
**Satzung der Gemeinde Fahrenkrug
über den Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung
für das Gebiet „Gewerbegebiet Segeberger Straße, östlich der Hauptgenossenschaft“
für den Bereich: „Östlicher Bereich der Straße Kirchwegskamp“**

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und -ziele
- 4 Inhalt der Planung
- 5 Umweltbericht
- 6 Ver- und Entsorgung / Brandschutz
- 7 Immissionen
- 8 Hinweise

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretungen Fahrenkrug und Schackendorf haben jeweils beschlossen, mit einer aufeinander abgestimmten Bauleitplanung die Umsiedlung eines langjährig regional ansässigen Landmaschinenbetriebes auf eine die Gemeindegrenzen überschreitende Gewerbefläche zu ermöglichen. Die Planung wird Gemeindegrenzen übergreifend in zwei formell selbständigen Satzungen umgesetzt, die jedoch einheitlich konzipiert sind, sich inhaltlich ergänzen und gemeinsam die planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage für die Betriebsumsiedlung bilden. Hierzu wurden folgende Beschlüsse gefasst:

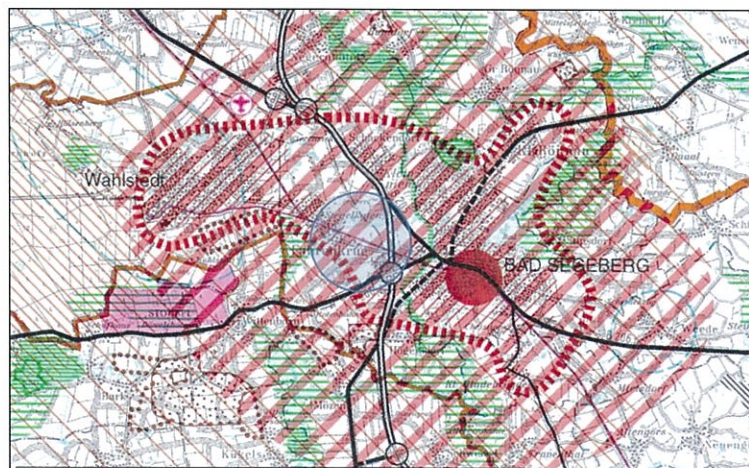
- Aufstellungsbeschluss am 18.6.2013 über den Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung für das Gebiet „Gewerbegebiet Segeberger Straße, östlich der Hauptgenossenschaft für den Bereich: Östlicher Bereich der Straße Kirchwegskamp“,
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 21.11.2013
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 22.05.2014
- Satzungsbeschluss am 18.11.2014.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Bebauungspläne sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

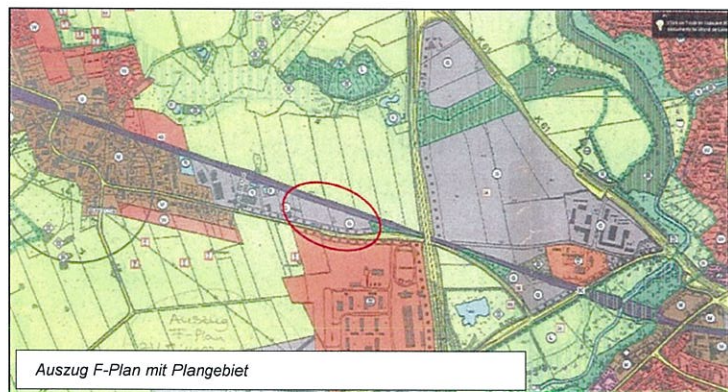
Der Standort liegt nach den Darstellungen des Regionalplans im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Bad Segeberg/ Wahlstedt. Eine zentralörtliche Funktion ist den Standortgemeinden nicht zugewiesen, jedoch nehmen sie in Abstimmung mit dem Zent-



ralort an dessen Entwicklung teil (Regionalplan Ziff. 5.2.2). Die Umsiedlung des Landmaschinenbetriebs von dem beengten Standort im Gewerbegebiet Rosenstraße der Stadt Bad Segeberg an den jetzt vorgesehenen Standort in Fahrenkrug/Schackendorf ist mit der Stadt Bad Segeberg abgestimmt. Sie dient sowohl der Sicherung und Entwicklung des Betriebes in der Region am Standort Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt als auch der Entflechtung und Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Rosenstraße.

