



**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 46b  
"Gewerbe- und Logistikpark"  
für Teilflächen der Rantzau-Kaserne**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

**Arbeitsstand: 10.08.2021 (Aktualisierung Flurstücke vom 16.12.2021)**



## Impressum

**Auftraggeber:** Gemeinde Boostedt  
Amt Boostedt-Rickling  
Twiete 9  
24598 Boostedt  
Tel.: 04393 / 997620

**Betreuer:** Frau Paffendorf

**Planverfasser:** **GPU Standortentwicklung GmbH**  
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin  
Tel.: 030 / 92 37 21 0  
Fax: 030 / 92 37 21 11

**Bearbeiter:** Robert ter Bogt  
Sören Klünder  
Hartmut Röder

**Umweltbericht** **UAG Umweltplanung und -audit GmbH**  
Burgstraße 4  
24103 Kiel  
Tel. 0431 / 983040  
Fax. 0431 / 9830430

**Bearbeiter:** Siegfried Matusek  
Axel Struckmeyer  
Jasmin Campo Florido

Inhaltsverzeichnis	Seite
IMPRESSUM.....	II
<b>A. Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>5</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	5
2. Geltungsbereichsgrenzen .....	6
3. Lage im Raum .....	6
4. Rahmenplan Konversion Rantzau-Kaserne Boostedt .....	7
5. Nutzungskonzept Plangebiet Gewerbe- und Logistikpark Boostedt .....	9
6. Bestandssituation im Plangebiet.....	11
6.1 Historische Entwicklung .....	11
6.2 Bestehendes Baurecht.....	11
6.3 Eigentumsverhältnisse .....	12
6.4 Gebäudebestand.....	12
6.5 Verkehrstechnische Erschließung .....	14
6.6 Ver- und Entsorgung .....	15
6.6.1 Verkehrsanlagen .....	15
6.6.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	16
6.6.3 Wasserentsorgung .....	17
6.6.3.1 Schmutzwasserentsorgung .....	17
6.6.3.2 Regenwasserentsorgung .....	18
6.6.4 Energieversorgung .....	19
6.6.5 Abfallbeseitigung .....	19
6.7 Bodendenkmalschutz und Baudenkmalpflege .....	19
6.8 Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel .....	21
6.9 Trinkwasserschutz.....	21
6.10 Richtfunktrasse.....	21
6.11 Baugrunduntersuchung .....	22
6.12 Natur und Landschaft .....	22
6.13 Dingliche Grundlasten .....	22
6.14 Schutzbereich des Truppenübungsplatzes / Schallvorbelastung .....	23
7. Planerische Ausgangssituation.....	24
7.1 Übergeordnete Entwicklungsziele und Planvorgaben .....	24
7.2 Stellungnahme des Landesplanungsbehörde .....	27
7.3 Flächennutzungsplan .....	28
7.4 Geltendes Planungsrecht.....	30
<b>II. PLANINHALT .....</b>	<b>31</b>
1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	31
2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 .....	31
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	31
2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	32
3. Sonstiges Sondergebiet „Bundeswehr“ .....	34

4.	Straßenverkehrsflächen .....	34
5.	Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen .....	34
6.	Grünordnung .....	35
6.1	Grünflächen .....	35
6.2	Waldflächen .....	35
6.3	Pflanzbindung und Anpflanzen von Gehölzen / Maßnahmen .....	35
6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	36
6.5	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	36
7.	Sonstige Festsetzungen.....	37
7.1	Leitungsrechte .....	37
7.2	Geh- und Fahrrechte .....	37
8.	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen .....	38
8.1	Biotope .....	38
8.2	Trinkwasserschutzzone/Bodendenkmal/Gewässer .....	38
8.3	Von Bebauung freizuhaltende Flächen / Antrag auf Inaussichtstellung Unterschreitung Waldabstand .....	38
III.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	39
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	39
2.	Bauweise .....	40
3.	Grünfestsetzungen.....	41
4.	Immissionsschutz.....	43
5.	Sonstige Festsetzungen.....	45
IV.	UMWELTBERICHT.....	46
V.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	88
VI.	VERFAHREN .....	90
VII.	FLÄCHENBILANZ .....	93
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>94</b>
<b>C.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>95</b>
	<b>Anhang 1: Übersichtsplan Gebäudebestand .....</b>	<b>95</b>
	<b>Anhang 2: Artenschutzrechtlicher fachbeitrag .....</b>	<b>96</b>
	<b>Anhang 3: Pflanzliste .....</b>	<b>96</b>



## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Die Stationierungsentscheidungen im Rahmen der Bundeswehrstrukturreform führten zur Aufgabe des Standortes Boostedt. Im Juni 2015 wurden die letzten Gebäude, nach mehr als 50 Jahren militärischer Nutzung, seitens der Bundeswehr freigezogen. Im Auftrag der Gemeinde Boostedt wurde in 2016/2017 eine „Rahmenplanung Konversion Rantzau-Kaserne“ einschließlich Machbarkeitsstudie (Endbericht Juni 2017) für das ca. 86 ha große Kasernenareal erstellt. Diese beinhaltet eine mit allen Beteiligten abgestimmte Vorgehensweise mit dem Ziel, die militärisch nicht mehr benötigten Flächen der Rantzau-Kaserne für die Überplanung, öffentliche Erschließung und zivile Nachnutzung verfügbar zu machen.

Um die Grundlagen für das weitere Vorgehen und die weitere Planung zur zivilen Folgenutzung auf den Konversionsgrundstücken der Rantzau-Kaserne zu schaffen, wurde eine Gesamtkonzeption erarbeitet. Im Ergebnis der Konversionsplanung liegen zur zivilen Folgenutzung der Liegenschaft Nachnutzungsmöglichkeiten mit dem Ziel der Arbeitsplatzschaffung vor. Zugleich soll die Region wirtschaftlich gestärkt werden.

Der südliche und östliche Teil der Rantzau-Kaserne wird seit April 2015 als Landesunterkunft (LUK) für Flüchtlingsbetreuung genutzt. Hierzu wurde ein Pachtvertrag abgeschlossen.

Zur Umwidmung der Militärf Flächen im ungenutzten nordwestlichen Teil der Rantzau-Kaserne in gewerbliche Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen für ein neues Feuerwehr-Gerätehaus hat die Gemeinde Boostedt (Amt Boostedt-Rickling) die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 46 „Gewerbe- und Logistik Park“ (GeLoPark) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2017 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 für den nordwestlichen Teil der Kaserne (ehemaliger Technikbereich) werden Ansiedlungsvoraussetzungen für zivile Nachnutzer geschaffen und die dafür notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen gesichert. Es wird eine verbindliche Rechtslage hergestellt, die es zivilen Nutzern erlaubt, Bauanträge zu stellen und die Liegenschaft rechtskonform zu nutzen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt in Anbetracht der militärischen Nutzung als Sonderbaufläche „BUND“ dargestellt. Dementsprechend wurde am 26.06.2017 durch die Gemeindevertretung ebenfalls der Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Beide Bauleitplanverfahren sollen (weitgehend) zeitgleich durchgeführt werden.

Ziel ist es, den vorhandenen Gebäudebestand sowie die verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung - soweit wirtschaftlich sinnvoll - zu erhalten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist insbesondere auch die Nutzungsverträglichkeit dieser städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen im Planumfeld zu prüfen. Hiermit soll eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Für die teilweise erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. in Waldflächen soll eine angemessene Kompensation mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ersatzaufforstungsmaßnahmen erfolgen.

Im September 2019 wurde der ungenutzte Nordwestteil der Kaserne durch ein Logistikunternehmen erworben und es erfolgte die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Investor zur Übernahme der Planungskosten für den GeLoPark. Der

Bereich des Gebäudes N1 wird weiterhin von der Bundeswehr genutzt und findet dementsprechend bei der Bauleitplanung Berücksichtigung.

Am 16.12.2019 fasste die Gemeindevertretung Boostedt den Beschluss zur Teilung des Plangebiets in die Bebauungspläne Nr. 46a „Freiwillige Feuerwehr Boostedt“ und Nr. 46b „Gewerbe- und Logistikpark Boostedt“.

## **2. Geltungsbereichsgrenzen**

Das Plangebiet des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 19,6 ha befindet sich in nördlicher Randlage der Gemeinde Boostedt. Die Entfernung der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 46b im Bereich des Bestandsgebäudes G7 zum Siedlungsbereich der Gemeinde Boostedt (Wohnbauflächen südlich der Von-dem-Borne-Straße bzw. „Heideweg“) beträgt ca. 400 m.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft 6m nördlich der Flurstücksgrenzen der „Panzerstraße“ (Flurstücke 63 und 65 der Flur 3, Flurstücke 77, 80, 82 und 87 der Flur 22). Die östliche Abgrenzung entspricht der vorhandenen Abgrenzung der Verkehrsflächen, die zukünftig als Planstraße einbezogen werden. Die Konkretisierung erfolgte über die anhand des Entwurfs der Erschließungsplanung. Im Südosten verläuft die Geltungsbereichsgrenze 5,5 m nördlich und über eine Länge von ca. 160 m parallel zur Grenze des Flurstücks 60, verspringt weiter westlich um 6,0 m nach Süden und verläuft weiter parallel bis zur Westgrenze des Flurstücks 61 unter Einbeziehung von Flächen, die mit dem Leitungsbestand belegt sind. Im südwestlichen Teil des Plangebiets entspricht die Geltungsbereichsgrenze den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 55, 58 und 61 bzw. beim Flurstück 33/4 einer Parallelverschiebung bezogen auf die südliche Flurstücksgrenze um ca. 30,0 m. Die westliche Grenze ergibt sich aus einer Parallele zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 78 in einer Entfernung von 27,3 m bzw. von 12,0 m (zwischen Bundeswehr- und Feuerwehrgrundstück). Unmittelbar westlich schließt sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50 (im Verfahren) an.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46b umfasst somit die Flurstücke 62, 63 sowie 64, 65 und 66 (teilweise) der Flur 3, die Flurstücke 51, 55, 58, 70, 71, 72, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 87, 91, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 und teilweise 54, 57, 61, 67, 76, 81, 84, 86 und 88 der Flur 22 sowie das Flurstück 33/4 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Boostedt in der Gemeinde Boostedt.

Die Nutzungsgrenzen bzw. Zaungrenzen stimmen nicht immer mit den Flurstücksgrenzen überein.

Die Planunterlage zum B-Plan wurde aktualisiert (Plangrundlage vom 16.12.2021 vom Vermessungsbüro DeVries, Neumünster).

## **3. Lage im Raum**

Die Gemeinde Boostedt liegt unmittelbar südlich der Stadt Neumünster (Oberzentrum) bzw. ca. 65 km nördlich von der Stadt Hamburg. Die Entfernung zur dänischen Grenze beträgt ca. 100 km.

Die Gemeinde Boostedt ist Teil der Metropolregion Hamburg. Jedoch befindet sich die Gemeinde am nördlichen Rand und profitiert deshalb nur sehr wenig von den Metropolraum-Effekten.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Boostedt ist in enger Verbindung mit dem Oberzentrum Neumünster zu sehen. Die Konversion der ehemaligen Militärliegenschaft erfordert

die interkommunale Zusammenarbeit, besonders in den Fragen der gemeindeübergreifenden städtebaulichen Entwicklung.

Die Militärliegenschaft liegt nördlich des Siedlungsbereiches der Gemeinde Boostedt und ist bedingt städtebaulich integriert. Die Konversionsflächen bieten jedoch mit dem östlich der Kreisstraße 111 (Neumünsterstraße) gelegenen Kasernenbereich bereits bebaute Siedlungsstrukturen, die lediglich planungsseitig umgewidmet und erschließungsseitig angepasst werden müssten.

Im direktem Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 46 für den nördlichen Teil der Rantzau-Kaserne befinden sich keine Wohnnutzungen, jedoch sind im Aufstellungsverfahren die besonderen Bedingungen im Zusammenhang mit der (vorübergehenden) Nutzung des südlichen und östlichen Teils der Kaserne als Landesunterkunft für Flüchtlingsbetreuung zu berücksichtigen.

Nördlich des Plangebiets schließen die Flächen des Standortübungsplatzes sowie der Standortschließanlage an. Diese Flächen werden weiterhin von der Bundeswehr genutzt.

#### **4. Rahmenplan Konversion Rantzau-Kaserne Boostedt**

Die konzeptionelle Grundlage zur Entwicklung von Gewerbeflächen auf Teilflächen der Rantzau-Kaserne Boostedt bildet der 2016 von der Gemeinde beschlossene Rahmenplan Konversion Rantzau-Kaserne Boostedt.

Das angestrebte künftige Gewerbeflächenangebot der Liegenschaft steht gemäß Rahmenplan Konversion nicht in Konkurrenz zum bestehenden Gewerbeflächenangebot im Umfeld, sondern es ergänzt das Angebot mit eigenständiger, bisher nicht vorhandener Qualität und soll neue zusätzliche Unternehmen anziehen und somit den Wirtschaftsstandort weiter stärken.

Im Vordergrund des Rahmenplans Konversion standen dabei,

- die geordnete und zielführende Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten zu organisieren und eine neue Qualität zu erreichen, Entscheidungsprozesse zu beschleunigen,
- sinnvolle Siedlungsfunktionen im Übergangsbereich der Stadt zum Naturraum zu bestimmen und zu befördern,
- die vorhandene Standortqualität an Bauwerken, Natur und Infrastruktur zu verwenden für zivile Folgenutzungen.

Die Nutzungsstrategie für die Rantzau-Kaserne beinhaltet gemäß der vorliegenden Rahmenplanung folgende Schwerpunkte bzw. Entwicklungsziele:

Die im Zusammenhang bebauten Kasernenflächen sind prinzipiell nahezu vollständig nachnutzbar. Es bestehen hinreichend Marktchancen für einen Großteil der Gebäudesubstanz, insbesondere für Gewerbenutzungen. Die vorhandenen Infrastrukturanlagen sind teilweise in einem guten, langfristig nutzbaren Zustand, jedoch sind auch Investitionen in die Netzerneuerung erforderlich.

Besondere Anforderungen für die Konversion entstehen aus der aktuellen Nutzung von Teilen der Liegenschaft für die Landesunterkunft. Die Flächen und Gebäude für die Unterbringung und Betreuung stehen für eine kurzfristige Verwertung nicht zur Verfügung.

Die Landesunterkunft hat eine sehr wichtige Funktion im Konversionsverfahren. Durch den Betrieb und die Instandhaltung der schwerer verwertbaren Bausubstanz sowie durch den Weiterbetrieb der technischen Infrastruktur wird Zeit gewonnen und eine schrittweise zivile Folgenutzung (Gleitende Konversion) möglich.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme lassen sich Teilbereiche der Liegenschaft für zivile Nutzungen im gewerblichen und teil-gewerblichen Bereich, im Bereich Wohnen sowie für kommunale Vorhaben abgrenzen. In die Variantenbetrachtung wurde zudem die Nutzung schwer verwertbarer Flächen für Photovoltaik empfohlen.

Darüber hinaus sind Flächen zur Naturerhaltung vorgesehen. Die im Sinne des Waldgesetzes als Wald festgestellten Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten bleiben. Jedoch sollen auch zusammenhängende Freiflächen gebildet werden und der Waldabstand zu Gebäuden ist zu gewährleisten.

Die im Rahmenplan beschriebenen Konversionsszenarien orientieren sich an folgenden Leitlinien:

1. Erhaltung und Nachnutzung der vorhandenen Bauwerke und Infrastrukturanlagen, bei gering zu haltenden Anpassungsmaßnahmen (Nutzung der Standortvorteile, Minimierung Rückbau, Nutzung Erschließungsanlagen, etc.).
2. Selektiver Gebäuderückbau im Bedarfsfall zur Aufwertung von Flächen und zum Abbau von kaum marktfähigen Gebäudeüberangeboten.
3. Harmonisierung und Ausgleich zwischen Naturraum und der vorhandenen Bausubstanz und Infrastruktur zur Gewährleistung einer störungsarmen Nachnutzung.
4. Anpassung der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Anforderungen ziviler Folgenutzungen.
5. Minimierung der Eingriffskosten, geringe Kostenbelastung je Flächeneinheit, angemessene Förderquote, Gewährleistung wettbewerbsfähiger Verkaufspreise, wirtschaftlich effektive Standortnachnutzung.
6. Gewährleistung der rechtlichen Voraussetzungen durch eine Gebietsentflechtung.
7. Enge Partnerschaft und Lastenteilung zwischen den Akteuren Bundeswehr, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Land Schleswig-Holstein und der Gemeinde Boostedt.

Auf Grundlage der durchgeführten Analysen wurden mehrere Nutzungsvarianten für die Rantzau-Kaserne vorgeschlagen. Sie orientieren sich im Wesentlichen an den Eigenschaften und Lage der Liegenschaft, insbesondere an:

- Bauzustand und Nutzungseignungen der Bauwerke und Flächen
- vorhandenen Erschließungsachsen
- Naturausstattung, Wald- und Grünbereichen

Weiterhin wurden auch die aus der Marktanalyse ermittelten Erkenntnisse möglicher regionaler Bedarfslagen und Nachfragen berücksichtigt.

Die Liegenschaft wurde in 8 großflächige Quartiere unterteilt, die durch Verkehrsachsen abgegrenzt sind. Die Quartiere dienen als Grundlage für verschiedene Nutzungsszenarien. Im Rahmenplan Konversion wurden drei Nutzungsleitbilder bzw. Quartiersvarianten ausgearbeitet. Als Vorzugsvariante wurde das Nutzungsleitbild III identifiziert. Dieses beinhaltet folgende Entwicklungsschwerpunkte

- Gewerbe- und Logistikpark
- Deutsch-Chinesischer Campus
- Gewerbehof

- Wohnpark „Waldsiedlung“

Der Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe- und Logistikpark, der in der ersten Konversionsphase umgesetzt werden soll, umfasst die früheren Technikbereiche der Rantzau-Kaserne im Norden und Osten der Liegenschaft. Hier sind sehr günstige Bedingungen für die Unternehmensansiedlung gegeben:

- gewerblich nutzbare Hallen, Garagen, Überdachungen
- große, zusammenhängende, teils versiegelte Freiflächen
- geringe Störwirkungen auf die Umgebung
- leistungsfähiges Verkehrswegenetz mit separater Führung des gewerblichen Verkehrs.

Voraussetzung für die Projektrealisierung des Gewerbe- und Logistikparks ist die Verkehrerschließung für Gewerbeverkehr über die jetzige „Panzerstraße“, die zwischenzeitlich öffentlich gewidmet wurde. Damit können die Gewerbequartiere über mehrere, vorhandene Einfahrten öffentlich angebunden werden.

Im November 2016 wurde die oben dargelegte Rahmenplanung Konversion zur Rantzau-Kaserne der Gemeinde Boostedt vorgestellt. Der Rahmenplan ist der erste grundlegende Schritt im Konversionsverfahren, der die Möglichkeiten/Szenarien ziviler Folgenutzungen aufzeigt und damit eine Basis für die Gemeinde und die BlmA bildet, mit welchem Entwicklungsziel und in welchem Umfang das Konversionsverfahren durchgeführt werden soll. Die Arbeitsgruppe Konversion Rantzau-Kaserne Boostedt stimmte dem Rahmenplan vollinhaltlich zu. Die Gemeinde Boostedt wie auch der Ausschuss für Konversion und Ortsentwicklung beschlossen, den Rahmenplan Konversion als Grundlage für die weitere Arbeit der Gemeinde und des Amtes Boostedt-Rickling zu nutzen.

Daraufhin erfolgte als nächster Schritt eine weitere Qualifizierung und Detaillierung im Sinne einer Machbarkeitsprüfung. Die Ergebnisse wurden im Mai 2017 vorgelegt. Für die Konversionsphase 1 wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung und der erfolgten Abstimmungen mit der Stadt Neumünster eine „Konsensvariante“ (Minimalvariante) erarbeitet, auf die sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46b bezieht.

Aufgrund der anhaltenden Nutzung des Unterkunftsbereichs durch die Landesunterkunft ist zwischenzeitlich der Entwicklungsschwerpunkt Deutsch-Chinesischer Campus entfallen. Eine Neubewertung der Nachnutzungsmöglichkeiten für den Unterkunftsbereich erfolgt ggf., sobald die Aufgabe der Landesnutzung absehbar wird.

## **5. Nutzungskonzept Plangebiet Gewerbe- und Logistikpark Boostedt**

Nach Verkauf der freigegebenen Teilbereiche im Nordosten der Rantzau-Kaserne im September 2019 wurde das Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der im Konversionsgebiet sowie in dessen Umfeld liegenden, bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen in Abstimmung zwischen Gemeinde und Käufer der gewerblichen Entwicklungsflächen konkretisiert und fortgeschrieben.

Der ursprünglich im B-Plan Nr. 46 berücksichtigte neue Standort der Freiwilligen Feuerwehr Boostedt im Nordwesten der Konversionsfläche wird nach dem Teilungsbeschluss der Gemeindevertretung Ende 2019 in einem eigenständigen Verfahren weitergeführt.

