werden als Mitglieder der Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg in den jeweiligen Verträgen namentlich und mit Angaben der Gemarkung, Flur und Flurstück ihres Grundstückes genannt. Die Begründung wird angepasst.</p>
<p>Handwerkskammer Lübeck Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Handwerksbetriebe von der Planung nicht beeinträchtigt werden.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Wenn Sie bzw. der Erschließer zu einer Mitfinanzierung der Erschließung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Hinweise sind für die Bauleitplanung nicht relevant. Sie sind vom Bauherrn bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Dieser wird informiert.</p>
<p>BUND Nach Prüfung der uns übersandten Unterlagen wird vom BUND festgestellt, dass es sich bei dem Plangeltungsbereich um ein reich strukturiertes und ökologisch wertvolles Kleinbiotop mit geschützten, teilweise streng geschützten Tierarten handelt, und das außerdem mit etlichen alten Rotbuchen und Stieleichen besetzt ist. Sie haben in Ihrer Begründung die Problematik des Eingriffs dargestellt und die Möglichkeiten der Vermeidung und Verringerung aufgezeigt und dazu einzelne konkrete Vorschläge gemacht. Wir bitten Sie, die Vermeidungs- und/oder Minimierungs- sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen unbedingt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen und die das Bauvorhaben durchführende Unternehmensgruppe Pelz zur Einhaltung der Auflagen zu überzeugen bzw. anzuhalten.</p>	<p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg abgestimmt. Die erforderlichen Wald-Ersatzflächen und die naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche (Biotopwald) werden durch die Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg sichergestellt. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bei der Unteren Forstbehörde eingereicht. Teil</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
	des Antrages ist ein „Vertrag über eine Ersatzaufforstung durch Dritte“, der zwischen dem Grundstückseigentümer der Ersatzfläche und der Firma W. Pelz GmbH & Co. KG abgeschlossen wird. In diesem Vertrag ist u.a. geregelt, dass die Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg die Aufforstungen durchführt und die Aufforstung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Erlass vom 20.03.2003 (Schaffung von Biotopwald) erfolgt. Somit ist eine ausreichende Sicherheit für die Umsetzung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

5.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Bürger der Stadt Wahlstedt</p> <p>Es wird angeregt, möglichst viele Büsche und Bäume im wegnahen Hangbereich des Planungsgebietes zu erhalten, da sie wegen ihres Alters und Habitus den Waldwegcharakter für Tiere und Menschen bewahren.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wurde festgelegt, dass der Waldabstand von 30 m ab der Süd-/ Westgrenze des Alten Barker Weges einzuhalten ist. Die zu entwidmenden Waldflächen werden unter Berücksichtigung der „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Neuwaldbildung als Ausgleichsmaßnahme“ an anderer Stelle wieder hergestellt.</p> <p>Aus dem verbleibenden Gehölzstreifen auf dem Grundstück der Firma Pelz GmbH & Co. KG müssen gemäß Vorgabe der Unteren Forstbehörde die größeren Bäume entnommen werden, um die Gefahrenabwehr bezüglich umstürzender Bäume und Brände zu gewährleisten. Die vorhandene Strauchschicht bleibt erhalten und wird ergänzt, so dass ein dichter Gehölzstreifen verbleibt, der auch weiterhin als Sichtschutz, zur Luftverbesserung und zur Erhaltung des Hohlwegcharakters zur Verfügung steht.</p>

5.6 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Es sind keine Anregungen abgegeben worden.

Wahlstedt, den

Bürgermeister

Anlage 1

Wald - Umwandlungsfläche



Fläche Waldumwandlung
ca. 2,4 ha



Anlage 1 a

Wald - Umwandlungsfläche 1. Bauabschnitt



vorhandener Wald



Fläche Waldumwandlung 1. Bauabschnitt (BA)
ca. 0,7 ha