Der Betrieb muss seinen bisherigen beengten und nicht entwicklungsfähigen Standort im Gewerbegebiet Rosenstraße der Stadt Bad Segeberg aufgeben, da dieser einem benachbarten Baumarktgelände für dessen Weiterentwicklung zugeschlagen werden soll. Als Ersatz stehen im Stadtgebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung, wohl aber innerhalb des Zweckverbandsgebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Fahrenkrug an der Segeberger Straße (K 102).

Im geltenden Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Mit Schreiben vom 13.05.2014 bestätigt die Landesplanung, dass die Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegenstehen.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im direkten östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Kirchwegskamp der Gemeinde Fahrenkrug (Bebauungsplan Nr. 7) zwischen der Segeberger Straße (K 102) im Süden und der Bahnlinie der Nordbahn. Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich südlich der K 102 das Gelände



der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne, für das derzeit Konversionsplanungen laufen.

Das Plangebiet umfasst neben dem eigentlichen Gewerbegrundstück auch den zugehörigen Teilabschnitt der K 102, um die künftige Erschließung beiderseits der Straße regeln zu können. Insgesamt sind Flächen in einer Größe von ca. 3,4 ha Gegenstand der Planung. Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Westseite verläuft ein Knick, der das Plangebiet von den angrenzenden Gewerbeflächen abgrenzt. Im Süden des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 102 mit nördlich gelegenen Radweg, der durch einen Grünstreifen von der Kreisstraße abgetrennt ist. Zwischen dem Radweg und der landwirtschaftlichen Fläche verläuft eine Baumreihe mit Linden und Platanen. Daran angrenzend sind, teils nur noch rudimentäre Knickstrukturen vorhanden. Auf der Nordseite des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe. Gleise und Böschung liegen außerhalb des Plangebietes.

3 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines langjährig bestehenden regionalen Landmaschinenbetriebes von einem beengten innerörtlichen Gewerbestandort in Bad Segeberg an einen zukunftsfähigen Standort im Gebiet des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt an der K 102 geschaffen werden.

Der Betrieb ist landesweit tätig und betreibt aktuell neben sechs weiteren Standorten in Schleswig-Holstein im Gewerbegebiet Rosenstraße in Bad Segeberg einen Traktoren- und Landmaschinenhandel mit angeschlossener Verleihstation, sowie Reparaturbetrieb und Ersatzteilhandel. Dies macht ca. 95% des derzeitigen Umsatzes von rund 4,7 Mio € aus. Daneben werden Motorgeräte wie Rasenmäher und Motorsägen vertrieben inkl. der o.a. Dienstleistungen. An diesem Altstandort sind heute 14 Mitarbeiter, davon 4 Auszubildende, beschäftigt.

Das im Gewerbegebiet Rosenstraße zur Verfügung stehende Gelände ist sehr beengt und bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten. Außerdem wird es für die Weiterentwicklung eines benachbarten Baumarktes benötigt (Bebauungsplan Nr. 29, 2. Änd., der Stadt Bad Segeberg). Geeignete, gut erschlossene und kurzfristig realisierbare Alternativflächen stehen im Verbandsgebiet nur an der K 102 im Anschluss an das Gewerbegebiet Fahrenkrug zur Verfügung. Die westliche Teilfläche des gemeindeübergreifenden Gebietes ist hier bereits über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Fahrenkrug als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plan Nr. 7 werden die notwendigen inhaltlichen Anpassungen vorgenommen,

gleichzeitig erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Schackendorf eine räumliche Erweiterung auf das benachbarte Flurstück in der Gemeinde Schackendorf.

Der Betriebsstandort benötigt insbesondere auch eine gute verkehrliche Anbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Im Zuge dieser gewerblichen Nutzung soll daher auch eine zusätzliche Erschließung der Fläche über die K 102 geregelt werden.

4 Inhalt der Planung

Für die geplante gewerbliche Nutzung werden insgesamt ca. 3,4 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei der westliche Teil in der Gemeinde Fahrenkrug in Größe von 1,8 ha bereits im Bebauungsplan Nr. 7 als Gewerbegebiet festgesetzt ist und lediglich bedarfsgerecht geändert wird.