Nach neuerlicher Bedarfsanmeldung verbleibt die Bundeswehr am Standort und beansprucht ein Grundstück um das Gebäude N1 an der Panzerstraße für die Geländebetreuung des Standortübungsplatzes.

Hinsichtlich des Nutzungskonzeptes, der öffentlichen Erschließung sowie immissionsschutzrechtlicher Belange werden die Planvorhaben Nr. 46a (Freiwillige Feuerwehr Boostedt), Nr. 46b (Gewerbe- und Logistikpark) sowie Nr. 50 (gewerbe- und Logistikpark – Bauabschnitt II) im Zusammenhang betrachtet.

Der Flächeneigentümer des Gewerbe- und Logistikparks plant die Bildung mehrerer Grundstücke zur Implementierung eigener Bauvorhaben sowie zum Weiterverkauf an andere Gewerbebetriebe. Derzeit laufen diesbezüglich Abstimmungen mit Ansiedlungsinteressenten, vornehmlich aus der Logistikbranche.

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht ein konkretes Ansiedlungsvorhaben im Nordosten des Plangebiets Nr. 46b vor. Dort ist der Bau einer beidseitig befahrbaren Umschlaghalle mit entsprechender Peripherie an Stell- und Lagerflächen sowie eines Büro- und Verwaltungsgebäudes geplant.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets plant der Grundstückseigentümer den Bau von einseitig (von Norden) befahrbaren Lagergebäuden mit entsprechender Gebäudehöhe um für die südlich angrenzenden sensibleren Nutzungen eine adäquate Schallabschirmung zu gewährleisten.

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der zukünftigen Grundstücksbildung zu gewährleisten, zielt die Nutzungskonzeption auf die Bildung zusammenhängender Bauflächen ab.

## **6. Bestandssituation im Plangebiet**

### **6.1 Historische Entwicklung**

Mit Einweihung der Truppenunterkunft der Bundeswehr im Jahre 1958 wurde Boostedt Garnisonsgemeinde. Zunächst wurden auf 53 ha 40 Dienstgebäude für 2.500 Soldaten errichtet. Später wurde die Kaserne auf über 100 ha erweitert.

Das Militär ist jedoch bereits seit rd. 240 Jahren am Standort präsent. 1776 wurde das erste Übungsgelände für das "Nordische Leib-Regiment" angelegt. Seitdem übten die Militärformationen verschiedener Staatsformen in dem Gebiet, darunter des kaiserlichen Heeres und der Wehrmacht, bis zum heutigen Standortübungsplatz der Bundeswehr.

Mit dem Bau der 220 ha großen Luft-Munitionsanstalt 1940 (6. Munitionsanstalt im Luftgau XI) begann die Munitionsproduktion und Lagerung. Zum Kriegsende 1945 blieb das Depot unverseht. Es wurde später von der Bundeswehr betrieben und angepasst.

Seit dem Bau der Bundeswehr-Truppenunterkunft 1958 wirkte sich die Militärstationierung auch positiv auf die wirtschaftliche, infrastrukturelle und soziale Entwicklung der Gemeinde Boostedt aus. Mit dem schrittweisen Ausbau der Kaserne bis 1994 verstärkte sich diese Wirkung auf die Gemeinde. Das Militär erzeugte Versorgungsbedarf aus den zivilen Siedlungsfunktionen und trug erheblich zur allgemeinen Stabilität der Gemeinde Boostedt bei.

Mit der schrittweisen Umstrukturierung der Bundeswehr reduzierte sich die Stationierung bis zum völligen Abzug der Streitkräfte aus der Rantzau-Kaserne im Jahre 2015. Über 100 ha Militärgelände verloren ihre Funktion und sind in zivile Folgenutzungen zu überführen, was eine historische Herausforderung für die Gemeindeentwicklung ist.

Der Standortübungsplatz sowie das Munitionsdepot am südlichen Ortsrand bleiben weiterhin in Betrieb, sodass dafür noch erforderliche Kontingente der Bundeswehr in der Gemeinde Boostedt stationiert sind.

Das Konversionsgebiet Rantzau-Kaserne Boostedt umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 86 ha. Die militärische Nutzung der Flächen wurde Ende 2015 beendet.

Seit Anfang 2015 werden Kernflächen der Rantzau-Kaserne für eine Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge an das Land Schleswig-Holstein mittelfristig vermietet, mit dem Landesamt für Ausländerangelegenheiten als Träger. Das Land Schleswig-Holstein unterhält ein zentrales Ausrüstungslager für Flüchtlingsunterkünfte in der Kaserne.

Im April 2015 begann die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft, zunächst unter Einbeziehung von 4 Unterkunftsblöcken für ca. 500 Personen. Im September 2015 erfolgte die vorzeitige Räumung der Kaserne, um angesichts des enorm gewachsenen Zustroms an Flüchtlingen genügend Platz zu schaffen. Zwischenzeitlich waren bis zu 2.000 Personen in der Kaserne untergebracht. Derzeit ist die Erstaufnahmeeinrichtung des Landes mit ca. 400 Personen belegt.

### **6.2 Bestehendes Baurecht**

Die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben ist bisher im gesamten Plangebiet auf der Rechtsgrundlage gemäß § 37 BauGB erfolgt. Nach Freigabe der Flächen durch die Bundeswehr war diese Beurteilungsgrundlage entfallen und das Plangebiet ist planungsrechtlich nunmehr gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die zivile Umnutzung des nördlichen Teils der Liegenschaft mit ihrem nachnutzbaren Gebäudebestand in ein Gewerbegebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich, welcher die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die öffentliche Erschließung schafft.



### 6.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Nutzflächen im Plangebiet befindet sich nach Verkauf durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im September 2019 in Privatbesitz.

Ein etwa 0,7 ha großes Grundstück um das Gebäude N1 im Norden des Plangebiets verbleibt im Bundeseigentum und wird weiterhin von der Bundeswehr für die Geländebetreuung des Standortübungsplatzes genutzt.

Die Planstraße im Osten des Plangebiets soll ebenfalls mittelfristig weiterhin Eigentum der BImA bleiben, da sie die Hauptzufahrt zur Flüchtlingsunterkunft ist. Nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung soll die Planstraße kommunalisiert werden.

Die Panzerstraße im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 wird weiterhin von der Bundeswehr genutzt. Diesbezüglich wurde im Dezember 2016 die Anfrage an die Bundeswehr gestellt, die Panzerstraße bis zur Einfahrt in den Standortübungsplatz aus der militärischen Nutzung zu entlassen und diesen Abschnitt auf die Gemeinde Boostedt zu übertragen. Die Bundeswehr hat ihre Zustimmung erteilt. Die Kommunalisierung ist erfolgt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder ungeklärte Eigentumsfragen noch wurden rechtliche Ansprüche Dritter auf das Militärgelände oder Teile daraus angemeldet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt eine vollständige Vermessung der Liegenschaft. Für die zivile Nachnutzung sollen nach dem Bedarf künftiger Investoren Grundstücke gebildet werden. Im Rahmen der Konversionsplanung wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet.

### 6.4 Gebäudebestand

Die nachfolgende Beschreibung ist aus der Konversionskonzeption (2017) entnommen worden.

#### Technikbereich "N"

Der Bereich verfügt nördlich am Gebäude N1 über eine eigene Zufahrt mit Tor zur Panzerstraße. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt und kompakt bebaut. Die Bauzeit des Areals ist 1958-1960.

Der Gebäudebestand umfasst 3 Instandsetzungshallen unterschiedlicher Ausführung, 1 Abstellhalle, 1 Bremsprüfstand, 1 Trafostation, 1 Salzsilo, 3 kleine Betriebsstofflager, 2 Lagerhallen und ein Schleppdach.

Die Hauptgebäude N1 bis N4 sind in eingeschossiger Ausführung. Sie verfügen jeweils über eine unterschiedliche Anzahl von Falt- oder Rolltoren und sind ebenerdig befahrbar. Alle Hallen haben einen Büro- und Sanitärtrakt mit diversen Dienst- und Aufenthaltsräumen. Die Doppelhallen N2 bis N4 verfügen zudem über Abgasabsauganlagen, teilweise Arbeitsgruben sowie Krananlagen (5t Halle N4, 20t je Halle N3 und N2).

Der Bauzustand ist insgesamt gut mit deutlichen Gebrauchsspuren bei den Hallen N2, N3 und N4 sowie nach Sanierung sehr gut bei Halle N1.

Geb.Nr.	Baujahr	Nutzung	Typ
N1	1958	Abstellhalle, Lager	eingeschossige, segmentierte Abstellhalle mit separatem Büro- und Sanitärtrakt an der westlichen Giebelseite, geschlossen
N2, N4	1958	Kfz-Instandsetzung	eingeschossige Doppelhalle kurz, mit zentralem Büro- und Sanitärtrakt, geschlossen, beheizt

N3	1958	Kfz-Instandsetzung	eingeschossige Doppelhalle lang, mit zentralem Büro- und Sanitärtrakt, geschlossen, beheizt
N3a	1985	Bremsprüfstand	eingeschossige Leichtbauhalle (Stahlstützen, Trapezblech)
N5	1960	Lager	Schleppdach, offen, Stahlstützen, Trapezblech
N6	2005	Lager	eingeschossig, offen, Stahlstützen, Holz
N7	2005	Lager	eingeschossig, geschlossen, Stahlstützen, Holz

### Technikbereich "G"

Der Technikbereich G ist deutlich weitläufiger als Technikbereich "N" und durch eine lockere Bebauung mit vielen Freiflächen gekennzeichnet. Die Hauptkasernenzufahrt von der Panzerstraße aus durchläuft diesen Bereich von Norden nach Süden. Der östlich angrenzende Technikbereich P ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 46.

Der Gebäudebestand umfasst eine Instandsetzungshalle mit Krananlage und Büro-/ Sanitärtrakt, Schleppdächer unterschiedlicher Ausführung, eine Wärmehalle sowie Freilager. Die Freiflächen sind großzügig versiegelt und mit mehreren Kfz-Rampen ausgestattet.

Geb.Nr.	Baujahr	Nutzung	Typ
G15	1958	Kfz-Instandsetzung	Kfz-Instandsetzungswerkstatt mit seitlichem Büro- und Sanitärtrakt, eingeschossig, geschlossen, beheizt
G16	1958	Abstellhalle	eingeschossige, segmentierte Abstellhalle, geschlossen, beheizt
G17	1958	Lager	Schleppdach, offen, Stahlstützen, Trapezblech

Der Gebäudezustand im Technikbereich "G" ist mit befriedigend bis gut zu bewerten. Es sind keine schwerwiegenden Mängel erkennbar. Teilweise ist die Haustechnik veraltet, aber funktionsfähig. Es gibt Instandhaltungsrückstand in Teilbereichen.

### Verwaltungs- und Unterkunftsbereich

Der Verwaltungs- und Unterkunftsbereich bildet das Zentrum der Gesamtliegenschaft und besteht aus Gebäuden mit Unterkunft-, Führungs-, Verwaltungs-, Ausbildungs- und Versorgungsfunktionen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 46 befinden sich die Gebäude G7 und G8.

Geb.Nr.	Baujahr	Nutzung	Typ
G7	1958	Unterkunft	zweigeschossiges Mannschaftsgebäude in langer Ausführung, mit Anbau für Büro-, Freizeit- oder Ausbildungsfunktionen
G8	1958	Verwaltung	zweigeschossiges Dienstgebäude kurz, Keller, Dachboden

### Sonstige bauliche Anlagen

Vor der Sporthalle G14 befindet sich der ehemalige asphaltierte Antreterplatz. Die Sporthalle wurde 1958 errichtet und 2005 saniert, wobei der seitliche Anbau mit Dusch- und Umkleebereichen ergänzt wurde. Der etwa 45 x 25m große Hallenbereich verfügt über die übliche Ausstattung mit Kunststoffboden und Kleinspielfeld. Die Wände sind mit Anprallschutz verkleidet. Der Bauzustand ist gut.

In der Anlage zur Konversionskonzeption befindet sich ein umfassender Gebäudekatalog auf Basis der vorliegenden Daten. Die Gebäudenummerierung gemäß Konversionskonzeption ist dem Anhang 1 zu entnehmen.

## 6.5 Verkehrstechnische Erschließung

### Straßennetz

Das Plangebiet ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Konversionsflächen liegen nahe zur Bundesstraße B205, die in westlicher Richtung nach ca. 5,5 km an die A7 anbindet. Die anliegenden Straßen sind gut ausgebaut und für den Schwerlastverkehr geeignet.

Die Bundesautobahn 7 verbindet den Norden Schleswig-Holsteins mit dem ca. 60 km von Boostedt entfernten Großraum Hamburg.

Bundesfernstraßenanbindung und Bundesautobahnanbindung:

BAB 7 (AS Neumünster-Süd)	8 km
BAB 21	20 km

Die Entfernungen (Straßenkilometer) zu wichtigen Siedlungszentren (Oberzentren) betragen wie folgt:

Neumünster	9 km
Kiel	45 km
Hamburg	65 km
Lübeck	65 km
Flensburg	110 km

### Bahnverbindung:

Die Gemeinde Boostedt ist über die Bahnstrecke Hamburg-Altona–Kaltenkirchen–Neumünster direkt mit der Metropole an der Elbe verbunden. Über den Knoten Neumünster sind die städtischen Zentren in Schleswig-Holstein durch regelmäßigen Nahverkehr ebenso erreichbar wie mit Fernverkehrszügen die Linien Flensburg – Stuttgart, Flensburg – München, Flensburg – Zürich und Hamburg – Aarhus.

### Luftverkehr:

Der nächstgelegene Flughafen ist der internationale Flughafen Hamburg in ca. 60 km Entfernung, gemessen an seinen Passagierzahlen der fünftgrößte Flughafen Deutschlands. Der Regionalflughafen Lübeck-Blankensee ist etwa 65 km entfernt. Daneben verfügt Neumünster über einen Verkehrslandeplatz mit einer Landebahn von 600m Länge.

### Flugplatz- / Flughafenanbindung

Flugplatz Neumünster	10 km
Flughafen Hamburg	60 km
Flughafen Lübeck-Blankensee	65 km

### Seeverkehr

Von Boostedt aus sind die deutschen Seehäfen Hamburg, Lübeck und Kiel innerhalb einer Stunde Fahrzeit erreichbar.

Insbesondere der Hamburger Hafen ist aufgrund des Wachstums des internationalen Handels von großer regionaler und überregionaler Bedeutung. Er fungiert als eines der großen Drehkreuze im internationalen Warenverkehr, insbesondere im Containerbereich.

## 6.6 Ver- und Entsorgung

Zum Zustand der Ver- und Entsorgungssysteme liegen derzeit nur teilweise Unterlagen vor. Die Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe werden im weiteren Verfahren diesbezüglich ausgewertet.

In Abstimmung mit der BImA und dem Amt Boostedt-Rickling wurden für Hauptabschnitte des Leitungssystems Kanaluntersuchungen mittels Kamerabefahrung durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Konversionskonzeption als Anlage beigelegt.

Wegen der Zwischennutzung der Kaserne als Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, betrieben vom Landesamt für Ausländerangelegenheiten (LfA), wird der Bestand an technischer Infrastruktur weiterhin in Betrieb gehalten. Das ist Aufgabe der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH). Für die nächsten Jahre bis voraussichtlich 2024 bleibt somit der zentrale Teil der Liegenschaft in Nutzung und Versorgung. Damit besteht eine sehr gute Voraussetzung, mit funktionsfähigen Versorgungsnetzen einen "gleitenden Übergang" in zivile Folgenutzungen zu vollziehen.

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme der Erschließungsanlagen sowie der Erarbeitung einer Rahmenkonzeption zur öffentlichen Erschließung für die Konversionskonzeption wurde die Firma Wasser- und Verkehrskontor GmbH Neumünster im Zuge der Bauleitplanung für den Gewerbe- und Logistik Park mit der Entwurfsplanung der öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt.

Diese sieht den Neubau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Instandsetzung der Panzerstraße unter Entflechtung der Leitungssysteme des GeLoParks und der restlichen Liegenschaft vor.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Erschließungsplanung gemäß Endbericht zur Vorentwurfsplanung (WVK Neumünster) dargestellt.

### 6.6.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des B-Planes Nr. 46b erfolgt über die vorhandene Panzerstraße, die im Westen an die Neumünsterstraße anbindet.

Am Ende der Panzerstraße bindet die Planstraße an, welche der Anbindung der südlichen und östlichen vorhandenen Bebauung dient. Der Ausbau der Planstraße erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt, da der jetzige Ausbaustandard ausreichend für die derzeitige Nutzung ist.

#### Zukünftige zivile Nutzung

##### Panzerstraße

Es ist vorgesehen die Fahrbahn in einer Breite von 7,00 m herzustellen. Dies ermöglicht den Begegnungsverkehr LKW/LKW und entspricht den geforderten Fahrbahnbreiten für Gewerbestraßen.

Die Fahrbahn der Panzerstraße weist derzeit im westlichen Bereich Breiten von ca. 7,50 m und im östlichen Bereich Breiten von ca. 6,00 m auf. Es ist vorgesehen die vorhandene Betonfahrbahn weitestgehend zu erhalten.

Zur Realisierung der Fahrbahnbreite von 7,00 m wird die vorhandene Betonfahrbahn in Teilbereichen zurückgebaut oder verbreitert. Am südlichen Fahrbahnrand wird ein 2,50 m breiter Gehweg angeordnet. Um weiteren Grunderwerb zu vermeiden, wird im Bereich des zu erhaltenden Bundeswehrstandortes die Gehwegbreite auf einer Länge von ca. 100 m auf 2,00 m reduziert.

Die Entwässerung der Fahrbahn und des Gehweges erfolgt über eine 2,50 m breite Versickerungsmulden am nördlichen Fahrbahnrand. Die vorhandenen Wälle zum Schutz vor dem Schießstand werden um ca. 3,50 m in Richtung Norden verschoben. Die Versickerungsmulden werden zukünftig auf den Privatflächen der Bundeswehr liegen. Dieser Vorgehensweise hat die Bundeswehr in der Sitzung vom 12.12.2019 zugestimmt.

Zwischen Fahrbahn und Versickerungsmulde wird ein Betonhochbordstein gesetzt, der zur Ableitung des Oberflächenwassers auf Lücke gesetzt wird. Die zukünftige Grenze verläuft 0,50 m hinter dem nördlichen Fahrbahnrand, so dass der geplante Hochbordstein einschließlich Betonrückenstütze zukünftig auf öffentlichen Grund liegt.

Am Ende der Panzerstraße ist die vorhandene Fahrbahn aufgeweitet, so dass das Wenden eines Sattelzuges ermöglicht wird. Ein entsprechender Schleppkurvennachweis wurde durchgeführt. Es ist damit zu rechnen, dass der Großteil der Lkw direkt auf den Gewerbeflächen wenden wird. Da es vorgesehen ist, zukünftig auch die weiteren Flächen der Rantzau-Kaserne der zivilen Nutzung zugänglich zu machen, stellt die Sackgassenlage der Panzerstraße lediglich einen temporären Zwischenstand dar.

### Planstraße

Die Planstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut werden soll, verläuft in Nord-Südrichtung und bindet im Norden an die Panzerstraße an.

Die Fahrbahn wird in einer Breite von 7,00 m hergestellt. Da direkt an die Betonfahrbahn ein zu erhaltender Zaun grenzt, wird am östlichen Fahrbahnrand ein 1,00 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. Die vorhandene Betonfahrbahn wird erhalten und auf das geplante Ausbaumaß reduziert.

Westlich der Fahrbahn wird ein 2,00 m breiter Gehweg angeordnet. Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird zwischen Fahrbahn und Gehweg Versickerungsmulde vorgesehen.

Zwischen Fahrbahn und Versickerungsmulde wird auch hier ein Betonhochbordstein auf Lücke gesetzt.

Im südlichen Abschnitt entwässert die Fahrbahn über ein Dachprofil. Am östlichen Fahrbahnrand wird das Oberflächenwasser über Entwässerungsrinnen in drei Versickerungsflächen geleitet. Die Versickerungsflächen werden auf der Fläche der vorhandenen Parkstände angeordnet.

## **6.6.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Rantzau-Kaserne erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz vom Wasserwerk Boostedt her. Eine Versorgungsleitung DN125 verläuft entlang der Bahnhofstraße über die Von-dem-Borne-Straße bis zum Übergabepunkt nördlich von Gebäude A5. Von dort aus wird das Trinkwasser über ein bundeseigenes Netz in der Liegenschaft verteilt.

### Zukünftige zivile Nutzung

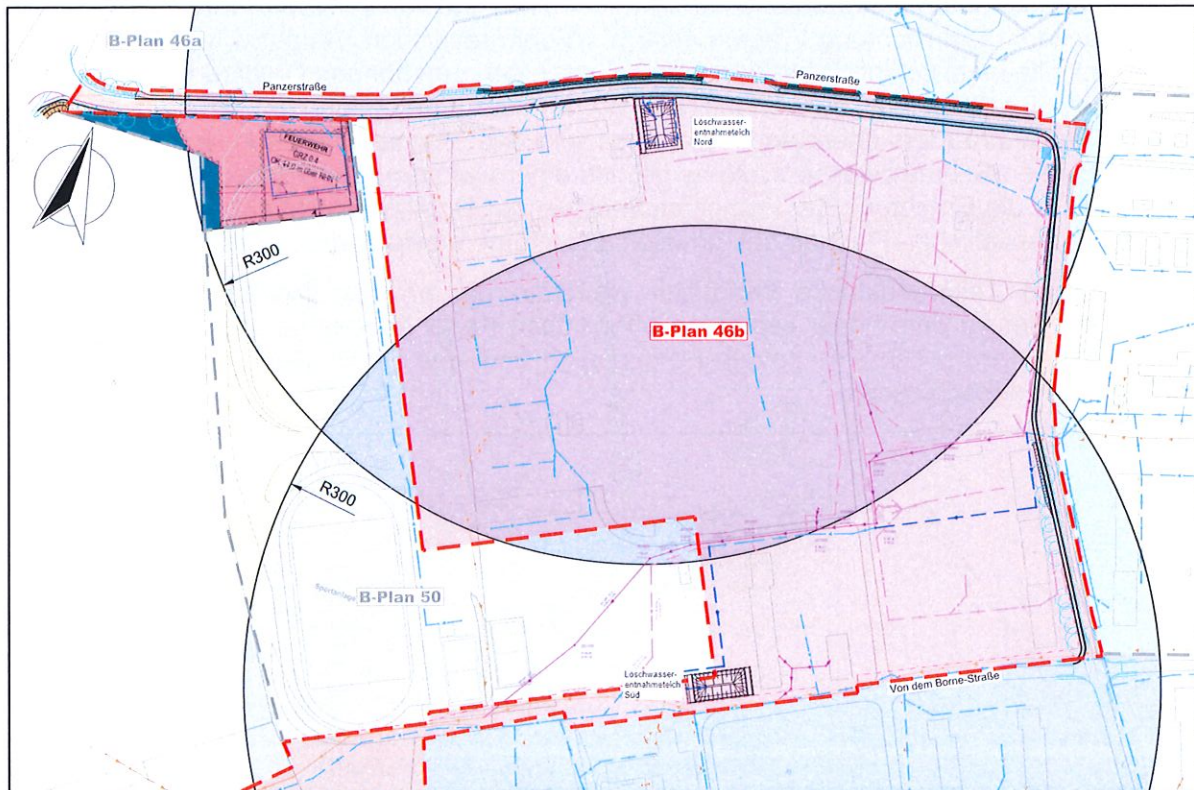
Die auf den Kasernenbetrieb ausgerichtete Ringstruktur und die Lage von Leitungsabschnitten in künftig private Liegenschaftsbereiche erfordern eine Neuausrichtung der Wasserversorgung für das Konversionsgebiet. Dabei sind die künftigen Bedarfe ziviler Nutzer zugrunde zu legen. Das neue Leitungsnetz soll in öffentlichen Flächen untergebracht werden. Übergangsweise wird das Alt-Netz für die Versorgung der Landes-Mietbereiche betrieben. Das ermöglicht den parallelen Neuaufbau des Netzes ohne Versorgungslücken.

Angestrebt wird, die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz anteilig bereit zu stellen (24 m<sup>3</sup> / h). Somit sind zusätzliche Löschwasserspeicher in den Grundstücken notwendig,



um die erforderliche Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup> / h zu gewährleisten (siehe Abb. unten). Zu diesem Zweck sollen auf dem Privatgrundstück 2 Löschwasserteiche errichtet werden.

Damit eine möglichst stabile Grundversorgung an Wasser gewährleistet werden kann (z.B. auch im Löschfall), ist geplant, die Hauptversorgungsstrasse als Ring zu schließen. Dafür ist es notwendig, eine Versorgungsleitung außerhalb des Konversionsgebietes entlang der Neumünsterstraße zu verlegen.



Übersichtslageplan der Löschwasserversorgung (Stand: Februar 2021, WVK, Neumünster)

### 6.6.3 Wasserentsorgung

Das derzeitige Grundstück der Rantzau-Kaserne in der Gemeinde Boostedt verfügt entwässerungstechnisch über ein Trennsystem. Das Schmutz- und Regenwasser wird im Wesentlichen in die südwestliche Ecke des Plangebietes geführt und dort in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Boostedt eingeleitet. Das Regenwasser wird dabei über ein Regenrückhaltebecken (RRB I-ö) der öffentlichen Kanalisation übergeben.

Teile des Regenwassers werden auch in ein nördlich gelegenes Regenrückhaltebecken (RRB II-ö) geleitet.

#### 6.6.3.1 Schmutzwasserentsorgung

In der Panzerstraße und in der Planstraße befinden sich zurzeit keine Schmutzwasserkanäle. Die Schmutzwasser-Entwässerungsleitungen verlaufen über die privaten Flächen Richtung Süd-Westen. In der Von-dem-Borne-Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal, der das Abwasser Richtung Bahnhofstraße führt.

Im Rahmen der Vorentwurfsphase der Erschließungsplanung wurde eine Variantenuntersuchung für die Herstellung der Schmutzwasserbeseitigung durchgeführt und eine Vorzugsvariante identifiziert.

Da die SW-Entwässerungsleitungen des östlich liegenden Gebietes über die privaten Flächen des geplanten GeLoParks verlaufen, müssen diese umverlegt werden.

### Zukünftige zivile Nutzung

Die bevorzugte Variante der Schmutzwasserentsorgung besteht aus einer Mischung aus Freigefälle- und Druckentwässerung in Richtung Süd-Westen.

Eine Teilstrecke des Schmutzwasserkanals mit einer Länge von ca. 170 m wird im Freigefälle in der Panzerstraße Richtung Westen verlegt. In dem restlichen Verlauf wird das Schmutzwasser mithilfe einer öffentlichen Pumpstation und einer zugehörigen Druckrohrleitung mit einer Länge von rd. 500 m zu dem öffentlichen Kanal in der Einmündung der Neumünsterstraße und des Stückenredders überpumpt. Allerdings wird das Schmutzwasser im weiteren Verlauf des öffentlichen Schmutzwassersystems mithilfe einer weiteren Pumpstation nochmals überpumpt. Für die Errichtung der Pumpstation sowie der Druckrohrspülstation wird der Grunderwerb der zusätzlichen Flächen des privaten Eigentümers erforderlich.

Die südlichen Teilgrundstücke benötigen weiterhin die privaten Hebeanlagen, um das Schmutzwasser zu dem höher liegenden öffentlichen Kanal überzupumpen. Das östlich liegende Gebiet wird durch eine private Pumpstation und eine Druckleitung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.



Übersichtslageplan der Schmutzwasserentwässerung – Vorzugsvariante (WVK, Neumünster)

### **6.6.3.2 Regenwasserentsorgung**

Nördlich der Panzerstraße verläuft ein Regenwasserkanal (DN 700), der zum Regenrückhaltebecken RRB II-ö führt. In der Planstraße verläuft ein Regenwasserkanal (DN 500) der zunächst Richtung Norden verläuft und dann nach Westen abknickt und über die Privatgrundstücke (DN 600-700) in Richtung Süden zum Regenrückhaltebecken RRB I-ö führt. Südlich entlang der geplanten GE-Fläche verläuft ein Regenwasserkanal (DN 600-700), der ebenfalls zum Regenrückhaltebecken RRB I-ö führt. An diesen Kanal bindet der RW-Kanal, der über die Privatgrundstücke verläuft, an.



### Zukünftige zivile Nutzung

Im Rahmen der Vorentwurfsphase wurde eine Variantenuntersuchung für die Herstellung der Regenwasserbeseitigung durchgeführt und eine Vorzugsvariante ausgewählt.

Gemäß der Satzung der Gemeinde Boostedt ist das auf dem privaten Grund anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Damit sind im öffentlichen Bereich nur Entwässerungsanlagen für die öffentlichen Flächen zu erstellen.

Im Rahmen der Umnutzung des östlich liegenden Gebietes wird eine Anpassung der Regenwasserentsorgung durchgeführt, in der das Niederschlagswasser direkt auf dem Grundstück versickert wird.

Die östlichen, durch die Flüchtlingsunterkunft beanspruchten Flächen müssen provisorisch umgeschossen werden, um eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Das aufgefangene Regenwasser soll provisorisch über die privaten Flächen Richtung Südosten abgeleitet werden. Nach Beendigung der Flüchtlingsunterbringung soll das Niederschlagswasser in Grundstücken der Folgenutzer gemäß Gemeindegatzung versickert werden.

### **6.6.4 Energieversorgung**

Die Grundversorgung E-Energie, Gas und Wärme für dieses Gebiet ist mit dem örtlichen Versorger abzustimmen.

Derzeit erfolgt die gesamte Energieversorgung der Liegenschaft noch über die Energiezentrale (Gebäude A1, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 46b).

Das Leitungsnetz stammt überwiegend aus der Bauzeit der Kaserne Ende der 50er Jahre. In wenigen Abschnitten wurden Leitungserneuerungen vorgenommen.

Die Wärmeversorgung der Liegenschaft wird über eine zentrale Heizanlage in Geb. A1 gewährleistet. Ein weit verzweigtes Vor- und Rücklaufsystem verteilt die Wärmeenergie in der Liegenschaft. Das Leitungsnetz wurde im Jahr 1995 komplett erneuert. Die Ableitungen wurden nie entfernt und sorgen punktuell für Bodenabsackungen in der Kaserne.

### Zukünftige zivile Nutzung

Im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung erfolgt die Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger SWN unter Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfs des Gewerbe- und Logistikparks.

### **6.6.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung kann über die regionalen Entsorger in regelmäßigen Abständen vorgenommen werden.

### **6.7 Bodendenkmalschutz und Baudenkmalpflege**

Im B-Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Umfeld des Plangebiets (teilweise in einem archäologischen Interessengebiet liegend) befinden sich sechs früh- und vorgeschichtliche Grabhügel (aKD-ALSH-4180 – 4185).

Mit Schreiben vom 04.09.2017 hat das Archäologische Landesamt bestätigt, dass keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt wurden. Das Archäologische Landesamt ist jedoch an Planungen von Maßnahmen mit Erdingriffen innerhalb des

südlichen Teils des IG (Umfeld des Grabhügels aKD-ALSH-4185) frühzeitig zu beteiligen, um prüfen zu können, ob es sich um genehmigungsfähige Maßnahmen handelt.

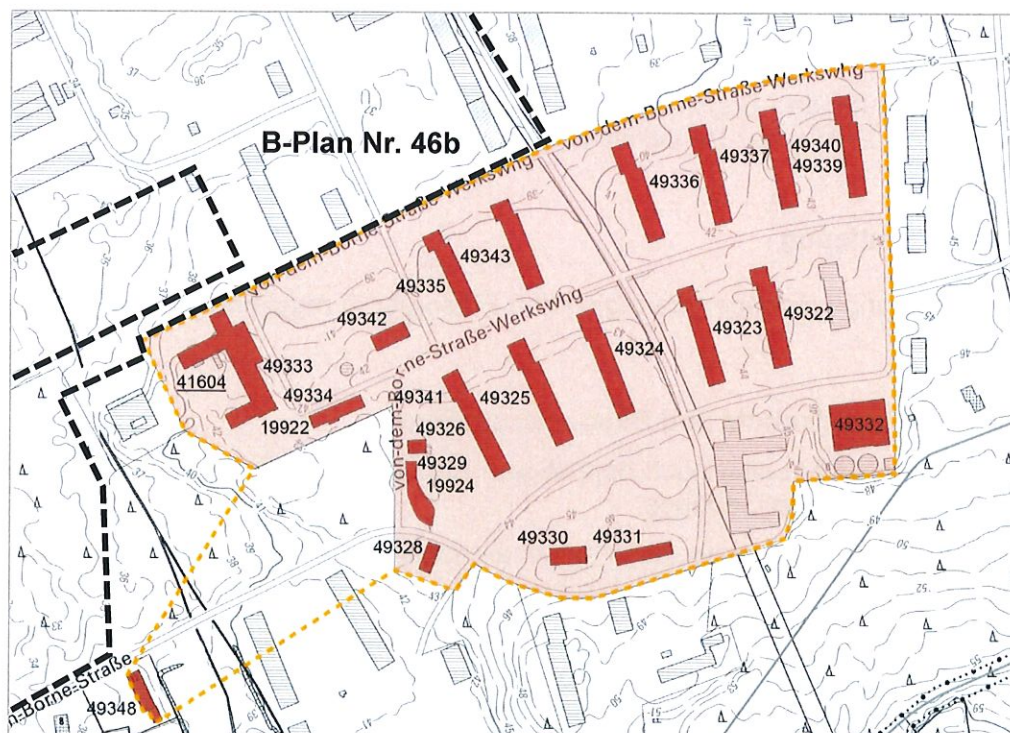
Hinweis auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit im Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Folgende Gebäude im Umfeld des Plangebiets sind außerdem gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde vom 09.10.2017 als Kulturdenkmale erkannt: die im Anhang 1 (Übersichtsplan Gebäudebestand) der Begründung zum B-Planvorentwurf mit A 1, G 1 - G 6, G 9 - G 12 und P 2 - P 7 bezeichneten Gebäude südlich der Von-dem-Borne-Straße sowie die Kasernenmauer mit Relief. Die Gebäude G7 und G8 (innerhalb des Plangebietes) sind nicht betroffen.

Die gesamte diese Gebäude umgebende Fläche ist als Flächendenkmal vom LfD erkannt worden und die genannten Gebäude und die umgebende Fläche zur Sachgesamtheit „ehem. Truppenunterkunft Boostedt (Rantzau-Kaserne)“.

Nicht nur die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 12, Abs. (1) Nr. 1, DSchG SH) sondern auch die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. (§ 12, Abs. (1) Nr. 3, DSchG SH)



Übersichtsplan denkmalgeschützte Sachgesamtheit ehem. Truppenunterkunft Boostedt (Rantzau Kaserne)

## **6.8 Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr wurden zwischen 2008 und 2015 mehrere Untersuchungen zur Altlastensituation in der Rantzau-Kaserne durchgeführt. Bei einigen Verdachtsflächen ließ sich der Kontaminationsverdacht ausschließen (Einstufung in die Kategorie A nach BFR BoGwS) bzw. es stellte sich heraus, dass die festgestellte Kontamination zum damaligen Zeitpunkt keine Gefährdung hervorruft (Einstufung in die Kategorie B nach BFR BoGwS). Da sich zum Zeitpunkt der Untersuchungen ein Großteil der Flächen noch in Betrieb befanden, bestand weiterer Untersuchungsbedarf.

Vor Veräußerung der Flächen wurde 2019 im Auftrag der BImA eine gutachterliche Risikobewertung durchgeführt (S.I.G. - DR.-ING. STEFFEN GmbH), die zu folgendem Ergebnis kommt:

Das Inanspruchnahme- bzw. Investitionsrisiko auf der Teilfläche GELO-Park beschränkt sich nach derzeitigem Sachstand weitgehend auf die bekannten Kontaminationen auf der ehem. Tankstelle (KVF 31) sowie den Altöltank im G-Bereich (KVF 33.9). Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird der kontaminationsbedingte Mehraufwand auf ca. 30.000 € geschätzt. Für die restlichen KVF besteht aufgrund der vorliegenden Befunde bzw. des baulichen Zustands kein Handlungsbedarf (Risiken vermutlich sehr gering bis gering). Ausnahme hiervon bilden die Leichtflüssigkeitsabscheider (KVF 22.3, 32.7), der Altöl- und Kühlmitteltank bei Geb. G 15 (KVF 32.6) sowie der Altöltank bei Geb. N 3 (KVF 42.6) für die mangels Daten keine abschließende Einschätzung der potentiellen Rückbau- und Entsorgungskosten möglich ist. Für die Einschätzung der entsorgungspflichtigen Aushubchargen ist der Bodenaushub im Zuge des Rückbaus gem. LAGA TR Boden zu beproben. Eine fachgutachterliche Begleitung der Rückbaumaßnahmen wird empfohlen.

Weiterführende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unterliegen der Veranlassung durch den Flächeneigentümer.

Außerhalb der Plangebiets (nordöstlich der geplanten Waldsiedlung) wurden im Bereich des Trinkwasserbrunnens TB 3 erhöhte Gehalte an LHKW und untergeordnet Pestizide (TB 3 und TB 1) festgestellt. Die Grundwasserbelastungen sind der zuständigen Ordnungsbehörde des Kreises Segeberg (Wasser-Boden-Abfall) bekannt und sollen im Rahmen der derzeit laufenden orientierenden bzw. Sanierungs-Untersuchungen abschließend bewertet werden.

Die Teilfläche GELO-Park ist davon gem. dem letzten Monitoring (2017) nicht betroffen (P 6, P 8: LHKW < NWG). Die Gehalte an Pestiziden lagen bei der letzten Messung 2001 unterhalb der Grenzwerte der TrinkWV. Unter Beibehaltung der gegenwärtigen Standortbedingungen und Nutzungsstruktur bzw. nach der Sanierung der o.g. KVF und Umnutzung als Industrie- und Gewerbegebiet lassen sich konkrete Schutzgutgefährdungen – unter Vorbehalt bzgl. der Überprüfung des BTEX- Schadens auf der KVF 31 – weitgehend ausschließen.

## **6.9 Trinkwasserschutz**

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Trinkwasserschutzzone. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise.

## **6.10 Richtfunktrasse**

Derzeit liegen keine Informationen zu Richtfunktrassen vor. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise.

### **6.11 Baugrunduntersuchung**

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein Bodengutachten erstellt und mit der Wasserbehörde des Kreises abgestimmt. Nach derzeitigem Kenntnisstand steht die Beschaffenheit des Baugrundes dem Vorhaben nicht entgegen.

### **6.12 Natur und Landschaft**

Es existieren weder Naturschutzgebiete, Gebiete des Natura-2000-Netzwerks, noch Nationalparks im Gemeindegebiet Boostedts.

Der Landschaftsplan weist mehrere gesetzlich geschützte Biotope aus, von denen sich jedoch keines in der Konversionsfläche befindet. Zur Eignung als vorrangige Flächen für den Naturschutz werden der Truppenübungsplatz (Schwerpunktbereich), die Boostedter Au und davon abweigend das Grabensystem zur Anbindung des Kuhlentorfmoores und des Clauskamper Moores (Nebenverbundachsen) sowie das Kuhlentorfmoor, das Claustorfer Moor und die innerörtliche, zentrale Grünverbindung in Boostedt (Verbundelemente lokales Verbundsystem) ausgewiesen.

Boostedt wird vom LSG "Heide- und Binnendünenlandschaft zwischen Latendorf und dem Forst Halloh" tangiert. Nördlich der Gemeindegrenze schließt sich das LSG Stadtrand Neumünster an.

Im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erfolgte durch die UAG GmbH (Kiel) eine Begehung der Militärliegenschaft mit dem Ziel, die standörtlich-naturräumlichen Verhältnisse und die vorhandene Vegetation zu erfassen und diese hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit und Schutzbedürftigkeit einzuschätzen. Dabei wurden Teilflächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung abgegrenzt, die im Zuge der Nachnutzung des Geländes zu berücksichtigen sind. Es erfolgte eine Aufnahme des Biotoptypenbestandes für die Frei- und Grünflächen (ohne Waldgebiete und Gehölzflächen) innerhalb des Kasernenzaunes. Auf dieser Grundlage wurde eine Kartierung der Biotoptypen vorgenommen. Das Gebiet wurde am 19.09.2016 begangen. Grundlage für die Klassifizierung der Biotoptypen ist der „Kartierschlüssel für Biotoptypen“ (LLUR, 2016). Die Waldflächen wurden nicht in die Kartierung integriert, da hierfür bereits eine Einschätzung seitens der unteren Forstbehörde vorgenommen wurde.

Der Bestand z.T. großräumiger und zwischen den Gebäuden sehr kleinteiliger, gemähter Grünlandflächen prägt die Freiflächen des Gebietes. Abgesehen von geschützten Wert-Grünlandflächen bestehen keine geschützten Biotope im Untersuchungsraum. Mit den von der Unteren Forstbehörde (UFB) als „Wald“ im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ausgewiesenen Waldbeständen, den übrigen Baumbeständen, Feldgehölzen, Baumgruppen und landschaftsbildprägenden Einzelbäumen bestehen gem. MELUR (2013) – „Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“, Ziff. 3.2 „Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“. Ebenfalls wurden in 2016/2017 bereits Erfassungen / Gutachten zum Artenschutz durchgeführt. Der Artenschutzfachbeitrag vom Biologenbüro GGv (Altenholz-Stift, Stand 24.07.2017) für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 46 liegt als Anlage 2 bei.

Weitere Informationen: siehe Umweltbericht.

### **6.13 Dingliche Grundlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Grundbuch keine Lasten und Beschränkungen für die Flurstücke der Liegenschaft eingetragen.



Im Zuge des zukünftigen Verkaufs von Grundstücken und der zum Teil möglichen Nachnutzung des vorhandenen Leitungsbestandes müssen für einige Grundstücke eventuell noch Leitungsrechte gesichert werden. Dies wird im weiteren Aufstellungsverfahren auf der Grundlage der Konkretisierung der Erschließungsplanung sowie der diesbezüglichen Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange überprüft.