In einem ersten Bauabschnitt soll ein kombiniertes Betriebsgebäude mit ca. 1.500 m² Grundfläche errichtet werden, das eine Maschinenhalle, eine Werkstatt, ein Ersatzteillager, einen SB-Bereich für Ersatzteile und Motorgeräte sowie Büro- und Sozialräume beinhaltet. Neben Betriebsgebäuden werden insbesondere auch Stellflächen für die Maschinen benötigt, die sich überwiegend im Freien befinden und teilweise befestigt werden, sowie ca. 40 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze.

Zu Werbezwecken ist neben der ohnehin zulässigen, dem Betrieb zu- und untergeordneten Eigenwerbung eine (1) selbständige Werbeanlage zulässig. Auch diese soll dem Betrieb baulich untergeordnet sein und wird daher auf eine maximale Höhe von 15 m und eine maximale Werbefläche von 30 qm begrenzt. Diese selbständige Werbeanlage können auch Firmen nutzen, etwa die Hauptzulieferer des ansässigen Betriebes, die nicht im Gebiet ansässig sind. Um Irritationen des Verkehrs auf der K 102 zu vermeiden, ist eine Beleuchtung der Werbeanlagen unzulässig.

Bei Erreichen der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung soll in einem zweiten Bauabschnitt eine ähnlich große separate Lagerhalle errichtet werden, um in der Halle aus dem ersten Bauabschnitt weiteres Entwicklungspotential aktivieren zu können.

Die K 102 wird in diesem Abschnitt vollständig in die Planung einbezogenen zur Regelung der beiderseitigen Anbindung der Grundstücke im Bereich der freien Strecke.

4.1 Art der Nutzung

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden ausgehend von der F-Plandarstellung (G) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten und Einzelhandel werden ausgeschlossen, um das Gebiet dauerhaft für produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern und bestehende zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden. Aufgrund der spezifischen Betriebsstruktur soll aber grundsätzlich eine Betriebsleiterwohnung und neben

der Reparatur ausnahmsweise auch der betriebsbezogene Einzelhandel in einem Umfang von bis zu 300 m² Verkaufsfläche zulässig sein.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung von Gebäuden und befestigten Flächen besteht. Dabei werden zu vorhandenen Grünstrukturen ausreichende Abstände eingehalten, die diese vor Beeinträchtigungen schützen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt, um die Kubatur der Gebäude an die des benachbarten Gebietes anzupassen und so einen harmonischen Anschluss zu gewährleisten.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt mit der Maßgabe, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude maximal 120 m betragen darf. Damit die Errichtung großflächiger Gebäude ermöglicht, die betriebsbedingt für einen Landmaschinenbetrieb unverzichtbar sind.

4.4 Verkehrserschließung

Das neue Gewerbegebiet soll vollständig durch einen Betrieb des Traktoren- und Landmaschinenhandels genutzt werden. Neben dem täglichen Zu- und Abgangsverkehr der Mitarbeiter ist mit einem täglichen Verkehr von ca. 30 PKW, 10 Landmaschinen/Traktoren, 3 LKW und 10 Transportern/Kundendienstfahrzeugen zu rechnen. In den saisonbedingt nachfragestärkeren Sommermonaten kann sich der regelmäßige Zu- und Abgangsverkehr vorübergehend verdoppeln.

Die vorhandene verkehrliche Anbindung über den Kirchenwegskamp bleibt erhalten, wobei die Lage der notwendigen Wendemöglichkeit gegenüber der ursprünglichen B-Planung leicht verschoben wird und nunmehr direkt am westlichen Knick angeordnet ist. Der Kirchenwegskamp ist zwar grundsätzlich ausreichend breit dimensioniert, in der täglichen Verkehrspraxis ist jedoch aufgrund der Kurvensituation und der regelmäßig dort parkenden Fahrzeuge mit Behinderungen besonders für die Landmaschinen/Traktoren zu rechnen. Daher ist insbesondere für diese Fahrzeuge eine weitere direkte Zufahrtmöglichkeit über die Segeberger Straße erforderlich.

Die Segeberger Straße (K 102) ist in diesem Abschnitt freie Strecke, so dass eine Zufahrt nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers angelegt werden kann. Solange die überplanten Gewerbeflächen nicht vollständig umgesetzt sind, ist eine solche Betriebszufahrt insbesondere für langsame und auch groß dimensionierte Landmaschinen in diesem Abschnitt der K 102 seitens des Straßenbaulastträgers nur im unmittelbaren räumlichen Anschluss an die OD-Grenze zustimmungsfähig. Eine aus betrieblicher Sicht wünschenswerte östlichere Lage der Zufahrt inmitten der freien Strecke würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 102 zu stark

beeinträchtigen. Sie kommt nur in Betracht, wenn es ein gemeinsames Erschließungskonzept mit dem südlich gelegenen Kasernengelände gibt und die notwendigen Zufahrten als Knotenpunkt ausgebaut werden. Da die städtische Planung für eine Folgenutzung des Kasernengeländes noch nicht abgeschlossen ist, ist eine weitere weiter östlich gelegene Zufahrt derzeit noch nicht genehmigungsfähig.

Lt. Auskunft der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg ist eine heute bereits als Feldzufahrt vorhandene östlich gelegene Zufahrt jedoch erforderlich, um die Erreichbarkeit des Plangebietes für die Feuerwehr sicherzustellen. Für die Anlage einer solchen notwendigen, zusätzlichen Feuerwehrezufahrt zur ausschließlichen Nutzung durch die Feuerwehr wurde vom Straßenbaulastträger daraufhin eine Zulassung in Aussicht gestellt. In der Ausgestaltung dieser Zufahrt ist (z.B. mittels einer Schranke) dafür Sorge zu tragen, dass die Zufahrt nicht allgemein genutzt werden kann.

5 Umweltbericht

5.1 Inhalt

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Fahrenkrug Nr. 7, 2. Änderung und Schackendorf Nr. 8 wird das am Ortsrand von Fahrenkrug gelegene Gewerbegebiet erweitert und die Umsiedlung eines langjährig in der Region ansässigen Landmaschinenbetriebes auf eine die Gemeindegrenzen überschreitende Gewerbefläche ermöglicht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kirchwegskamp und über eine neu anzulegende Zufahrt direkt auf die K 102.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf die Landschaftspläne der Gemeinden zurückgegriffen. Bei Ortsbesichtigungen am 19.06.2013, 02.10.2013 und 30.04.2014 wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialabschätzung.

Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion einschließlich der Immissionslage des Plangebietes zu betrachten.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen besitzt das Plangebiet nicht. Es liegt zwischen der stark befahrenen K 102 und der Bahnstrecke Bad Oldesloe – Neumünster, im Nordwesten schließt das Gewerbegebiet Kirchwegskamp an. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Wander- oder Reitwege sind nicht vorhanden, entlang der K 102 verläuft ein Radweg. Dieser wird jedoch aufgrund der Lärm-, Schadstoff- und Feinstaubbelastungen durch die angrenzende Straße kaum für Naherholungszwecke genutzt, sondern dient vorrangig als direkter Verbindungsweg zwischen Fahrenkrug und Bad Segeberg.

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland in der Haupteinheit ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Diese Jungmoränenlandschaft wurde durch die nacheiszeitlichen Ablagerungen der Weichseleiszeit geprägt. Nach dem Bodengutachten (GBU, 05.12.2013) handelt es sich um Geschiebemergel, der mit einer Mutterbodenschicht von 0,30 bis 1,20 m überdeckt ist. Unterhalb der Geschiebemergelschicht, die bis zu über 4 m Mächtigkeit aufweist, befinden sich teils erdfeuchte Feinsande oder Grobsande mit einer Überdeckung von Torf und Mudde.

Die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis mittel; das Wasserhaltevermögen mittel bis hoch. Die Böden sind im Untergrund je nach Verwitterungszustand schwach basisch bis schwach sauer. Sie gelten als mittlere bis gute Ackerböden und sind von allgemeiner Bedeutung.

Das Bodengutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

Wasser

Im und am Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der relativ schwachen Wasserdurchlässigkeit gering.

Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt, es herrscht das typische Offenlandklima mit seinen relativ ungestörten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen sowie den durch die Verdunstungskälte des Bewuchses verursachten starken Temperatur-

schwankungen. Besondere Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht.

Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoff-, Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Das Plangebiet befindet sich im Immissionsbereich der K 102 und der Bahnlinie und ist daher mit Feinstäuben und Schadstoffen aus den Abgasen belastet. Die Luftqualität ist mittel.

Biotope

Das Plangebiet wird heute überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Biotopstrukturen in Form von Knicks und Gehölzen befinden sich nur in den Randbereichen. Ein Ackerrandstreifen ist nicht vorhanden.

Im Westen und im Süden verläuft ein Knick, der zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört. Der westliche Knick besitzt einen gut ausgeprägten Wall mit einem dichten Bewuchs. Nur im südlichen Abschnitt sind dort 4 Überhälter mit Stammdurchmessern bis 50 cm vorhanden. Der südliche Knick ist nur noch rudimentär vorhanden. Der Wall ist zwar noch erkennbar, aber der Bewuchs ist sehr schütter und besteht hauptsächlich aus einer Krautschicht. Vereinzelt gibt es Brombeeren und auch einen einzelnen Hasel. Überhälter gibt es auf diesem Abschnitt nicht.

Die nördlich gelegene Bahnböschung ist flächig mit Knickgehölzen bestanden. Sie liegt außerhalb des Plangebietes.

Auf der Nordseite der K 102 verläuft zwischen Radweg und Knick eine Baumreihe aus Platanen und Linden mit Durchmessern von rd. 40 cm. Unmittelbar an der Fahrbahn befindet sich rasenähnliches, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün.

Die Knicks und alle übrigen Gehölzstrukturen sind naturschutzfachlich als wertvoll einzustufen.

Arten

Die wertgebenden Strukturen für geschützte Arten sind die randlich das Plangebiet umschließenden Gehölze. Die Ackerfläche besitzt aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und dem regelmäßigen Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln keine Eignung als Nahrungs- oder Bruthabitat.

Die vorhandenen Knicks und Gehölzen sind hingegen als Nahrungs- und Bruthabitat für gebüschbrütende Vogelarten gut geeignet. Auf den benachbarten Gehölzflächen gibt es einen Nachweis für die Nachtigall (mdl. Auskunft UNB Segeberg, Eckhard Wiemer, 13.05.2014). Ihr Vorkommen kann auch im Bereich der Bahnböschung nicht ausgeschlossen werden, da der Anteil an dornigen Gehölzen (Schlehe, Weißdorn) im Vergleich zu dem der Knicks hoch ist.

Höhlenbrütende Vogelarten oder höhlenbewohnende Fledermausarten sind eher unwahrscheinlich, da die Überhälter auf dem westlichen Knick und auch die Stra-

ßenbäume nicht die entsprechende Starke aufweisen. Dennoch können sie nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Bahnböschung und der westliche Knick weisen einen durchschnittlichen Anteil an Hasel auf. Obwohl bei den Ortsbesichtigungen keine Kobel (Nester) oder Haselnusschalen mit arttypischen Fraßspuren gefunden wurden, kann das Vorkommen von Haselmäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da es für Fahrenkrug Nachweise für deren Vorkommen gibt (mdl. Auskunft UNB Segeberg, Eckhard Wiemer, 13.05.2014).

Die Bedeutung des Plangebietes für geschützte Arten ist mittel.

Kultur- und Sachgüter

Südlich der K 102 befindet sich in einem Abstand von ca. 170 m ein stark abgetragener Grabhügel, der als DB 6 der Gemeinde Fahrenkrug im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist.

Nördlich des Plangebietes verläuft eingleisig die Bahnstrecke von Bad Oldesloe nach Neumünster.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente. Derartige wertgebende Elemente sind bis auf die wenigen natürlichen Grünstrukturen am Rand des Plangebietes nicht vorhanden. Das Landschaftsbild ist anthropogen überformt und wird von den Straßen, der Bahnstrecke und den benachbarten gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Landschaft besitzt hier keine Attraktivität.

5.3.2 Entwicklungsprognose und Bewertung

Mensch

Durch die Bebauung des Plangebietes werden die Wohn-, Wohnumfeld und die Erholungsfunktion nicht verändert.