#### **6.14 Schutzbereich des Truppenübungsplatzes / Schallvorbelastung**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt wurde der Schutzbereich des Truppenübungsplatzes gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBerG; Gesetz über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung) dargestellt.

Laut SchBerG bedürfen sämtliche Bau- oder Nutzungsvorhaben innerhalb des Schutzbereichs einer Genehmigung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD) als Schutzbereichsbehörde. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan überdeckt der Schutzbereich des StOÜbPl Boostedt den gesamten östlichen Teil der Rantzau-Kaserne (I-Bereich). Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 46b sind somit nicht betroffen.

Im Mai 2016 entschied die Bundeswehr den Schutzstandard der Schießanlage auf dem StOÜbPl zu erhöhen und bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Schutzwälle zu veranlassen. Dadurch verkürzt sich der Schutzbereich soweit, dass er die Kaserne nicht mehr überdeckt. Aus den Vorgaben des SchBerG entstehen damit keine weiteren Restriktionen für zivile Nutzungen.

Im Rahmen des Schallgutachtens für die B-Planverfahren Nr. 46a, Nr. 46b und Nr. 50 wurde aufgrund der historisch gewachsenen Standortbindung sowie der besonderen Geräuschcharakteristik der Schießanlage eine Sonderfallbetrachtung gemäß Nr. 3.2.2 der TA Lärm vorgenommen.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der weiter in Betrieb befindliche Schießplatz der Rantzau-Kaserne aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Ortsüblichkeit, der von Gewerbelärm deutlich abweichenden Geräuschcharakteristik und der allein auf wenige Stunden des Tageszeitraumes beschränkten Nutzung nicht als Vorbelastung in der Ermittlung der Emissionskontingente für Gewerbelärm berücksichtigt wird.

## 7. Planerische Ausgangssituation

### 7.1 Übergeordnete Entwicklungsziele und Planvorgaben

Für die Beurteilung der landes- und regionalplanerischen Einordnung der Liegenschaft sind die übergeordneten raumplanerischen Entwicklungsziele gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP S-H, in Kraft getreten am 04.10.2010) sowie Regionalplan I Schleswig-Holstein Süd (Fortschreibung 1998) zu berücksichtigen.

Beide Planwerke bilden das Bindeglied zwischen den überörtlichen Planungen und den kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanungen. Sie beschreiben die raumbedeutsamen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen. Mit der Fortschreibung ist bereits begonnen worden.

#### Raumordnung

Die Gemeinde Boostedt wird gemäß LEP S-H 2010 ohne Zentrumsfunktion im zentralörtlichen System ausgewiesen. Die Stadt Neumünster ist als Oberzentrum ausgewiesen. Boostedt befindet sich als Umlandgemeinde des Oberzentrums Neumünster in dessen unmittelbarem Einflusskreis. Als NORDGATE-Kommune gilt Neumünster als einer der Entwicklungsmotoren der Region.

Aus der Plandarstellung vom LEP lässt sich bezogen auf flächenmäßige Darstellungen kein Zielkonflikt herleiten, da die Konversionsfläche lediglich Bestandteil von Flächen der Kategorie „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum ist.“

Vorranggebiete, die in ihrer Bindungswirkung Ziele der Raumordnung entsprechen, werden nicht berührt.

Für die Gemeinde Boostedt ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 folgende raumordnerische Festlegungen (mit Planungshorizont bis 2025):

- Boostedt befindet sich innerhalb des 10 km-Umkreises des Oberzentrums Neumünster.
- gute Entwicklungsvoraussetzungen durch Lage im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Bereich um Neumünster:
  - „Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.“
  - „Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden“
- Die A7 ist als Landesentwicklungsschwerachse dargestellt

Im LEP 2010 sind die Ziele und Grundsätze für die Flächenvorsorge für Gewerbe in Abschnitt 2.6 aufgeführt:

#### Grundsätze und Ziele der Raumordnung

- 1 G** Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.  
Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.
- 2 Z** Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne (→2.2) sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen (→2.4.1). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (→2.3 Absatz 2).
- 3 G** Auf der Basis interkommunaler Vereinbarungen (→2.9 Absatz 2) zwischen benachbarten Gemeinden können bei Bedarf weitere Gemeinden bestimmt werden, die sich für eine größere Gewerbeflächenentwicklung eignen.  
Die Gemeinden sollen unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten
- über spezifische Standortvoraussetzungen für Gewerbe und Industrie verfügen,
  - eine gute überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung der Arbeitsplätze haben sowie
  - räumlich gut dem Zentralen Ort oder den Siedlungsachsen zugeordnet sein.
- Z** In den Regionalplänen benannte Gemeinden gemäß Ziffer 2.3 Absatz 1 sind geeignet.  
In den interkommunalen Vereinbarungen ist der Umfang der Gewerbeflächenentwicklung für die beteiligten Gemeinden verbindlich festzulegen und am regionalen Bedarf auszurichten. Schwerpunkte (→Absatz 2) und Gemeinden nach Ziffer 2.3 Absatz 1 sind vorrangig zu berücksichtigen.
- 4 G** An den Landesentwicklungachsen (→1.6) können in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden. Diese sind insbesondere verkehrintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Die Zahl der Standorte soll sich im jeweiligen Planungsraum auf wenige, qualitativ hochwertige und größere gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte beschränken.
- Z** Für die Festlegung sind zunächst der vorsorgende, überregionale Flächenbedarf und die Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung festzustellen. Außerdem sind die Belange benachbarter Planungsräume zu beachten und die Planungen auf der jeweiligen Entwicklungsachse abzustimmen.
- 5 G** Bei der Festlegung der Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung soll die Regionalplanung unter Beachtung des regionalen Gewerbeflächenbedarfs die folgenden raumordnerischen Kriterien berücksichtigen:
- Es soll eine besonders gute verkehrliche Anbindung an eine Landesentwicklungachse sowie eine verkehrlich gute Anbindung an benachbarte Siedlungsschwerpunkte und Zentrale Orte gegeben sein;
  - es sollen möglichst Standorte unter Einbeziehung eines Zentralen Ortes realisiert werden;
  - bei der Festlegung des Umfangs der Flächenausweisungen muss die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte gewährleistet bleiben;
  - eine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung soll sichergestellt werden;
  - die ökologische Verträglichkeit soll unter Berücksichtigung der Landschaftsplanung gegeben sein.
- 6 Z** Bei der Festlegung von Standorten für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung an Landesentwicklungachsen ist der Einzelhandel auszuschließen (→2.8)

Im Rahmen der Aufbereitung der Konversionskonzeption erfolgte am 10.05.2017 eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde. Die Behörde hat ihre Zustimmung zur Bauleitplanung für die Konversionsphase 1 (Gewerbegebiete 1a-1c gemäß Konversionskonzeption) erklärt, sofern eine interkommunale Kooperation mit der Gemeinde Neumünster vereinbart wird.



## Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Fortschreibung 1998) ist die Liegenschaft der Bundeswehr mit Ausnahme der Kaserneflächen als „Sondergebiet Bund“ dargestellt. Der nördliche Teil des Truppenübungsplatzes ist zudem als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Der Regionalplan setzt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Planungsraum I fest und trifft für das Untersuchungsgebiet folgende Aussagen:

- Boostedt befindet sich im Nahbereich Neumünster sowie im ländlichen Raum im Stadt- und Umlandbereich;
- Das Gebiet unmittelbar nördlich und östlich der Konversionsfläche ist als Sondergebiet Bund ausgewiesen, welches die Kaserne selbst nicht einschließt;
- Südlich und östlich des Siedlungsgebietes Boostedt schließt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung an;
- Südöstlich des Siedlungsgebietes der Gemeinde Boostedt befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz;
- Nördlich des Siedlungsgebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Aus der Plandarstellung des Regionalplans lässt sich bezogen auf flächenmäßige Darstellungen somit kein Zielkonflikt herleiten, da die Konversionsfläche lediglich Bestandteil einer großen Fläche der Kategorie „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Räumen“ ist.

Textabschnitt 6.1.2 des Regionalplans für den Planungsraum 1 beinhaltet Grundsätze hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung. Verbindliche Ziele werden diesbezüglich nicht vorgegeben.

Zu Konversionsflächen enthält der Regionalplan für den Planungsraum I in Textabschnitt 6.9.2 folgender Grundsatz: „Die Anschlussnutzung freiwerdender militärischer Liegenschaften soll raum- und umweltverträglich sein und möglichst zur Lösung von Umstrukturierungs- und Anpassungsproblemen infolge des Abbaus militärischer Einrichtungen beitragen.“

## Entwicklungskonzeption A7

Zur Entwicklungsregion A7-Süd, die sich entlang der Landesentwicklungsachse A7 zwischen Norderstedt und Neumünster erstreckt, gehören die Kreisfreie Stadt Neumünster sowie die Landkreise Segeberg, Rendsburg-Eckernförde und Pinneberg.

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) A7-Süd identifiziert als quantitative<sup>1</sup> Branchenschwerpunkte (Leitbranchen) der Region insbesondere den Handel (ca. 22% SvB), das Verarbeitende Gewerbe (ca. 20% SvB) sowie Dienstleistung (ca. 20% SvB).

Weitere Leitbranchen der REK-Region sind das Gesundheits- und Sozialwesen (ca. 10% SvB), Verkehr und Logistik (6,7% SvB) sowie das Baugewerbe (6% SvB). Wird die Branchenausprägung im Bundesvergleich betrachtet, so haben Handel und Verkehr und Logistik überproportionale Beschäftigungsanteile. Standortvorteile für diese Branchen in der Region sind vor allem die Nähe zur A7 sowie zum Hamburger Hafen. Große Logistikansiedlungen und Warenverteilzentren sind z.B. in Neumünster, Wasbek und Kaltenkirchen ansässig.

---

<sup>1</sup> anhand des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB)

Die Region A7-Süd verfügt über ein relativ umfangreiches Angebot an verfügbarem bzw. in Vorbereitung befindlichen gewerblichem Bauland. Dieses umfasst hauptsächlich Flächen auf der „grünen Wiese“. Brachflächen mit gewerblich nachnutzbarer Bausubstanz sind dagegen nur im Ausnahmefall vorhanden (siehe Erhebungen im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes A7-Süd (GEFEK A7-Süd)).

Boostedt wird gemäß GEFEK A7-Süd als „kleiner Wirtschaftsstandort“ klassifiziert, der „als Konversionsstandort und Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum definiert ist.“ Die Bewertung der Konversionsfläche Rantzau-Kaserne ist differenziert zu betrachten: Die Rantzau-Kaserne ist zwar kein überörtlich bedeutsamer Gewerbeflächenstandort und kein neuer Ergänzungsraum, aber allein aufgrund seiner Größe ist der Standort überregional von Bedeutung (auch wenn nicht komplett als Gewerbefläche). (GEFEK A7, S. 51)

## **7.2 Stellungnahme des Landesplanungsbehörde**

Für den B-Plan Nr. 46 „Gewerbe- und Logistikpark“ wurde mit Schreiben vom 23.08.2017 das Aufstellungsverfahren angezeigt und eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz eingefordert.

Gemäß Schreiben vom 15.06.2021 wurde seitens der Landesplanung bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der o.g. Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

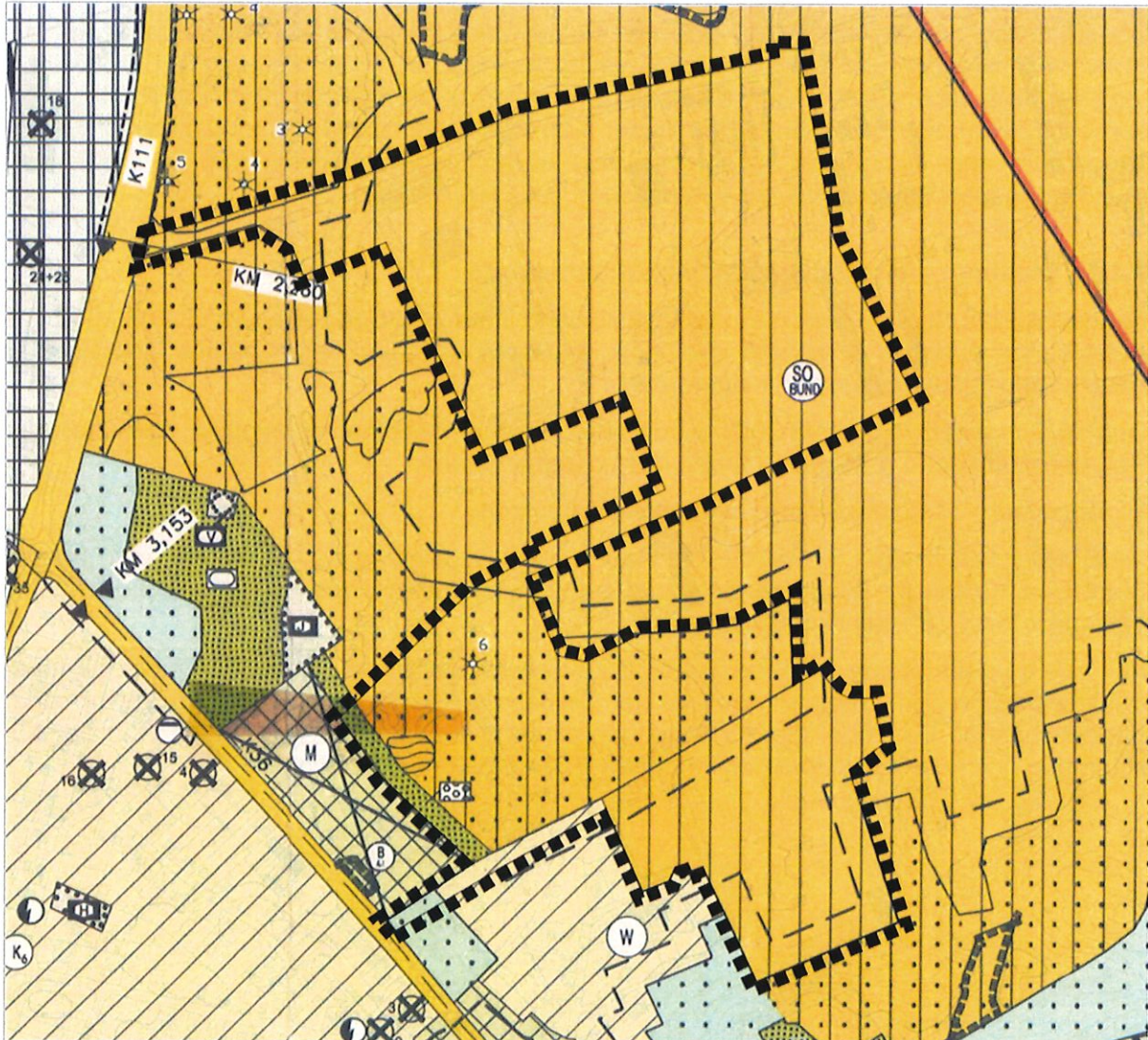
*Hinweise zum Stand der interkommunalen Abstimmung:*

Mit Stellungnahme vom 19.04.2021 im Rahmen der Beteiligung zum B-Plan-Entwurf hat die Stadt Neumünster ihr Einverständnis zum ersten Bauabschnitt des „Gewerbe- und Logistikparks Boostedt“ (B-Plan Nr. 46b) erteilt.

Für jede darüber hinaus gehende gewerbliche Entwicklung muss in interkommunaler Kooperation zwischen dem Oberzentrum und der Gemeinde Boostedt erfolgen. Der Entwurf einer entsprechenden Vereinbarung zur Regelung dieser Kooperation befindetet derzeit in der Abstimmung und wird voraussichtlich im dritten Quartal 2021 unterzeichnet.

### 7.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt (rechtswirksam seit 07.09.2005) sind die Flächen des Plangebiets aufgrund ihrer militärischen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ (SO „BUND“) aufgeführt.



Flächennutzungsplan Boostedt (Ausschnitt), mit Hervorhebung des B-Plangebiets Nr. 46b

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen westlich der Neumünsterstraße als Gewerbebaufläche dargestellt. Nördlich der Bahnhofstraße sind Mischbauflächen dargestellt. Südlich der Von-dem-Borne-Straße ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Letztere soll demnächst mittels eines FNP-Änderungsverfahrens vergrößert werden.

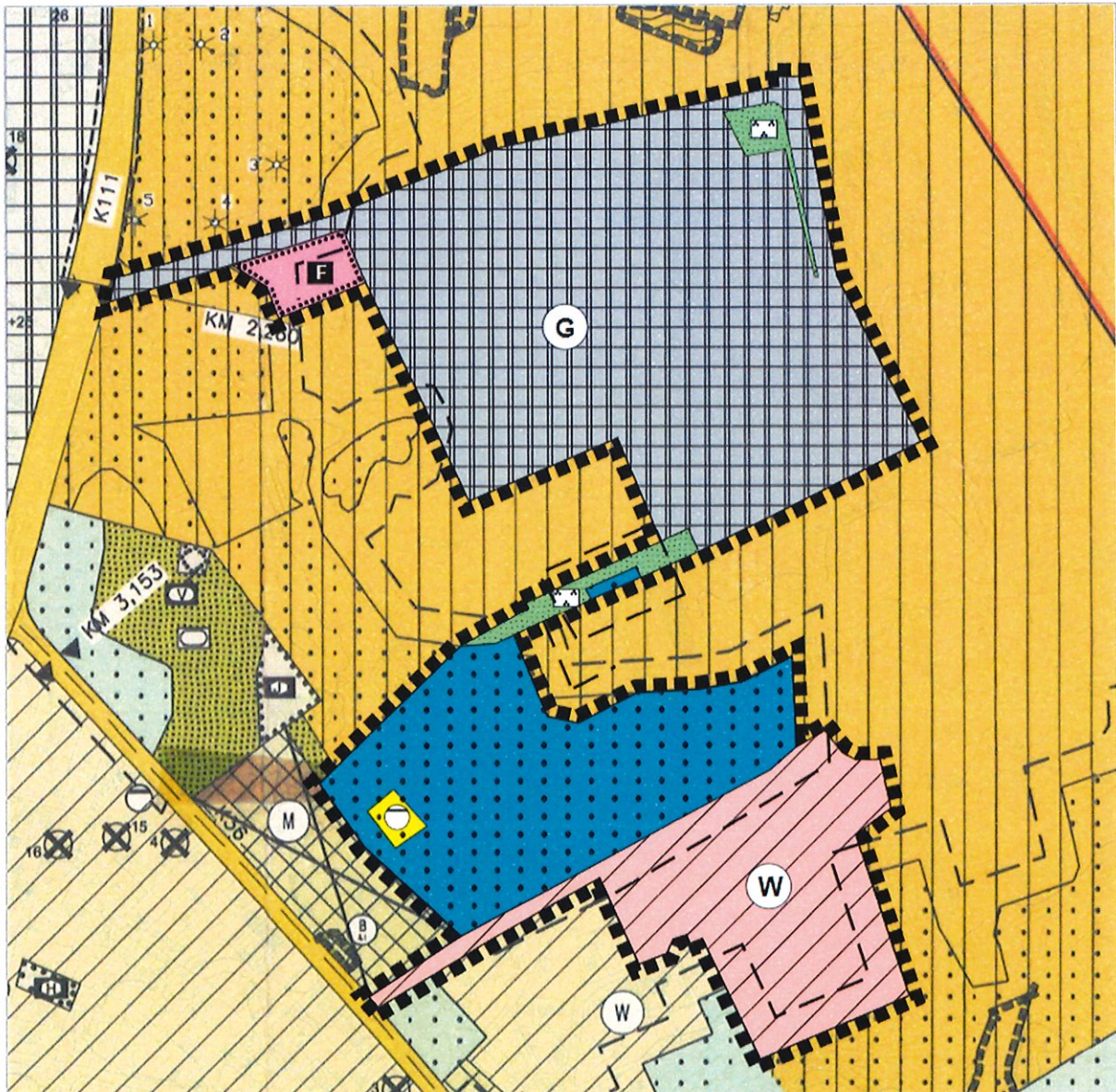
Da die Gemeinde Boostedt keine zentralörtliche Funktion hat, ist aufgrund landesplanerischer Vorgaben im FNP keine verstärkte gewerbliche Entwicklung des Ortes vorgesehen. Dafür fehlten bisher auch die geeigneten Flächen

Es ergeben sich aus dem rechtswirksamen FNP nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich keine wesentlichen Einschränkungen bei der zivilen Nachnutzung der Liegenschaft. Durch



das Ende der militärischen Nutzung der Rantzau-Kaserne eröffnen sich für die Gemeinde Boostedt neue Flächenpotenziale für die künftige langfristige Siedlungsentwicklung.

Aufgrund der Darstellung im FNP kann der Bebauungsplan jedoch nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Daher wird zeitgleich zum B-Planaufstellungsverfahren ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren zur FNP-Änderung wurde eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung erfolgt zeitgleich zum Bebauungsplan. Aktuell liegt die 7. FNP-Änderung bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor. Der FNP-Änderungsbereich bezieht auch eine weiter südlich gelegene Fläche mit einer geplanten Wohnbauentwicklung ein.