Boden

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und die Anlage einer Straße mit Wendehammer wird eine maximale Überbauung von 9.484 m² ermöglicht (8.984 m² überbaubare Fläche + 500 m² Straße und Wendehammer). Durch die Versiegelung werden sämtliche Bodenfunktion ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist als erheblich zu beurteilen.

Wasser

Durch die Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Diese Veränderung wird jedoch als unerheblich beurteilt, da das

Oberflächenwasser vor Ort versickert und somit dem Wasserhaushalt zugeführt wird. Aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildungsrate kann die durch die zusätzliche Versiegelung bedingte Veränderung und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als unerheblich angesehen werden.

Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung des Baugebietes nicht nachweisbar verändert.

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Luft

Durch die Nutzung der bisher als Acker genutzten Fläche als Gewerbegebiet bzw. als Betriebsfläche für eine Landmaschinenbetriebsfläche und die Zunahme an Fahrten von Treckern und Landmaschinen kommt es zu einer erhöhten Belastung durch Feinstäube und Schadstoffe. Die lufthygienische Situation wird sich verschlechtern. Diese Verschlechterung ist in Relation zu den bereits vorhandenen Belastungen jedoch nur geringfügig und erscheint unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Belastungen vertretbar.

Biotope

Für die Anbindung des Plangebietes an den Kirchwegskamp und die K 102 müssen zwei Knickdurchbrüche zu je 10 m hergestellt werden, wodurch die Biotopfunktionen in diesen Abschnitten vollständig verlorengehen. Diese Verschlechterungen sind naturschutzfachlich erheblich und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Durch die Nutzungsintensivierung und die Bebauung der bisherigen Ackerfläche kommt es zu Funktionsverlusten bei den verbleibenden Knicks und dem Böschungsbewuchs. Diese Funktionsverluste können unbeachtet bleiben, da das Baufenster durch einen Knickschutzstreifen bzw. einen Abstandstreifen (verkehrsrechtliche Anbauverbotszone) einen ausreichenden Abstand einhält, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Arten

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von zusammen 20 m gesetzlich geschützten Knicks, also von Nahrungs-, Nist- und Bruthabitaten. Überhälter und Straßenbäume sind nicht betroffen. Dieser Verlust wird als unerheblich für potentiell vorkommende geschützte Arten betrachtet, da er im Hinblick auf die Gesamtsituation nur einen geringfügigen Verlust an Habitatstrukturen verursacht.

Es wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt.

Kultur- und Sachgüter

Sowohl die Bahnanlage unmittelbar am Plangebiet als auch das entfernt liegende archäologische Denkmal (Grabhügel) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Durch die Bebauung des Plangebietes verändert sich der Ortsrand von Fahrenkrug und die Bebauung schiebt sich weiter in den Außenbereich. Da das Plangebiet bereits schon heute anthropogen geprägt und durch Knicks und Gehölze stark eingegrünt ist, dürfte die zusätzliche Veränderung kaum raumwirksam und somit unbedeutend für das Landschaftsbild sein.

5.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Umsiedlung eines langjährig in der Region ansässigen Landmaschinenbetriebes auf eine die Gemeindegrenzen überschreitende Gewerbefläche. Die Notwendigkeit der Umsiedlung ergibt sich aus der räumlichen Beschränkung und den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten an dem bisherigen Betriebsstandort. Da keine sonstigen geeigneten und verfügbaren Flächen oder Leerstände in der Umgebung vorhanden sind, lässt sich eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen nicht vermeiden. Mit der Wahl einer naturschutzfachlich wenig bedeutsamen Ackerfläche wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot Rechnung getragen. Es kommt dennoch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und der gesetzlich besonders geschützten Knicks sowie zu Funktionsverlusten an den sonstigen Gehölzstrukturen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 7 bereits überplant und lässt schon heute eine Versiegelung von maximal 9.939 m² zu. Dem steht eine Neuversiegelung von nunmehr 9.484 m² gegenüber. Es kommt also durch die Planänderung zu einer geringeren Neuversiegelung als bisher und somit entsteht **kein** Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden.