7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Boostedt, Mai 2021

#### **7.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist nach Wegfall der militärischen Nutzung planungsrechtlich insgesamt als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

##### Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan wird eine vom Vermessungsbüro de Vries (Neumünster) aufbereitete aktualisierte Planunterlage (Okt. 2020) verwendet. Somit kann eine ausreichende Genauigkeit der Planunterlage gewährleistet werden. Die Planzeichnung wird im Maßstab 1:2.000 erstellt (Koordinatensystem ETRS, Höhenangaben in m über NHN).

## II. PLANINHALT

### 1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 46b „Gewerbe- und Logistikpark“ schafft die rechtliche Grundlage für die Herbeiführung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. für die Nutzung und Bebauung der Flächen im Plangebiet. Insbesondere werden einheitliche Vorgaben für die (weitere) Bebauung auf umzunutzende Flächen im Plangebiet formuliert und festgesetzt. Andererseits soll die Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden, um Ansiedlungshindernisse gering zu halten.

Es sollen möglichst günstige Ansiedlungsbedingungen für Gewerbebetriebe geschaffen werden.

In der Konversionsplanung (2016-2017) wurden Ziele bzw. Grundsätze für die Liegenschaftsentwicklung formuliert, die die Grundlage für die angestrebte Gesamtentwicklung und die konkreten Regelungsinhalte im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sind (siehe Textabschnitt I Punkt 4):

Weitere Maßgaben für die Nutzungskonzeption sind:

- Erreichbarkeit von Grundstücken durch die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen,
- Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz,
- Marktfähige und flexible Grundstücksgrößen mit Erweiterungspotenzial,
- Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen (Waldabstandsflächen),
- Erhaltbarkeit und prognostizierte Marktfähigkeit der Bausubstanz,
- Wertigkeit des Naturraums,
- (Berücksichtigung des Stützpunktes der freiwilligen Feuerwehr).

Die „Konsensvariante“ für die Konversionsphase 1 ist die Leitidee für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 46b „Gewerbe- und Logistikpark“.

Nach Verkauf der Liegenschaft Ende 2019 durch die BImA erfolgte eine Konkretisierung des Nutzungs- und Baukonzepts auf Grundlage des Vorhabens des privaten Grundstückseigentümers (siehe Pkt. 5).

### 2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen entsprechend der angestrebten zivilen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Im gesamten Plangebiet soll, auf der Grundlage der landesplanerischen sowie städtebaulichen Zielstellungen für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (vgl. Ziffer 2.8 Abs. 1 LEP SH, 2010), die Zulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsbetrieben (auch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup>) für das Gewerbegebiet ausgeschlossen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Durch das vorhandene Nahversorgungsangebot der Gemeinde Boostedt sowie des unmittelbar benachbarten Oberzentrums Neumünster ist die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung



der Stadt und die angrenzenden Umlandgemeinden gewährleistet. Eine Ausweitung des Verkaufsflächenangebotes durch zentrumsferne Ansiedlungen führt zu negativen Auswirkungen. Schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche sind zu befürchten.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein städtebaulich nicht angegliedertes Gewerbegebiet handelt und Nahversorgungsfunktionen hier nicht gegeben und städtebaulich auch nicht gewollt sind, würde bei Verkaufsflächenausweisungen (auch unterhalb der Erheblichkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup>) gegen das Beeinträchtigungsverbot (hier der siedlungsstrukturell integrierten Standorte) der Landesplanung verstoßen.

Der Bebauungsplan Nr. 46b schränkt somit gemäß § 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 aus städtebaulichen Gründen ein. Zulässig sind im Baugebiet GE Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von selbständigen Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO betriebszugeordnete Wohnungen bzw. gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Mit der Nutzungsauswahl wird somit den Anforderungen der Konversionskonzeption entgegengekommen. Eine Weiternutzung der Sporthalle (Gebäude G14) wird ebenfalls berücksichtigt.

Durch die Nutzungsauswahl soll es möglich sein, im Geltungsbereich eine Mischung unterschiedlichster Nutzungen anzusiedeln. Damit finden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft mit Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Berücksichtigung.

Aufgrund der Nähe zu lärmsensiblen Nutzungen im Planumfeld wurden die Immissionsschutzanforderungen für die einzelnen Gewerbegebiete gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden als textliche Festsetzung (Lärmkontingentierung) im Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Textabschnitt III. 4).

Im Plan ist eine Aufteilung der Baugebiete in drei Gewerbegebiete vorgenommen worden. Im südlichen Teil des Plangebiets ist die Abgrenzung durch eine „Knotenlinie“ (Planzeichnung 15.14 der PlanZV) dargestellt. Diese Aufteilung erfolgt im Zusammenhang mit der Lärmkontingentierung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Die GE-Gebiete umfassen insgesamt ca. 12,8 ha.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Da derzeit keine konkreten städtebaulichen Vorgaben für eine zukünftige Bebauung vorliegen, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen flächenhaft.

Die Baugrenzen verlaufen überwiegend in einer Entfernung von 5,0 m zur Baugebietsgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße). Hiermit wird ein angemessener Mindestabstand zwischen den Baukörpern und der geplanten Straßenverkehrsfläche sowie angrenzenden sonstigen Nutzungen gewährleistet und den Mindestanforderungen der Bauordnung entsprochen. Innerhalb dieses Zwischenbereiches können (mit Ausnahme der Teilflächen, die ggf. mit einem Leitungsrecht belastet werden) Anpflanzungen vorgenommen werden.

Im südöstlichen Bereich des Baugebiets wird die Baugrenze parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 60 in 8,5 m Abstand zur südlichen Geltungsbereichsgrenze geführt (Leitungsrecht im Zwischenbereich). Die südwestliche Baugrenze im Baugebiet verläuft in 230 m Entfernung, parallel zur Südgrenze der Flurstücke 78, 79 und 83 (alle SO „Bundeswehr“). Der Verlauf der westlichen Baugrenze entspricht der westlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereichsgrenze um einen nahtlosen Anschluss an die Baugrenze des angrenzenden B-Plans Nr. 50 zu schaffen.



Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ), eine Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die drei GE-Gebiete soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt werden. Damit soll eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Eine angemessene gestalterische Aufwertung der GE-Gebiete kann mittels der vorgesehenen zulässigen GRZ bzw. durch die Berücksichtigung von Mindestanteilen an Freiflächen erzielt werden.

Die Festsetzung mittels BMZ ermöglicht eine flexible Verteilung des auf dem Baugrundstück zulässigen Bauvolumens. Das Maß von 10,0 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

Die städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen gesichert.

Es wird für GE1 und GE2 generell eine maximale Gebäudehöhe (OK) von ca. 20 m zu Grunde gelegt. Dieses Höchstmaß orientiert sich an der gängigen Bautypologie in Gewerbegebieten und berücksichtigt ebenfalls die isolierte Lage des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird als Bezugspunkt die Höhe über Normalhöhennull (NHN) für jedes Baugebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhe (überwiegend ca. 34 bis 36 m über NHN) ergibt sich somit eine max. Oberkante von 54,0 m bis 56,0 m über NHN (siehe nachfolgende Tabelle).

Für GE3 wird unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange des unmittelbar angrenzenden Denkmalensembles und nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde (ergänzende Stellungnahme vom 27.04.2021) eine reduzierte Gebäudehöhe von ca. 14 m zugrunde gelegt. Es ergibt sich somit eine max. Oberkante von 51,0 m über NHN (siehe nachfolgende Tabelle).

**Zulässige Gebäudehöhe (OK) gemäß Bebauungsplanentwurf (in m)**

**Maximale Gebäudehöhe** ca. 20 m bzw. 16 m

Baugebiet	Angaben in m. über NHN (DHHN92)		Festsetzung im B-Plan Gebäude-OK in m ü NHN
	Gelände	OK gerundet	
GE1		34	54,0
GE2		36	56,0
GE3		37	51,0

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 2.1 wird die zulässige Bauweise im Gewerbegebiet konkretisiert.

Für alle Gewerbegebiete soll eine Nutzung als Logistikcenter ermöglicht werden.

Im Teilbereich GE1 sollen, unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungsanforderungen, Gebäudelängen von maximal 260 m zulässig sein.

In den Teilbereichen GE2 und GE3 sollen, entsprechend dem bereits vorhandenen Bestand (Gebäudelänge bis ca. 89 m) als abweichende Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m (bis zu einer Gebäudelänge von maximal 200 m) zugelassen werden. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ist diese Baukörperlänge vertretbar.

### **3. Sonstiges Sondergebiet „Bundeswehr“**

Bei der Fläche um das Gebäude N1 handelt es sich um Anlagen und Einrichtungen die weiterhin von der Bundeswehr genutzt werden sollen. Daher wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die expliziten städtebaulichen Zielstellungen für dieses Teilgebiet lassen sich keinem der Baugebiete nach § 2 bis 10 BauGB zuordnen.

Die Abgrenzung des Sondergebiets verläuft entsprechend den vorhandenen Flurstücksgrenzen 78, 79 und 83. Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha.

Weitere einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Flächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der besonderen Nutzung, die der Landesverteidigung dient, nicht adäquat.

### **4. Straßenverkehrsflächen**

Die kommunalisierte Panzerstraße ist derzeit die einzige öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich. Das Erschließungskonzept geht davon aus, dass die vorhandenen Verkehrsflächen beibehalten werden. Sie sind befahrbar und belastbar, sodass die Funktionsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist. Die vorhandenen Fahrbahnen werden nach Bedarf an die zukünftigen Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer angepasst und umgebaut.

Entlang der Panzerstraße befindet sich derzeit kein Gehweg. Hier ist einseitig neben der vorhandenen Fahrbahn ein 2,5 m breiter Gehweg anzuordnen. Im Bereich des von der Bundeswehr weiter genutzten Gebäudes N1 wird ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen.

Die Oberflächenbefestigung der Panzerstraße in Beton soll erhalten bleiben. Um die erforderliche Anzahl von Fahrbahnaufbrüchen in der Betondecke zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen möglichst gering zu halten, soll der Kanal- und Leitungsbau größtenteils neben der Fahrbahn in dem angrenzenden Gehweg erfolgen.

Auf die Anordnung eines öffentlichen Parkstreifens entlang der Panzerstraße wird verzichtet. Die Grünflächen nördlich der Panzerstraße gehören zum Standortübungsplatz der Bundeswehr. In Abstimmung mit BImA und Bundeswehr dürfen die Flächen zur Entwässerung der Panzerstraße genutzt werden.

Die zeichnerische Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt durch Eintragung einer Straßenbegrenzungslinie im Planbild. Die genaue Abgrenzung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung.

Im Südwesten des Plangebiets wird im Zusammenhang mit der Wohngebietsplanung des B-Plans Nr. 47 eine Fläche an der Von-dem-Borne-Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort sollen Parkplatzflächen für die gegenüberliegende Kindertagesstätte angeordnet werden.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfassen insgesamt ca. 1,16 ha.

### **5. Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen**

Im Bebauungsplanentwurf ist im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) vorgesehen. Diese orientiert sich am Bestand.

Gemäß der Satzung der Gemeinde Boostedt ist das auf dem privaten Grund anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Damit sind im öffentlichen Bereich nur Entwässerungsanlagen für die öffentlichen Flächen zu erstellen.

Resultierend aus der Erschließungsplanung und in Abstimmung mit dem örtlichen Versorger wird östlich des Sondergebiets „Bundeswehr“ an der Panzerstraße eine Fläche zum Bau einer Trafostation angeordnet.

Die Ver- und Entsorgungsflächen umfassen insgesamt ca. 0,18 ha.

## **6. Grünordnung**

### **6.1 Grünflächen**

In einem Gewerbegebiet mit offener Nutzung (Angebotsplanung) besitzen Grünflächen eine untergeordnete Bedeutung. Selbständige Grünflächen sind daher nur in einem geringen Umfang vorgesehen.

In südwestlicher Richtung wird eine öffentliche Grünfläche in Richtung der Waldfläche mit Regenrückhaltebecken geführt. Innerhalb dieser Fläche verbleibt der vorhandene Leitungsbestand für Regenentwässerung und Schmutzwasser. Angrenzend bezieht der Geltungsbereich zwei Teilflächen als private Grünflächen entsprechend dem Verlauf der Flurstücksgrenzen ein. Gemäß Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wurde die Grünfläche als Puffer zur angrenzenden Denkmalensemble bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze erweitert.

Weiterhin verbleibt eine private Grünfläche im nordöstlichen Planbereich, ein schmaler öffentlicher Grünstreifen westlich der Planstraße sowie Grünflächen des Standortübungsplatzes der Bundeswehr nördlich der Panzerstraße, die der Straßenentwässerung dienen.

Ergänzende Pflanzmaßnahmen wurden auf der Grundlage des Umweltberichts geprüft und eingearbeitet (siehe Umweltbericht).

Die Grünflächen im Plangebiet umfassen insgesamt ca. 11,8 ha.

Für die Grünfläche im Süden, Nordosten und Osten wird die Pflanzliste gem. Anhang 3 empfohlen.

### **6.2 Waldflächen**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bereiche, die bewaldet sind. Im südöstlichen (östlich der Planstraße bzw. westlich des Gebäudes P16) und westlichen (südlich des Gebäudes N5) Randbereich befinden sich ebenfalls Waldflächen unmittelbar angrenzend zum Plangebiet. Im Rahmen der Aufbereitung des Umweltberichts wurden diese Flächen genauer untersucht. Gemäß der Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wird für die überplanten Waldflächen ein gesamtheitlicher Antrag auf Waldumwandlung gestellt. In diesem Zuge ist der Nachweis von Ersatzaufforstungsflächen erforderlich. Dementsprechende Unterlagen werden zeitnah aufbereitet.

Die verbleibenden Flächen im nordöstlichen sowie südwestlichen Randbereich, die nachrichtlich als Waldfläche im B-Plangebiet dargestellt werden sollen, umfassen ca. 3,7 ha.

### **6.3 Pflanzbindung und Anpflanzen von Gehölzen / Maßnahmen**

Wichtig ist aus landschaftsplanerischer Sicht die Beibehaltung von Gehölzen in den nicht überbaubaren Flächen bzw. in Bereichen zwischen Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen als Randstreifen im Gewerbegebiet. Für ergänzende Gehölzpflanzungen bzw. als Ausgleich für Gehölzbeseitigungen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen wurde geprüft, welche Pflanzbindungen oder Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. (siehe Umweltbericht bzw. Grünfestsetzung).

Mit Ausnahme der südwestlichen Waldfläche werden keine weiteren Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt. Die verbleibende mit Waldgehölzen bestandene Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist Bestandteil des gesamtheitlichen Antrags auf Waldumwandlung. Die Gehölze sollen aber weitestgehend erhalten werden und im Übrigen als „private Grünfläche“ festgesetzt und entwickelt werden.

#### **6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung dar und enthält konkrete Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen. Der Umweltbericht ist der Begründung als separater Teil (siehe Abschnitt IV) beigelegt.

Überbauung und Versiegelung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Entsprechend § 1a BauGB und § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen.

Die möglichen Eingriffe in Biotop und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung voraussichtlich erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

#### **Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Die bauliche bzw. gewerbliche Nutzung der geplanten Flächen von ca. 13,0 ha ist alternativlos, da diese im Zusammenhang mit der Konversion der Militärliegenschaft zu bewerten ist.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Angebotsplanung zum derzeitigen Planungsstand keine konkreten Konzepte für den Ausbau des Standortes feststehen und deshalb eine größtmögliche Flexibilität der baulichen Nutzung vorgehalten werden soll.

Unter diesen Voraussetzungen dienen folgende Vorkehrungen und Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen:

- Freihaltung eines Randstreifens zwischen den Baufeldern der Baugebiete und der Verkehrsflächen von baulichen Anlagen.
- Erschließung des geplanten Baugebietes ausgehend von den vorhandenen Zufahrten bzw. Verbindungsstraßen.

#### **6.5 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Nach Vorliegen der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung kann im Rahmen des Umweltberichtes zusammenfassend festgestellt werden, inwieweit der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete Eingriff planintern durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch eine Beeinträchtigung oder Beseitigung von geschützten Fortpflanzungsstätten (Nester, Bruthöhlen, Quartiere) an bzw. in den Gebäuden artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gegeben sind. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Ein adäquater Ersatz ist zwingend erforderlich.

Aus den vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten & Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ ergibt sich ein Sollausgleich im Umfang von 116.238 m<sup>2</sup>.

Da innerhalb des Plangeltungsbereiches keine fachlich geeigneten Flächen für die Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen zur Verfügung stehe, soll die erforderliche Kompensation über den Erwerb von Ökopunkten eines im gleichen Naturraum (Holsteiner Vorgeest) erbracht werden. Dabei entspricht 1 m<sup>2</sup> Sollausgleich einem Ökopunkt.

Für die verlustbetroffene Beanspruchung von Waldflächen (> 0,1 ha) sowie weiterer flächiger Gehölzstrukturen wird der Ausgleich wie folgt bilanziert:

Fläche Waldumwandlung	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1,5199 ha	1 : 2	3,0398 m <sup>2</sup>

Bezüglich der Beanspruchung von Waldflächen infolge der Konkretisierung des Ansiedlungsvorhabens erfolgten mehrere Abstimmungen inkl. Ortsbegehung mit der Forstbehörde. Diesen Abstimmungen entsprechend wurden die Planunterlagen (B-Plan-Entwurf sowie 2. Entwurf FNP) nochmals angepasst und ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung gestellt.

## 7. Sonstige Festsetzungen

### 7.1 Leitungsrechte

Die Eintragung von erforderlichen Leitungsrechten wurde geprüft. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass durch Leitungsumverlegungen der zukünftige Leitungsbestand weitgehend im Bereich der Straßenverkehrsflächen untergebracht wird.

Derzeit sind keine Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind im Plangebiet vorgesehen.

### 7.2 Geh- und Fahrrechte

Es sind keine Geh- und Fahrrechte im Plangebiet vorgesehen.



## **8. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Biotope**

Die Kennzeichnung von erhaltungswürdigen Biotopen bzw. Einzelbäumen wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Bereiche mit wertvollen Biotopstrukturen sollen durch Anpassung der überbaubaren Flächen (Eingriffsminimierung) weitgehend erhalten bleiben.

### **8.2 Trinkwasserschutzzone/Bodendenkmal/Gewässer**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf gab es keine diesbezüglichen Hinweise hinsichtlich der Notwendigkeit von Kennzeichnungen/nachrichtlichen Übernahmen.

### **8.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen / Antrag auf Inaussichtstellung Unterschreitung Waldabstand**

Bereiche angrenzend zur Waldfläche sind gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes von Bebauung freizuhalten. Dementsprechend wird der Waldabstand im nordwestlichen Plangebiet nachrichtlich mittels Planzeichen 15.8 der PlanZV dargestellt (Anbauverbot).

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig, mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen, die grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Gemäß den städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Boostedt sind Einzelhandelsbetriebe nicht für dieses dezentral gelegene Gebiet gewünscht, sondern sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Aus Sicht einer gesunden Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstruktur im weiteren Planungsumfeld der Gemeinde Boostedt (insbesondere die vorhandene Versorgungsstruktur des Oberzentrums Neumünster), soll vorrangig die vorhandene integrierte Versorgungsstruktur im weiteren Planungsraum gestärkt werden. Jede weitere dezentrale Ansiedlung von Einzelhandel ist als zentrumsschädigend bzw. städtebaulich ungewünscht anzusehen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist bereits gegeben. Die Gemeinde Boostedt verfügt als eine der wenigen Umlandgemeinden über mehrere Einzelhandelseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs (Aldi, Netto, Edeka). Diese befinden sich überwiegend am Ortsrand entlang der Neumünsterstraße.

Dementsprechend sollen auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Geschossfläche unterhalb 1.200 m<sup>2</sup> bzw. unterhalb der Erheblichkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup>) im Plangebiet nicht zulässig sein. Mit der textlichen Festsetzung wird ebenfalls den landesplanerischen Zielstellungen für die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels entsprochen.

Es sollen nur Einzelhandelsnutzungen bzw. Verkaufsstellen zulässig sein, die betriebszugehörig und im Umfang dem Betrieb untergeordnet sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“ oder Werksverkauf). Als Bewertungsrahmen für den untergeordneten Umfang wird der Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtgrundfläche des Betriebes (überbaute Fläche) herangezogen. Gewerbetreibenden soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in geringfügigem Umfang (bis max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb) auch an Endverbraucher zu verkaufen. Selbstständiger Einzelhandel ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Weitere Einschränkungen (z.B. Sortimentsbeschränkung oder eine Vorgabe, dass nur Vorort produzierte Waren verkauft werden dürfen) werden nicht für erforderlich gehalten, da lediglich untergeordnete produktions- oder verarbeitungszugehörige Verkaufsstellen zulässig sind und somit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine adäquate planungsrechtliche Umsetzung der Standortsteuerung des Einzelhandels gewährleistet werden kann.

Der Ausschluss selbständigen Einzelhandels dient dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche im weiteren Planumfeld und somit zugleich der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Das Plangebiet ist hinsichtlich eventueller Einzelhandelsnutzungen als isolierter bzw. städtebaulich nicht-integrierter Standort zu betrachten. Auch nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen können entsprechend der Rechtsprechung Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein und zentrale Versorgungsbereiche gefährden (vgl. Urteil OVG NRW vom 19.06.2008). Im Falle einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, auch bei einer Größe der

Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit, sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. bestehende Zentren im Planungsumfeld zu erwarten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Unzulässigkeit von selbständigen Einzelhandelsnutzungen wird den städtebaulichen Allgemeinbelangen und den besonderen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprochen. Entsprechend dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 30.01.2006 kann die Gemeinde an einem bestimmten Standort unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3. BauGB a.F. ein Baugebiet unter Ausschluss des Nutzungstyps Einzelhandelsbetriebe festsetzen.

**1.2 In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebswohnungen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 BauNVO,

Die Zulässigkeit von (betriebsbezogenen) Wohnnutzungen ist in Gewerbegebieten grundsätzlich kritisch zu bewerten. Daher soll zur Vermeidung späterer Konfliktlagen und damit einhergehender Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen auf Wohnnutzungen generell verzichtet werden.

Mit dem Ausschluss von Betriebswohnen wird dem Hinweis der Landesplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprochen.

**1.3 Innerhalb der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ sind Anlagen der Regenwasserentsorgung zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

Die Nutzung, Größe und Abgrenzung dieser Flächen ergibt sich aus dem vorhandenen Anlagenbestand und deren zukünftigen Funktion. Die Erforderlichkeit wird im weiteren Verfahren nochmals in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger bzw. im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Erschließungsplanung überprüft.

**1.4 Im Gewerbegebiet (GE) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden. Die Aufbauten dürfen 10% der Gesamtgrundfläche des Betriebes nicht überschreiten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 6 BauNVO

Mit der Festsetzung wird ermöglicht, dass bei besonderen Anforderungen an Gebäudeteilen (z.B. Lüftungs- und Aufzugsanlagen etc.) oder Bauwerken eine Überschreitung der generell zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise genehmigt werden kann (Einzelfallprüfung).

## **2. Bauweise**

**2.1 Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb des Gewerbegebiets GE1 und GE3 sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 260 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig; innerhalb des Gewerbegebiets GE2 sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 200 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.**

**Die Einhaltung des Grenzabstandes gilt nicht für den Teilbereich vom Baugebiet GE1 entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Baugebiet GE 3 entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die so definierte Bauweise ermöglicht funktionsgemäße Sonderformen von Zweckbauten. Denn bei den baulichen Anlagen im Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE3 handelt es sich vielfach um Sonderbauten, deren Formen beim derzeitigen Planungsstand noch nicht bestimmbar sind. Im Nutzungskonzept sind derzeit Gebäudelängen bis zu ca. 260 m vorgesehen. Die Einhaltung der Gebäudelängen sowie des seitlichen Grenzabstandes (ausgenommen entlang der Geltungsbereichsgrenze in GE1) soll zudem eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes ermöglichen. Für das Baugebiet GE 2 soll eine Nutzung als Logistikcenter ermöglicht werden; aufgrund der besonderen Gebäudeanforderungen ist hier die Gebäudelänge mit maximal 200m vorgegeben.

### 3. Grünfestsetzungen

#### 3.1 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung A sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen aus ortstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Knickgehölzen) auf einer variierenden Breite zwischen ca. 1,5 m bis 6,0 m zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölzgrößen verwendet:

- Gehölze 1. und 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 80-100 cm
- Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm

Die Bepflanzung soll variabel mehrreihig mit einem Abstand von ca. 1,25 m und mit Abständen der Gehölze von 1 m innerhalb der Reihen erfolgen. Es ist in den Reihen auf Lücke zu pflanzen. Bei einem Pflanzausfall von über 20 % ist eine Nachpflanzung vorzunehmen (Pflanzung ggf. durch Wildschutzzäune vor Verbiss schützen).

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2 Nr. 25a BauGB

Mit der Festsetzung sollen die Schutzgüter Boden und die Habitatfunktionen für die Avifauna explizit geschützt bzw. verbessert werden und eine Mindestdurchgrünung auch im Sinne einer Verbesserung des Landschafts- / Ortsbildes im Plangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung 3.1 gilt für die Bereiche mit Grünflächen im Nordosten des Plangebiets, parallel zur Planstraße sowie in der Verbindung zur Waldfläche im Süden des Plangebiets.

Hinweis zu Fledermäusen:

Bei konkreten Baumaßnahmen an Gebäuden wie Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Für die Feststellung des Umfangs ist eine neue Erhebung der gebäudebewohnenden Fledermäuse durchzuführen. Bei unvermeidbarem Verlust solcher Lebensräume betroffener Fledermäuse ist ein adäquater Ersatz an bereits sanierten bzw. belassenen Gebäuden zu leisten, ggf. als vorgezogene CEF-Maßnahme (siehe Artenfachbeitrag GGV 2017). Der Einzelfall ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sollen Abrissarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraumes erfolgen. Idealerweise zwischen dem 1.12. d. J. und 28.02. des Folgejahres.

Hinweise zu geschützten Vogelarten:

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilden der gehölz- und gebäudebesiedelnde Vogelarten" insbesondere während der Brutzeit zu erwarten. Daher sind als Vermeidungsmaßnahmen lt. AFB (GGV 2017) baubedingte Eingriffe außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Anwendung von Pflanzlisten

**Hinweis: Bei Anwendung der Grünfestsetzung 3.1 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.**

Zur Erreichung der Zielsetzung, einen möglichst naturnahen, standortgerechten Bestand aus heimischen Gehölzen im Geltungsbereich zu entwickeln und die Habitatansprüche gefährdeter Tierarten zu erfüllen, sollen Arten der Pflanzliste zum Umweltbericht verwendet werden.

**Pflanzliste:**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Wuchsgebietes 02 „Schleswig-Holstein Südwest“ im Bereich der Holstein Vorgeest. Neben den Arten der früheren Aufforstungen:

- Berg- und Feld-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *campestre*) – groß- und kleinkronige Gehölze),
- Eschen (*Fraxinus excelsior*),
- Kiefer (*Pinus sylvestris*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),

können auch Arten des Schlehen-Hasel-Knicks und des Eichen-Birken-Knicks verwendet werden:

- Sandbirke (*Betula pendula*),
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
- Holzbirne (*Pyrus communis*),
- Holzapfel (*Malus silvestris*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)



#### 4. Immissionsschutz

4.1 In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 sowie im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.:

Teilfläche	$L_{EK}$ tags	$L_{EK}$ nachts
GE1	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	51 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE2	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE3	58 dB(A)/m <sup>2</sup>	48 dB(A)/m <sup>2</sup>
SO „Bundeswehr“	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	55 dB(A)/m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Emissionskontingente

Für die im Lageplan dargestellten Richtungssektoren mit dem Bezugspunkt  $x=32566785 / y=5985875$  (nach UTM / WGS84) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ . Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im jeweiligen Richtungssektor  $k$   $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus}$  zu ersetzen ist. Diese Summe darf einen Wert von maximal 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts nicht überschreiten.

Sektor	Anfang (°)	Ende (°)	Zusatz- $L_{EK}$ , tags	Zusatz- $L_{EK}$ , nachts
A	0	85	5 dB(A)/m <sup>2</sup>	10 dB(A)/m <sup>2</sup>
B	85	112	2 dB(A)/m <sup>2</sup>	0 dB(A)/m <sup>2</sup>
C	320	0	5 dB(A)/m <sup>2</sup>	6 dB(A)/m <sup>2</sup>

Tabelle 2: richtungsabhängige Zusatzkontingente

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs der B-Plan Nr. 46b zu berücksichtigen. Für Immissionsorte innerhalb der Geltungsbereiche sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.

**Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.**

**Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 sowie die DIN 4109-1 wird im Bauamt des Amtes Boostedt-Rickling zur Einsichtnahme bereitgehalten.**

Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO

Die textliche Festsetzung soll der Sicherung der Nutzungsverträglichkeit (Lärmschutz) dienen und wird auf der Grundlage der beauftragten Schalltechnischen Untersuchung – Lärmimmissionsprognose - konkretisiert. Nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ soll für die Gewerbegebietsflächen eine Kontingentierung als flächenbezogener Schalleistungspegel für den Tag- und Nacht-Beurteilungszeitraum vorgenommen werden.

Durch die sinnvolle Unterteilung der Gesamtfläche in mehrere Teilflächen besteht die Möglichkeit der unterschiedlichen Kontingenzuteilungen. Diese führt zu einer optimalen Ausnutzung der Geräuschkontingente bei gleichzeitiger vorsorglicher Absicherung des Schutzanspruchs gemäß den Orientierungswerten nach DIN 18005.

Die Werte der Geräuschkontingentierung gemäß den Ergebnissen des Gutachtens (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 24.06.2021) wurden als Grundlage für die textliche Festsetzung übernommen. Die in der Planzeichnung eingetragenen sogenannten Knotenlinien werden innerhalb des Plangebiets die einzelnen Teilbereiche der Gewerbegebiete voneinander abgrenzen, die sich durch unterschiedliche Festsetzungen von Emissionskontingenten unterscheiden. Zudem soll eine richtungsabhängige Kontingentierung vorgenommen werden.

Wegen der unterschiedlichen Anforderungen ist es sinnvoll, die Kontingentierung richtungsabhängig vorzunehmen und vorschriftenkonform nach DIN 45691 die Emissionskontingente einerseits für das nahe südwestlich gelegene Wohngebiet (östlich der Bahnhofstraße) sowie das vorhandene und geplante Wohngebiet südlich der Von-dem-Borne-Straße zu bestimmen.

Damit werden dem späteren Flächennutzer in den einzelnen Gewerbegebieten weitere Möglichkeiten einer optimalen Flächennutzung geboten.

*- Begriffserläuterung*

Das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 ist der Wert des Pegels der flächenbezogenen Schalleistung einer Teilfläche (in dB pro  $m^2$ ), der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird.

Für das Emissionskontingent war bisher die Bezeichnung „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel IFSP“ gebräuchlich.

*- Hinweis zum Berechnungsverfahren*

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird als Berechnungsverfahren eine ungehinderte Schallausbreitung angenommen, die ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung berücksichtigt.

*- Hinweis zu den maßgeblichen Immissionsorten*

Die maßgeblichen Immissionsorte (IO) werden im Gutachten definiert. Für diese Immissionsorte werden im Schallgutachten auch die aus den Emissionskontingenten berechneten so genannten „Immissionskontingente“ als Beurteilungspegel dokumentiert, die zur späteren Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente angewendet werden.

*- Hinweis zur Prüfung der Einhaltung nach DIN 45691 Abschnitt 5*

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der

Genehmigung berechnete Beurteilungspegel das aus dem Emissionskontingent abzuleitende Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Berechnungsergebnisse der Geräuschkontingentierung müssen belegen, dass die Einhaltung der „schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den gebietsbezogenen Emissionskontingenten abgesichert wird und zudem keine schädlichen Auswirkungen durch den gewerblichen Verkehr zu erwarten sind.

- *Hinweise zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, Abschnitt 3.16 [7]:*

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1, Abschnitt 3.16 [7] sind folgende Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Auf Grundlage der Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Schreiben vom 30.03.2021) wurde die Lärm-Kontingentierung in Abstimmung mit dem Schallgutachter geringfügig angepasst, um die Belange der Bundeswehr-Geländebetreuung zu berücksichtigen.

## IV. UMWELTBERICHT

<b>IV.1 Bestand .....</b>	<b>47</b>
IV.1.1 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen .....	47
IV.1.2 Beschreibung des Plangebietes .....	48
IV.1.3 Planerische Vorgaben .....	51
IV.1.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	52
IV.1.4.1 Mensch .....	52
IV.1.4.2 Biotoptypen / Vegetation .....	52
IV.1.4.3 Fauna.....	56
IV.1.4.4 Geologie / Boden .....	59
IV.1.4.4.1 Altlasten .....	60
IV.1.4.5 Wasser.....	61
IV.1.4.6 Klima.....	61
IV.1.4.7 Landschafts- / Ortsbild .....	62
IV.1.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	62
<b>IV.2 Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen .....</b>	<b>62</b>
IV.2.1 Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen .....	62
IV.2.1.1 Null-Variante .....	62
IV.2.1.2 Standortalternativen .....	63
IV.2.1.3 Umweltwirkungen .....	63
IV.2.1.4 Schutzgut Mensch.....	66
IV.2.1.5 Schutzgut Biotoptypen, Vegetation.....	68
IV.2.1.6 Schutzgut Tiere .....	72
IV.2.1.7 Schutzgut Boden.....	73
IV.2.1.8 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung „Biotope, Boden“, „Wald“.....	75
IV. 2.1.9 Schutzgut Wasser .....	77
IV. 2.1.10 Schutzgut Klima .....	77
IV.2.1.11 Schutzgut Landschaftsbild.....	79
IV.2.1.12 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter .....	80
IV.2.1.13 Zusammenfassende Darstellung der zu erwartenden Umweltauswir- kungen .....	81
<b>IV.3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>82</b>
IV.3.1 Kenntnislücken .....	82
IV.3.2 Monitoring.....	82
IV.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	84
IV.3.4 Literatur .....	86

## IV.1 BESTAND

### IV.1.1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODISCHES VORGEHEN

Im Jahr 2011 wurde die Auflösung des Bundeswehrstandortes Boostedt bekannt gegeben. Nach Auflösung des Logistikbataillons 162 und des Instandsetzungsbataillons 166 wurden bis Mitte 2015 noch letzte Aufgaben im Zusammenhang mit der Materialrückführung aus Afghanistan durchgeführt. Bereits im Januar 2015 wurde entschieden, dass 4 ehemalige Wohnblöcke ausgegliedert und als Erweiterungsfläche des Landesamtes für Ausländerangelegenheiten S.-H. als Aufnahmestelle für Aussiedler und Asylsuchende genutzt werden sollen.

Zur Umwidmung der ehem. militärisch genutzten Flächen stellt die Gemeinde auf Grundlage der „Rahmenplanung Konversion Rantzeau-Kaserne“ einschließlich Machbarkeitsstudie (Endbericht Juni 2017) sowie einer darauffolgenden Machbarkeitsstudie (Konsensplanung) für die weitere Konversionsplanung für den nordwestlichen Teil der Rantzeau-Kaserne den B-Plan Nr. 46b auf und ändert gleichzeitig für eine um Wohnbauflächen erweiterte Gebietskulisse den Flächennutzungsplan (7. Änderung FNP).

Mit der Bauleitplanung sollen die verbindlichen baurechtlichen Voraussetzungen für die zivile gewerbliche Nachnutzung im Rahmen der Konversion der Liegenschaft geschaffen werden. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46b umfasst eine Grundfläche von ca. 19,7 ha.

Der Plangeltungsbereich (PG) des B-Planes Nr. 46b befindet sich nordöstlich der Ortslage Boostedt im Kreis Segeberg und umfasst den nordwestlichen Teil der bebauten Liegenschaft südlich des Standortübungsplatzes. Dieser wird durch die Bundeswehr weiterhin zu militärischen Zwecken genutzt.

**Tab.1:** Zusammenstellung Grundlagen und Inhalte

Verwendete Grundlagen	Methodik und Inhalte
<u>Mensch (Wohnen, Erholung)</u>	
Begehung vor Ort	Ableitung der Wohn- / Erholungsfunktionen
<u>Biotop / Pflanzen</u>	
Eigene Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung für Teilbereiche des Kasernengeländes (UAG, 19.09.2016)	Kartierung gem. „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel SH“ (5. Fassung 2019)
<u>Tiere</u>	
Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG (Biologenbüro GGV, Kiel, 02.08.2017), Teile Nord und Süd; Abfrage beim LLUR 01/2020)	Erfassung Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien Einschätzung Anhang IV-Arten u.a. durch Habitateinschätzung, Untersuchung, Potentialabschätzung



<b><u>Boden</u></b>	
Informationen aus dem Landschaftsplan (LP) Boostedt, Geolog. u. Bodenübersichtskarten 1:200.000	Ermittlung der Bodenfunktionen gem. BodSchG
<b><u>Oberflächen- u. Grundwasser</u></b>	
Informationen aus dem LP Boostedt	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächen- und Grundwassers
<b><u>Klima / Luft</u></b>	
Informationen aus dem LP Boostedt	Beurteilung der Auswirkungen auf mikro- und mesoklimatische Verhältnisse
<b><u>Landschafts- und Ortsbild</u></b>	
Eigene Begehung, Aufnahme der landschafts- und ortsbildtypischen Strukturen	Ermittlung der charakteristischen Landschaftsstrukturen sowie der örtlichen Vorbelastungen
<b><u>Kultur- und Sachgüter</u></b>	
LP Boostedt, Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S.-H (v. 04.09.2017)	Übernahme der gelisteten Denkmale und archäologischen Interessensgebieten (IG)

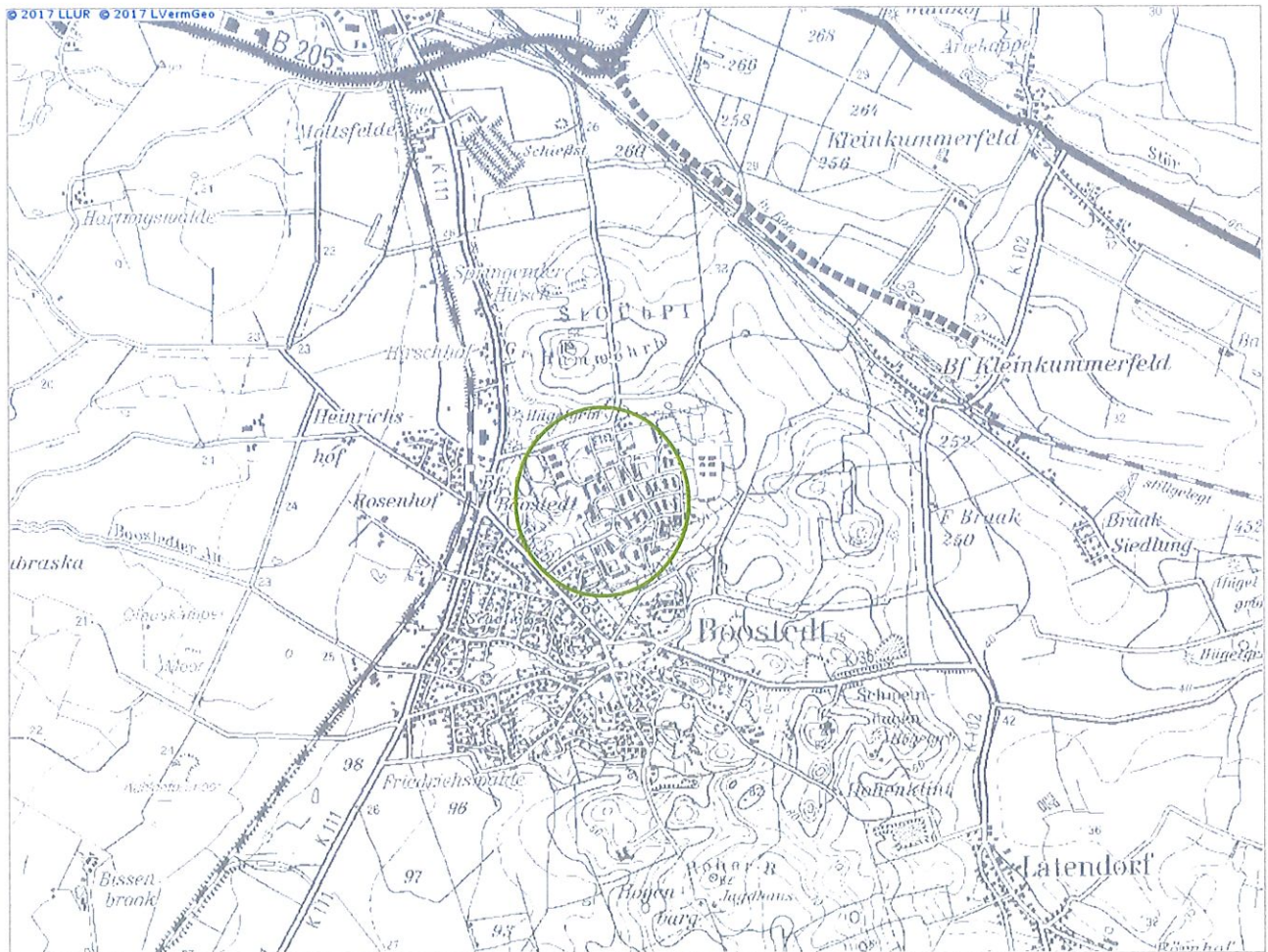
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG und auf Grundlage der Vorgaben des „Gemeinsamen Runderlasses – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und MELUR S-H, 9.12.2013) erfasst und durchgeführt.

#### **IV.1.2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

Im Hinblick auf die Darstellung des geplanten Vorhabens wird grundsätzlich auf die im Teil I der Begründung zum B-Plan dargelegten Inhalte verwiesen.