Für die beiden Knickdurchbrüche von jeweils 10 m ergibt sich nach dem Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 11.06.2013 ein Kompensationserfordernis im Verhältnis von 1:2, also von insgesamt **40 m Knickneuanlage**. Eine zusätzliche Kompensation für die durch die Nutzungsintensivierung zu erwartenden Funktionsverluste ist nicht erforderlich, da zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen ein ausreichender Knickschutzstreifen festgesetzt ist und die Baugrenzen geeignete Abstände zu den Gehölzstrukturen einhalten.

Die erforderliche Knickneuanlage kann nicht im Plangebiet erbracht werden und wird daher über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Stiftung Naturschutz SH und der Ausgleichsagentur SH GmbH sichergestellt. Durch den Vertrag erhält die Gemeinde das Nutzungsrecht an 40 m Ersatzknick im Knickkompensationspool Blomnath, der von der UNB des Kreises SE bereits genehmigt wurde. Der Gestattungsvertrag ist am 21.07.2014 rechtsgültig geworden.

5.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplanes und der mangelnden Verfügbarkeit alternativer Flächen bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5.3.5 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Knickschutzstreifen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörden und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für die Umsiedlung eines Landmaschinenbetriebes. Durch die geplante Bebauung und die Herstellung von 2 Knickdurchbrüchen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop zu erwarten. Die Kompensation für diesen Eingriff (40 m Knickneuanlage) erfolgt mittels vertraglicher Vereinbarung auf einer externen Ersatzmaßnahme in der Gemeinde Blomnath.

6 Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Kirchwegskamp angeschlossen. Das vorhandene Leitungssystem besitzt ausreichende Kapazitäten.

Das in Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ als normal verschmutzt einzustufen. Das Bodengutachten zum Plangebiet beurteilt die Bodenverhältnisse als grundsätzlich versickerungsfähig. Der erste Grundwasserleiter wurde erst in tieferen Schichten nachgewiesen, so dass der Abstand zwischen Versickerung und Grundwasser für eine Versickerung von Regenwasser ausreichend ist. Eine Versickerung ist technisch möglich und wasserrechtlich genehmigungsfähig. Das Oberflächenwasser wird in ein Regenklärbecken mit anschließendem Versickerungsbecken eingeleitet. Der genaue Standort des Beckens hängt von der tatsächlichen Bebauung des Betriebsgrundstückes ab und kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt werden. Die Festsetzung einer Fläche ist nicht erforderlich, da das Becken grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden kann.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung muss gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums

vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 i.V.m. dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) mit 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wasserleitung ist hierfür ausreichend dimensioniert. Im Plangebiet sind im Abstand von max. 150 m zueinander 2 Hydranten zu installieren. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über den Kirchwegskamp und die Zufahrten zur Kreisstraße.

Der Nachweis zum Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7 Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der K 102, die von ca. 6.199 PKW und 197 LKW täglich frequentiert wird (Kreis Segeberg, Stand 2008) und ist somit Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Eine überschlägige Berechnung ergab, dass die Richtwerte für Gewerbegebiet des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm eingehalten werden und daher gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse angenommen werden können.

Der von der Bahn verursachte Lärm wird aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz als unerheblich beurteilt und kann daher vernachlässigt werden

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein wirkungsvoller Grundschutz besteht grundsätzlich bereits durch die heutigen energetischen Anforderungen an Neubauten.

7.2 Feinstäube, Schadstoffe

Der Eintrag der durch den Fahrzeugverkehr und die Dieselfahrzeuge der Bahn verursachten Feinstäube und Schadstoffe entspricht der Situation ähnlich gelagerter Standorte und kann aufgrund der grundsätzlich nur geringen Ausbreitungsweiten vernachlässigt werden.

7.3 Erschütterungen

Aufgrund der schwachen Frequentierung der Bahnstrecke, der verhältnismäßig niedrigen Geschwindigkeit, der geringen Länge der Züge (2 bis 3 Waggon) und der höhergelegenen Lage der Schienen werden auch aufgrund der Abstände der möglichen Bebauung keine oder nur geringe Erschütterungen erwartet.

8 Hinweise

8.1 Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8.2 Für die notwendigen Knickdurchbrüche ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Die Rodungen dürfen gemäß §§ 39 (5) BNatSchG und 27a LNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonfrist in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März durchgeführt werden.

Gemeinde Fahrenkrug
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