Der Plangeltungsbereich liegt mit Abständen zwischen rd. 85 m (zu „Fläche für Versorgungsanlagen“) und rd. 345 m („GE 2“) nördlich der Ortsrandlage Boostedt. Nördlich des Konversionsstandortes befindet sich östlich der Neumünster Straße der zur Kaserne gehörige militärische Standortübungsplatz. Der Standort weist eine für militärische Liegenschaften des Heeres typische infrastrukturelle Nutzungsverteilung und Gliederung durch Unterkuftsgebäude, Funktionsgebäude, Ver- und Entsorgungsanlagen, technische Hallen, Verkehrsflächen, Sport-

anlagen auf. Die Freiflächen sind im Wesentlichen durch Grünflächen, Gehölzstrukturen unterschiedlicher Größe, Ausdehnung und Artenzusammensetzung und kleineren Waldbeständen strukturiert.



**Abb. 1:** Lage des Plangeltungsbereiches B- Plan Nr. 46b in Boostedt (Quelle: TK 25, Ausschnitt, nicht maßhaltig)

Eckdaten der Planung

Im Plangeltungsbereich ist die Festsetzung folgender Flächennutzungen und sonstiger Flächen wie folgt vorgesehen:

<b>Funktion / Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>GRZ</b>	<b>Überbaubare Fläche</b>
GE 1 –GE 3 Gewerbegebiet	134.018	0,8	107.214 m <sup>2</sup>
Bundeswehr, Sondergebiet „Bund“	6.740	./.	./.
Straßenverkehrsflächen	11.650	./.	./.
Grünflächen	10.575	./.	./.
Wald	36.455	./.	./.
Versorgungsflächen	1.900	./.	./.





### IV.1.3 PLANERISCHE VORGABEN

In der folgenden Übersicht werden die relevanten planerischen Vorgaben und Darstellungen für den Plangeltungsbereich skizziert und für das Vorhaben bewertet:

Planwerk	Zusammengefasste Darstellung der Inhalte für den Planungsraum
Regionalplan Planungsraum I	Sondergebiet Bund (Ziff. 3.4), Stadt und Umlandbereich im ländlichen Raum (Ziff. 6.9.1), StoÜbPI -> Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit bes. Bdtg. z. Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) (Ziff. 4.4(1))
Landschaftsrahmenplan Planungsraum I	Sondergebiet Bund, StoÜbPI -> Gebiet mit bes. Bdtg. z. Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Schwerpunktbe- reich
Flächennutzungsplan	Sonstiges Sondergebiet mit d. Zweckbestimmung „Bun- deswehr“ (SO „Bund“)
Landschaftsplan Boostedt	Leitbild „Natur und Umwelt“:  Schwerpunktgebiet Grundwasserschutz (Konversions- standort u. erweiterte Ortslage). Karte „Maßnahmen“:  Schutz, Pflege und Erhalt von naturnahen Laubwäldern.

#### **Bewertung im Hinblick auf den Umwelt- und Naturschutz**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Sondergebietes Bund. Übergeordnete natur-  
 schutzfachliche Schutz- und Entwicklungspotenziale sehen Landschaftsrahmen- und Regio-  
 nalplan aber für den nördlich angrenzenden Landschaftsausschnitt des Standortübungsplat-  
 zes (Schutzgebiets- und Biotopverbundfunktionen) vor. Innerhalb des Konversionsstandor-  
 tes, damit auch des Plangeltungsbereiches B-Plan 46b, werden keine konkreten Planungs-  
 aussagen formuliert

Im nördlichen Anschluss grenzen im Bereich des StÜbPI Eignungsgebiete für Natur und  
 Landschaft („Schutzgebiets- und Biotopverbundflächen“) an.

#### Ergebnis:

Die Rahmenbedingungen und Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen insgesamt  
 den Schluss zu, dass das Plangebiet eine grundsätzliche Eignung für die vorgesehene Kon-  
 versionsplanung aufweist

Die durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in die Naturhaushaltselemente Boden, Was-  
 ser, Klima/Luft, Lebensräume/Biotope sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen  
 Regelungen, des Landschaftsbilds und Menschen sind in der weiteren Bauleit- und natur-  
 schutzrechtlichen Genehmigungsplanung zwingend zu beachten.

## IV.1.4 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

### IV.1.4.1 Mensch

Im Hinblick auf die Beschreibung des Schutzgutes „Mensch“ ist für den Planungsraum die Betrachtung der Teilfunktion *Wohnen* von allgemeiner Bedeutung, während Erholungsfunktionen eine untergeordnete Bedeutung aufweisen.

#### Wohnen

Im Plangeltungsbereich sind keine Wohngebäude vorhanden. Unmittelbar an den überplanten Raumausschnitt befinden sich die ehem. Wohnunterkünfte, die mittlerweile für die Zwecke einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende und Flüchtlinge genutzt werden. Die nächstgelegene öffentliche Wohnbebauung liegt mit einem Mindestabstand von rd. 310 m südwestlich an der „Von-dem-Borne-Straße“.

Südlich der Von-dem-Borne-Straße wird auf Grundlage der im Beteiligungsverfahren befindlichen 7. Änderung des FNP die Bauleitplanung (B-Plan Nr. 47 - "Waldsiedlung") für die Entwicklung eines Wohngebietes erarbeitet. In Richtung der geplanten „gewerblichen Bauflächen“ ist ein zwischen ca. 90 m bis ca. 230 m breiter Waldbestand entwickelt, der u.a. auch Lärmschutzfunktion übernehmen kann. Weitere Aussagen dazu kann ggf. ein Lärmschutzgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Wohnbebauung“ vorlegen.

#### Erholung

Die vorliegende Bebauungsplanung betrifft keine Erholungsfunktionen. Die übergeordneten Fach- und Sektorpläne weisen dem Raum keine entsprechenden Funktionen oder Bedeutungen zu.

#### Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner bisherigen Funktion als Kasernenanlage für die Planungsaspekte Wohnen und Erholung keine besondere Bedeutung.

### IV.1.4.2 Biotoptypen / Vegetation

Auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung wurde für den ca. 17,7 ha umfassenden PG eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen für die Freiflächen (ohne Waldgebiete) vorgenommen. Das Gebiet wurde am erstmalig am 19.09.2016 begangen. Grundlage für die Klassifizierung der Biotoptypen ist die „*Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotoptypenkartierung Schleswig-Holstein*“ (LLUR, 2016). Im weiteren Verfahren wird auch die aktuelle Fassung vom März 2019 berücksichtigt.

Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen durch Funktionshallen (Werkstatthallen, Unterbringung von Fahrzeugen, Geräten u. Material), zugeordnete Infrastrukturen, einer Sporthalle, Außensportanlagen, Lagerflächen, technische Einrichtungen, einen Schießstand, Verkehrs- und Freiflächen geprägt. Das gesamte Konversionsstandort sowie die aktuell aktiven Teilnutzungen zur Landesunterkunft sind eingezäunt.



Die Freiflächen werden vor allem durch Waldstandbestände, Gehölze und Baumgruppen, Grünlandflächen und Einzelbäume geprägt. Die Waldflächen sind auf Grundlage einer Einschätzung seitens der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten AöR in die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen eingeflossen.

Für die bestockten Waldflächen liegt eine Forstbetriebskarte des Bundesforstamtes Plön (1997) vor. Es handelt sich im Wesentlichen um die Baumarten: Waldkiefer, Stieleiche, Ahorn, Esche, Linde, Buche, Ulme, Robinie, Schwarzkiefer und Bergkiefer in den Altersklassen 1 J. bis 40 Jahre, 40 j. bis 80 Jahre.

Gem. § 24 LWaldG SH. ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ist ein Schutzstreifen in einer Breite von rd. 30 m um die Gebäude und Arbeitsbereiche abzustimmen. Mit Ausnahme eines Waldbestandes im Umfang von ca. 6,2 ha im südwestlichen Plangeltungsbereich werden die übrigen Gehölzstrukturen verlustbehaftet überplant. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für einen Verlust an Waldbeständen eine Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 9 LWaldG S-H bei der Unteren Forstbehörde (UFB) des Kreises Segeberg im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erwirken. Eine Genehmigung zieht eine Kompensationsverpflichtung nach sich. In Abstimmung mit der UFB ist auf geeigneten Flächen eine Aufforstung vorzunehmen oder es können Leistung eines im weiteren Bauleitplanverfahren (spätestens zum Satzungsbeschluss B-Plan 46B) zu benennenden Wald-Ökokontos in Anspruch zu nehmen.

Für eine weiterer, im aktuellen F-Plan der Gemeinde Boostedt als „Wald“ dargestellte, Teilfläche im Nordosten des Plangeltungsbereiches ist ebenfalls ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Eine aktuell ca. 9.650 m<sup>2</sup> umfassende Waldfläche sollen auf ca. 1.700 m<sup>2</sup> reduziert werden. Der verbleibende Gehölzbestand soll über geeignete Pflanzmaßnahmen zu einer „öffentlichen Parkanlage“, abschnittsweise auch mit Gehweg, umgestaltet und entsprechend festgesetzt werden.

Der Bestand z.T. großräumiger und zwischen den Gebäuden eher kleinteiliger, gemähter Grünlandflächen prägt die Freiflächen des Gebietes. Abgesehen von geschützten Wert-Grünlandflächen (§ 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG) bestehen keine geschützten Biotope (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG) im Untersuchungsraum.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB sieht die UNB die Bewertung aller im PG nachgewiesenen Biotoptypen mit einem Biotopwert von mindestens 3 als „Flächen bzw. Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ als erforderlich an. Insbesondere bei den Biotoptypen GYy (mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland) sieht das Landesnaturschutzgesetz den gesetzl. Biotopschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG im Zusammenhang mit „artenreichem

Dauergrünland“ gegeben.

Im Zuge der beauftragten Biotoptypenkartierung wurden keine kompletten Vegetationsaufnahmen (oder pflanzensoziologischen Kartierungen) durchgeführt; vielmehr wurde die Klassifizierung der Flächen v.a. anhand von Kennarten vorgenommen. Die Grünlandflächen waren zum

Zeitpunkt der Begehung rel. frisch gemäht, was zu Einschränkungen der Artenaufnahme und Bewertungsmöglichkeiten führt.

Die Teilflächen werden durch folgende Biotop- und Nutzungstypen geprägt (tabellarische Darstellung).

Biototyp	Biotopschutz		Wert	Bemerkungen
	§ 30 Abs. 2 BNatSchG	§ 21 Abs. 1 LNatSchG		
GMt – Mesophiles Grünland trockener Standorte		Nr. 6*	3-4	<p>Mindestgröße Biotopschutz: 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Vegetations-Ausprägung variiert auf den unterschiedlichen Standorten von artenärmeren zu artenreicheren Stadien mit Trockenheitszeigern. Insgesamt weisen die Grünlandflächen Vorkommen von wertgebenden Kraut- und Grasarten auf und sind insofern als Wert-Grünland bzw. Magergrünland zu klassifizieren. Z.T. in Verbindung mit heimischen Gehölzen.</p> <p>Die Grünlandflächen werden regelmäßig gemäht.</p>
GYy/GMt – Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland bis mesophiles Grünland trockener Standorte		Nr. 6*	3	Grünlandflächen ohne regelmäßige Vorkommen wertgebender Arten mit starkem Potenzial zu GMt
GYy – Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland		Nr. 6*	2-3	Mäßig artenreiche (häufig gemähte) Grünlandflächen ohne regelmäßige Vorkommen wertgebender Arten
HE/HR/HRy – Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumreihe aus heimischen Laubbäumen			3	<p>ortsbildprägende Einzelbäume, z.T. mehrstämmig, (Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Feldahorn z.T. nicht heimische Arten wie Roteiche), z.T. straßenparallel (Straße zwischen Gebäude G4-P3), Schutz vor Fällung etc. BNatSchG §39 Abs.5 Nr. 2,</p> <p>möglichst Erhalt der Bäume</p>
HEy/HEm/HGy /HBy/HFy – Sonst. Heimisches Laubgehölz/ Baumgruppe Mischgehölz/Sonst. Feldgehölz/Sonst. Gebüsch/typische Feldhecke			3	Kleinflächige Laubgehölze mit heimischen Arten wie Sand-Birke, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Eingrifflicher Weißdorn, Gef. Schneeball, Traubenkirsche, Weiden, Silberpappel z.T. durchmischt mit Nadelgehölzen (Rotfichte, Kiefer), Baumgruppen mit Nadelholzbestand, Feldhecke (kleinräumig als Abpflanzung) aufgrund des Innenbereichs kein Biotop-Schutz
WL – Laub-, Misch- u. Nadelwald				<p>Nachrichtliche Übernahme aus der Bundesforstkartierung;</p> <p>Baumbestände und Laubgehölze mit heimischen Arten wie Sand-Birke, Douglasie, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Traubenkirsche, Weiden, Silberpappel z.T. durchmischt mit Nadelgehölzen (Rotfichte, Kiefer), Baumgruppen mit Nadelholzbestand</p>

Die Freiflächen des Untersuchungsraumes werden zwischen den Hochbauten und Verkehrsflächen überwiegend durch Grünflächen und größen-, alters- und artvariante Gehölzstrukturen (Wald, Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen und –reihen) geprägt.

Die Grünlandflächen werden gemäht und sind teilweise als mesophiles Grünland trockener Standorte mit wertgebenden Arten ausgeprägt; diesen sind gem. § 21 Nr. 6 LNatSchG geschützt. Die Waldflächen, die Gehölze mit heimischen Laubholzbestand und die Großbäume (z.T. Ortsbild prägend) bewirken eine visuelle Gliederung des Geländes.

Im Zuge der geplanten gewerblichen Nachnutzung des Konversionsstandortes sind der Erhalt geschützter Grünflächen und die Ausgleichbarkeit von Eingriffen in die Flächen in Abhängigkeit ihrer Wertigkeit zu berücksichtigen. Ebenso sollten die Wald- und Gehölzflächen sowie die (ortsbildprägenden) Großbäume aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und dem Habitatpotenzial für Tierarten erhalten bleiben.

Im Zuge der geplanten gewerblichen Nachnutzung des Konversionsstandortes kann der möglichst umfangreiche Erhalt der arten- oder strukturreichen Grünlandflächen nicht berücksichtigt werden. Mit einer GRZ von 0,8 sieht der B-Plan eine flächenintensive bauliche Überplanung vor. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können den Verlust geschützter bzw. ökologisch hochwertiger Biotopflächen nicht wesentlich begrenzen, so dass diese Verluste als verbleibenden erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen sind.

Es ist die die art- oder wertgleiche Kompensation von Beeinträchtigungen in Abhängigkeit ihrer qualitativen und quantitativen Wertigkeit zu berücksichtigen. Ebenso ist der flächenhafte Erhalt die Wald- und Gehölzflächen (mit Ausnahme der südwestlichen Waldflächen) sowie der (orts- oder landschaftsbildprägenden) Großbäume nicht mit der beabsichtigten Konversionsplanung vereinbar. Aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und dem Habitatpotenzial für Tierarten sind die artenschutzrechtlichen, forst- und naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren einzuhalten. Im Rahmen der Bebauungsplanung B-Plan Nr. 46b werden die erforderlichen Genehmigungsanträge zur Waldumwandlung (§ 24 LWaldG) und Beseitigung orts- oder landschaftsbildprägender Einzelbäume und Baumgruppen (Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG) parallel zur Entwurfsauslegung erfolgen. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG stellt die o. g. Fällung einen Eingriff gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG dar.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG (Biologenbüro GGV, Dipl. Biol. O. Grell, 2.8.2017) erfasst auch die Vegetation und Flora innerhalb des PG. Für die Habitat- und Standortbeurteilung werden die charakteristischen Arten dargestellt, u. a. auch der Bestand der Bäume mit Stammdurchmesser > 50 cm als mögliche Habitate für die nachgewiesenen Fledermausarten.

#### **IV.1.4.3 Fauna**

Das Biologenbüro GGV (Dipl. Biol. O. Grell, 2.8.2017) hat im Rahmen der Konversionsplanung von Teilflächen der Rantzau-Kaserne (Konversionsphase I, nördlicher Teil) eine faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Näher betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Fischotter, Haselmaus, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, sowie

Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Es wurden im Plangebiet 34 Vogelarten, davon 30 Brutvogelarten und fünf Fledermausarten nachgewiesen. Die Vögel werden in zwei Gilden betrachtet, Gebäudebrüter und Gehölzbrüter (LBV 2013). Alle in den Eingriffsbereichen brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant (s. GGv, AFB, Kap 5).

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Betroffenheit der einzelnen Arten und Artengruppen durch etwaige Eingriffe wird dargestellt. Verbotstatbestände gemäß BNatSchG sind bei Einhaltung von Minimierungs- und ggf. CEF-Maßnahmen vermeidbar.



Ergänzend zur Auswertung allgemein zugänglicher Veröffentlichungen wurden:

- Vögel durch Sichtbeobachtungen und Hören erfasst,
- Amphibien und Reptilien an geeigneten Habitaten besonders gesucht,
- bei Fledermäusen eigene Sichtbeobachtungen und Detektoraufzeichnungen (zwischen dem 23.05. bis 29.05.2017 (6 Nächte) ausgewertet

Weiterhin erfolgte eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Einschätzung der faunistischen Habitats. Die Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Bearbeitung orientiert sich an LANU (2008), LLUR (2013) und LBV (2013).

Als vorhabenbedingte potenzielle Wirkfaktoren stellt das Fachgutachten dar:

Bauphase	Anlage	Betrieb
Während der Bauphasen könnten Tiere getötet werden, die sich in den Baufeldern / an Gebäuden aufhalten.	Es könnten Habitatstrukturen zerstört werden, die eine ökologische Funktion für Tier- oder Pflanzenarten besitzen.	Allgemeine Störungen könnten zur Vergrämung empfindlicher Arten führen

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde für die Arten „Fischotter“ und „Haselmaus“ keine artenschutzrechtliche Relevanz ermittelt (GGV 2017).

#### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse wurde festgestellt:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*): keine Beziehung zum Plangeltungsbereich, da es sich um herumstreifende Tiere handelt,
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*): regelmäßig im PG registriert, da Nahrungshabitat,
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*): häufigste Fledermausart im nördlichen Plangebiet, befliegt intensiv Gehölze (insbesondere am Sportplatz) und Grünanlagen. In einem Gebäude wurde ein Wochenstubenquartier nachgewiesen,
- Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*): wurden vereinzelt im PG registriert. Es handelt sich um weiter herumstreifende Nahrungsgäste aus den umliegenden Wäldern. Eine besondere Beziehung zum PG ist lt. Fachbeitrag nicht erkennbar,
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*): wurde im Plangebiet wenige Male registriert, keine besondere Beziehung zum PG erkennbar.

Auf Grund der vorhandenen potenziell geeigneten Habitats sind Tagesquartiere an Bäumen und in Gebäudespalten nicht auszuschließen. Diese Elemente stellen gleichzeitig typische Nahrungshabitats für Breitflügel- und Zwergfledermaus dar.

Dies ist aus artenschutzrechtlicher Sicht im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

### Avifauna

Im PG wurden 34 Vogelarten nachgewiesen, wo von 30 als Brutvogelart zu beschreiben sind. Star und Rauschschwalbe gelten lt. Roter Liste (RL) Deutschland als gefährdet (RL 3), Feldsperling, Kuckuck und Gartenrotschwanz werden in der Vorwarnliste (V) geführt; die Rote Liste SH führt Kuckuck und Grünspecht in der Vorwarnliste (V).

Alle Brutvogelarten sind lt. § 54 Abs. 2 S. 1b und Abs. 2 S. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als europäische Vogelarten besonders geschützt sowie streng bzw. besonders streng geschützt gem. § 7 BNatSchG.

### Amphibien / Reptilien:

Auf Grund fehlender Laichgewässer bzw. Reptilienhabitate wurden keine Exemplare dieser Artengruppen nachgewiesen.

### Sonstige Tierarten:

Das PG weist lt. Fachbeitrag Artenschutz keine Lebensräume auf, die das Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltier und Wirbellose) erwarten lassen.

## **IV.1.4.4 Geologie / Boden**

Der PG befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen glazifluviatilen Ablagerungen (Sand, untergeordnet Kies) und holozänen Ablagerungen (nacheiszeitliche Sanderablagerungen). Auf den älteren saaleiszeitlichen Ausgangssubstraten haben sich vorherrschend Braunerden bis Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksand über sandigen Schmelzwasserablagerungen entwickelt.

Die deutlich sandigeren letzt- bis nacheiszeitlichen Ablagerungen haben sich verstärkt zu Braunerde-Podsolen aus Flugsand über Sandersand entwickelt. Insgesamt handelt es sich um rel. nährstoffarme Sandböden. Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. (Quelle: Trüper, Gondesen Partner (2000): LP Boostedt, Entwurf; Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Bodenübersichtskarte 1:200.000 Schleswig-Holstein).

Ausgehend von den Bodenfunktionen ist als landschaftsplanerische Grundlage insbesondere das Aufzeigen von Gefährdungen von Böden entscheidend, um Aussagen zu Gegenmaßnahmen treffen zu können.

Für den PG wird dargestellt:

- Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung: Klasse „mittel“

Weitere planungsrelevante Aspekte (Empfindlichkeiten, Gefährdungen, Seltenheit etc.) werden nicht aufgeführt.

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden. Für den Boden des Plangeltungsbereiches wurde aus bodenkundlicher Sicht

kein Schutzstatus ermittelt, der eine über die grundlegenden Schutzregelungen (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG, BauGB, Bundes- und Landesnaturschutzgesetzte) hinausgehende Handlungs- und Ausgleichsregelung erfordern würde.

#### IV.1.4.4.1 Altlasten

Im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr wurden zwischen 2008 und 2015 wiederholt Untersuchungen zur Altlastensituation im Kasernenbereich durchgeführt.

Mit dem Bearbeitungsstand 27.11.2012 wurde folgende Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ermittelt:

Kategorie	Anzahl KVF	Erläuterung der Bewertungskategorie
A	88	Kein weiterer Handlungsbedarf, Kontaminationsverdacht nicht bestätigt bzw. Sanierung durchgeführt
B	16	u. U. Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung, fachtechnische Begleitung bei Rückbau, bei Nutzungsänderung und bei konkreten Hinweisen auf Untergrundverunreinigungen
C	Keine	Kontaminationen nachgewiesen, schädliche Bodenveränderungen oder schädliche GW-Verunreinigungen nicht auszuschließen
D	1	Schädliche Bodenveränderungen oder schädliche GW-Verunreinigungen festgestellt, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich
E	65	Kontamination festgestellt bzw. aufgrund der Nutzung vermutet, weitere Daten erforderlich

Lt. Begründung zum B-Plan Nr. 46b (GKU Entwurf 2021) ließ sich bei einigen Verdachtsflächen der Kontaminationsverdacht ausschließen (Einstufung in die Kategorie A nach BFR BoGwS) bzw. es stellte sich heraus, dass die festgestellte Kontamination zum damaligen Zeitpunkt keine Gefährdung hervorruft (Einstufung in die Kategorie B nach BFR BoGwS). Da sich zum Zeitpunkt der Untersuchungen ein Großteil der Flächen noch in Betrieb befanden, bestand weiterer Untersuchungsbedarf.

Vor Veräußerung der Flächen wurde 2019 im Auftrag der BImA eine gutachterliche Bewertung durchgeführt (S.I.G. - DR.-ING. STEFFEN GmbH), die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

Das Inanspruchnahme- bzw. Investitionsrisiko auf der Teilfläche GELO-Park beschränkt sich nach derzeitigem Sachstand weitgehend auf die bekannten Kontaminationen auf der ehem. Tankstelle (KVF 31) sowie den Altöltank im G-Bereich (KVF 33.9). Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird der kontaminationsbedingte Mehraufwand auf ca. 30.000 € geschätzt. Für die restlichen KVF besteht aufgrund der vorliegenden Befunde bzw. des baulichen Zustands

kein Handlungsbedarf (Risiken vermutlich sehr gering bis gering). Ausnahme hiervon bilden die Leichtflüssigkeitsabscheider (KVF 22.3, 32.7), der Altöl- und Kühlmitteltank bei Geb. G 15 (KVF 32.6) sowie der Altöltank bei Geb. N 3 (KVF 42.6) für die mangels Daten keine abschließende Einschätzung der potentiellen Rückbau- und Entsorgungskosten möglich ist. Für die Einschätzung der entsorgungspflichtigen Aushubchargen ist der Bodenaushub im Zuge des Rückbaus gem. LAGA TR Boden zu beproben. Eine fachgutachterliche Begleitung der Rückbaumaßnahmen wird empfohlen.

Weiterführende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unterliegen der Veranlassung durch den Flächeneigentümer.

Weitere Aussagen zum Themenkomplex der „Altlasten“ sind in Kap. 6.8 der Begründung zum B-Plan Nr. 46b (GKU 2021) zu finden.

#### **IV.1.4.5 Wasser**

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer.

##### Grundwasser

Das Gebiet liegt außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete.

##### Bewertung

Das Grundwasser stellt in jedem Fall ein aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar; Grundwasserbeeinflussungen durch Bautätigkeiten sind daher unbedingt zu vermeiden.

#### **IV.1.4.6 Klima**

Der Naturraum im Bereich der Gemeinde Boostedt besitzt aufgrund der Lage zur vorherrschenden Westwinddrift atlantischer Zyklone (Tiefdruckgebiete) einen gemäßigten, ozeanisch geprägten Charakter. Insbesondere die westlichen bis südwestlichen Luftströmungen sind ein charakteristisches Merkmal, die das Wetter wesentlich bestimmen. Die Hauptwindrichtung ist Westen, die Niederschlagsmenge mit rd. 750 mm bis 800 mm im Jahresmittel liegt über dem landesweiten Durchschnitt von ca. 720 mm /a.

Regionale oder lokale Witterungs- bzw. Wetterverhältnisse werden darüber hinaus von Faktoren, wie z. B. der Rauigkeit der Geländeoberfläche (Relief, Neigung, Art und Struktur des Bewuchses) bestimmt.

Die Wald- und Grünlandflächen der nördlichen und östlichen Umgebung stellen wichtige lokale Frischluftentstehungsgebiete dar. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Überprägung der thermischen Verhältnisse (Wärmespeicherung, langwelligere nächtliche Abstrahlung) durch die versiegelten Flächenanteile zu berücksichtigen.

#### **IV.1.4.7 Landschafts- / Ortsbild**

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird durch die Werkhallen, Unterbringungs- und Funktionsgebäude, Sporthalle, -plätze, Außensportanlagen, bauliche Nebenanlagen, eine Schießanlage sowie die Verkehrswege und -flächen der militärischen Infrastruktur geprägt. Neben den vorhandenen Waldbeständen (über 1.000 m<sup>2</sup>) bewirken auch die unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume) in deren Wechselwirkung mit den grünlanddominierten Freiflächen eine interne Raumgliederung, die teilflächig als parkähnlich wahrgenommen werden kann. Aufgrund dieser Bebauung und einer floristischen Ausstattung, die zwischen „allgemeiner“ bis „besonderer“ Bedeutung für den Naturschutz variiert, besitzt das Ortsbild des Planungsraumes bezüglich seiner Vielfalt, Schönheit oder für das Landschaftserleben einen allgemeinen bis hohen Wert.

#### **IV.1.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die übergeordneten Planungsebenen weisen z.Zt. für das Plangebiet keine archäologisch oder kulturhistorisch zu berücksichtigenden Denkmäler aus. Im Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich jedoch archäologische Denkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG (Gesetz zum Schutz der Denkmale), bei den es sich um sechs vor- und frühgeschichtliche Grabhügel handelt (ehem. DB 1-6, aKD-ALSH-4180-4185).

Die Fachbehörde listet die als Kulturdenkmale erkannten Gebäude (s. Übersichtsplan Gebäudebestand, GKU 2021)) A 1, G 1-G 6 G 9-G 12, und P 2-P 7. Diese Gebäude befinden sich südwestlich außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Plan Nr. 46b im Bereich der Konversionsphase II (siehe Textabschnitt 6.7).

Ein Teil der überplanten Fläche liegt in einem archäologischen Interessensgebiet (IG) (Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes v. 04.09.2017).

### **IV.2 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **IV.2.1 ABSCHÄTZUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS UND MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON ERHEBLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

##### **IV.2.1.1 Null-Variante**

Für die Entwicklung der Umwelt, insbesondere der nicht überbauten oder sonstig militärisch genutzten Freiflächen innerhalb des PG ohne die Aufstellung des B-Plans ist bei Annahme einer auch zukünftig vergleichbaren Unterhaltungs- und Pflegeintensität ein zunächst gleichbleibender Zustand, insbesondere der Biotopausstattung zu prognostizieren. Auf Grund der Aufgabe des Standortes nach rd. 50 Jahren entfällt seitdem der nutzungsbedingte Druck auf die Freiflächen, während die Auswirkungen der militärischen Hinterlassenschaften (Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwassergefährdungspotenzial) weiterhin zu beachten sein werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der überplante Zuschnitt des Plangeltungsbereiches aufgrund des konfliktträchtigen Spannungsfeldes zwischen den Infrastrukturen der ehemaligen militärischen Nutzung und dem entwickelten Biotoptypeninventar für das geplante Vorhaben als bedingt geeignet bewertet werden.

Insgesamt wird ein Standort gewählt, der unter Berücksichtigung:

- der Lage im engen räumlich-funktionalen Kontext der bestehenden militärischen Infrastrukturen,
- der vorhandenen verkehrlichen und baulichen Erschließung,
- der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen,
- geeigneter und weitestgehend gesicherter eigentumsrechtlicher Verfügbarkeiten

als geeignet bewertet werden kann. Die innerhalb des PG liegenden Teilflächen mit besonderer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz können in der weiteren Planung nicht fachlich angemessenen berücksichtigt werden, da mit einer GRZ von 0,8 eine maximal mögliche Flächenausnutzung für die Entwicklung des Gewerbestandes vorgesehen ist.

Über die Umsetzung geeigneter artenschutzrechtlich und naturschutzfachlicher Maßnahmen des gesetzlichen Biotopschutzes sind die mit der vorliegenden Planung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen geschützter Biotopflächen und des Schutzgutes „Boden“ zu vermeiden, zu minimieren bzw. art- oder wertgleich zu kompensieren.

#### **IV.2.1.2 Standortalternativen**

Die vorgesehene Planung einer Nachnutzung des Konversionsstandortes entwickelt sich aus der Aufgabe der militärischen Nutzung nach 2015. Nach bisheriger Kenntnislage stehen in der Gemeinde Boostedt keine Entwicklungsflächen in einem ausreichenden Umfang für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung, die bereits eine verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung (Ver- und Entsorgung) aufweisen. Darüber hinaus besteht die Realisierung der kommunalen Konversionsplanung funktionsgemäß nur für die hier beschriebene Liegenschaft.

Weitere Standortalternativen vergleichbarer Eignung ergeben sich auch aus einer interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Neumünster (NMS) nicht. Gleichwohl liegt seitens der Stadt Neumünster mittlerweile ein Einverständnis zum ersten Bauabschnitt des „Gewerbe- und Logistikparks“. Alle weiteren gewerblichen Entwicklungen müssen in interkommunaler Kooperation zwischen dem Oberzentrum NMS und der Gemeinde Boostedt erfolgen. Der Entwurf einer entsprechenden Vereinbarung zur Regelung dieser Kooperation befindetet derzeit in der Abstimmung und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2021 unterzeichnet (GKU 2021).

Die Bauleitplanung sieht den Erhalt und bedarfsgerechte Entwicklung der internen verkehrlichen Erschließung sowie externen Zufahrten (Stichwort Panzerstraße) auf Grundlage vorhandener Verkehrsflächen vor.

#### **IV.2.1.3 Umweltwirkungen**

Im Hinblick auf die geplante Nutzung der Flächen als „Gewerbeflächen“ (GE) sind bau- /anlage- und betriebsbedingte Wirkungen auf den Menschen, die Umwelt und die Naturhaushaltselemente (Schutzgüter) zu prüfen; diese werden zusammengefasst für die Schutzelemente beschrieben und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot zielt insbesondere darauf ab, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei wird der Bedarf aufgrund



der beabsichtigten Nachnutzung vorhandenen baulichen und verkehrlichen Infrastrukturen gering ausfallen und somit das Maß einer zusätzlichen Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt werden können.

Der Erhalt vorhandener Biotopflächen, von Gehölzen oder anderen ökologischen Funktionen und Werte besitzt Vorrang vor der art- oder wertgleichen Kompensation von Beeinträchtigungen.

Im Folgenden werden weitere potenziell umweltrelevante Aspekte, die sich aus dem B-Plan Nr. 46b ergeben können, beschrieben und bewertet. Es sind dabei nur soweit für das Planverfahren relevante und im Ermittlungsaufwand angemessen zu einzelnen Bestandteilen ermittelbare Angaben darzustellen, soweit diese sich auf planerische Aspekte beziehen.

### **Darstellung der Abfallerzeugung**

Art und Menge der erzeugten Abfälle ist zum jetzigen Planungsstand für die jeweiligen Festsetzungen weder quantitativ noch qualitativ (Stoffgruppen) ermittelbar. Auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzung wird hierfür von einem vergleichbaren Abfallaufkommen einer in Größe und Ausrichtung vergleichbaren Logistik-, Umschlag- und Lagerinfrastruktur ausgegangen. Diese Abfälle werden Vorort erfasst, voraussichtlich zwischengelagert und aufbereitet den etablierten kommunalen Abfallentsorgungskonzepten zugeführt.

Für den geplanten Fortbestand der Bundeswehrrnutzung im Norden des Plangeltungsbereiches liegen zum aktuellen Planungsniveau und –stand keine Informationen vor. Sicherzustellen ist eine fach- und sachgerechte Erfassung, ggf. Zwischenlagerung oder Aufbereitung und Entsorgung der anfallenden Abfallarten und –mengen über bundeswehreigene Konzepte und ggf. die Weitergabe an die kommunalen Abfallwirtschaftsunternehmen.

### **Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle und Katastrophen)**

Aufgrund des geplanten Gewerbegebietes in einem relativ engen Branchenfokus (Gewerbe- und Logistikpark) und der damit verbunden erforderlichen kommunalen Einrichtungen (Ver- und Entsorgung) werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen erwartet; eine Freisetzung gesundheitsgefährdender Stoffe als potenzielle erhebliche Beeinträchtigung wird nicht in einem über das typische Maß vergleichbarer gewerblicher Bauflächen prognostiziert.

Die allgemein gültigen Maßgaben zum Einsatz von Material, Geräten und Verfahren nach dem aktuellen Stand und Regeln der Technik sind einzuhalten.

**Tab. 3:** Zusammenfassung potenzieller Auswirkungen auf Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Potenzielle Auswirkungen (u. a. „G“ u. „F. f. d. Gemeinbedarf“, „W“)</b>
Mensch und menschliche Gesundheit	Befristete potenzielle Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Schall- und sonstige stoffliche Emissionen sind durch geeignete Maßnahme des Bau- und Betriebsablaufes zu vermeiden / zu minimieren.

<b>Schutzgut</b>	<b>Potenzielle Auswirkungen (u. a. „G“ u. „F. f. d. Gemeinbedarf“, „W“)</b>
Biototypen	Veränderung der Standortbedingungen für Fauna und Flora, Verlust von Biotopstrukturen durch Überbauung / Versiegelung; erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Grünlandstandorten, Waldflächen und sonstigen Gehölzstrukturen
Tiere	Veränderung der Habitatbedingungen; Verlust geeigneter Brut- und Nahrungshabitate. Artenschutzrechtliche Relevanz durch Umsetzung der im AFB dargestellten Maßnahmen zu vermeiden.
Boden	Erhebliche Beeinträchtigungen durch großflächige Versiegelung / Teil-Versiegelung nicht schutzwürdiger Bodenverhältnisse → Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich
Wasser	Veränderter Wasserabfluss am Standort, fachgutachterlich sichergestellte Erfassung, und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.  Voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen.
Klima / Luft	Teilweise Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten (Grünland), ohne erhebliche Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der Ortslage Boostedt oder des übrigen Standortes. Kenngrößen des Regionalklimas werden voraussichtlich nicht überprägt. Erwartete Emissionen sind im weiteren Planungsverlauf ggf. fachgutachterlich zu erfassen und zu bewerten.
Landschaftsbild	Veränderung visueller Blickaspekte. Wahrnehmbare Freiräume entfallen sektorenweise. Zu berücksichtigen ist dabei auch der optisch wirksame Hintergrund (Sichtschutz) der nördlich, westlich und südlich entwickelten Wald- und Gehölzbestände (auch Sichtschutz für die geplanten Wohnbauflächen).
Kultur- und Sachgüter	Änderung der Flächennutzung, Abriss von Gebäuden des Fachkatasters
Wechselwirkungen	Hinsichtlich der Wechselwirkungen vorhabensbedingter Auswirkungen auf die Schutzgüter s. o.. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen aus möglichen schutzgutbezogenen Wechselwirkungen prognostiziert.

#### **IV.2.1.4 Schutzgut Mensch**

##### **Wohnfunktion**

Wie im Kapitel IV.1.4.1 beschrieben, übernimmt der Geltungsbereich keine planungsrelevanten Wohn- oder Erholungsfunktionen. Durch die Festsetzung der geplanten gewerblichen Nutzungen ist kein Verlust im Hinblick auf den Funktionsbereich Wohnen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu berücksichtigen.

Das Fachgutachten „Gewerbelärm“ (WVK 2020) berücksichtigt sowohl die Wohnbebauung westlich der Neumünster Straße im Bereich der Straße „Neen Kamp“ im Zusammenwirken mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet des B-Plan Nr. 24-Süd als auch die geplante Mischgebietsnutzung südlich und südöstlich des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 46b als auch der Wohnbebauung im Bereich der Von-dem-Borne-Straße.

##### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung soll über die Neumünster Straße und die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden „Panzerstraße“ erfolgen, die über das übergeordnete Verkehrsnetz (B 205, Autobahn A 7) gut angeschlossen sind. Intern sollen die vorhandenen und entsprechend zu entwickelnden Straßen (u. a. Planstraße) genutzt werden. Die Straßen sind ausgebaut und auf Grund deren militärischer Herkunft prinzipiell für den Schwerlastverkehr geeignet.

Potenzielle verkehrsspezifische Lärm- oder Schadstoffuntersuchungen bzw. -prognosen sowie zum potenziellen Verkehrsaufkommen wurde nicht erarbeitet.

Durch die Aufstellung des B-Plans und der geplanten Nutzung als Gewerbe- und Logistikpark werden nach jetzigem Stand und bei Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen bau-, anlage-, bzw. betriebsbedingten Wirkungen prognostiziert. Die Richtwerte und Vorgaben der entsprechenden BImSchV u. a. bzgl. der Geruchs- und Schallemissionen sind einzuhalten.

##### Wohngesundheit / Lärm

Die planerische Relevanz möglicher akustischer oder stofflicher Emissionen wird in der „Lärmtechnischen Untersuchung – Gewerbelärm nach DIN 45691 (Wasser- und Verkehrskontor GmbH 11/2020) untersucht.

Das Gutachten beschreibt auf der Grundlage immissionsschutztechnischer und -rechtlicher Vorgaben von u.a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 50 BImSchG die planerischen Möglichkeiten potenzielle Konflikte zwischen den vorhandenen lärmsensitiven wohnbaulichen Standorten und dem geplanten Gewerbe- und Logistikpark soweit möglich zu vermeiden.

Als geeignete Möglichkeiten werden dargestellt:

- Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichen Maßen schutzbedürftigen Nutzungen / Einhaltung ausreichender Abstände zu schutzbedürftigen Gebieten,
- Falls dies nicht möglich ist, erfolgen Emissionsbeschränkungen durch Festsetzungen von Emissionskontingenten,
- Grundrissgestaltung und Anordnung von Baukörpern derart, dass die ständigen Aufenthaltsbereiche von Personen (u. a. Räume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden bzw. durch Baukörper abgeschirmt werden.

Die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwänden ist auf Grund der flächenhaften Schallausbreitung nicht oder nur bedingt geeignet.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten ist, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der *DIN 45691* [1] ermöglicht.

Durch die lärmtechnische Untersuchung sind daher die zu überplanenden Flächen zu kontingentieren. Die Berechnung erfolgt nach *DIN 45691*. Dabei dürfen die Gesamt-Immissionswerte in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm*; als Anhalt gelten die Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zur DIN 18005*.

Als Ergebnis der lärmtechnischen Berechnungen (WVK 2020) ergibt sich, dass:

- unter der Berücksichtigung der Emissionskontingente von 57 dB(A)/m<sup>2</sup> bis 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> bis 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts die Gesamt-Immissionswerte an der schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Gesamtgeltungsbereiches eingehalten bzw. unterschritten werden.

Zur Steigerung der möglichen Schallimmissionen aus den zu kontingentierenden Flächen wurde die Erhöhung der Emissionskontingente für Immissionsorte außerhalb des Gesamtgeltungsbereiches entsprechend Nummer A.4 der *DIN 45691* [1] durch Zusatzkontingente vorgenommen.

Beeinträchtigungen der nächstgelegenen südlich gelegenen Wohngebiete können sich aber baubedingt durch Lärmemissionen ergeben. Beeinträchtigungen der Wohnqualität können hier für die Zeit möglicher Baumaßnahmen zwar nicht ausgeschlossen werden, da innerhalb der vorgesehenen Bauzeit Lärm- und Staubemissionen durch die Bauarbeiten ausgelöst werden. Da die Bauarbeiten allerdings den Rahmen "normaler" Belastungen durch Bauarbeiten nicht übersteigen sollen, sind diese nach dem Stand der Immissionsschutzplanung befristet zu tolerieren.

#### **Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen**

Durch den Baustellenverkehr und die Baudurchführung kommt es potenziell zu *Schallemissionen*, die durch:

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge und
- die Ausrichtung der Transport- und Bauzeiten auf Tageszeiten (Einhalten der Nacht- und Wochenendruhe) minimiert werden müssen.

Mögliche *Schadstoffemissionen* sind durch:

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.

#### Erholungsfunktion

Der Plangeltungsbereich als Teil des eingezäunten Konversionsstandortes hatte und hat hinsichtlich der Erholungsfunktion keine besondere Bedeutung; bau-, anlage-, bzw. betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf Erholungsfunktionen auswirken können, werden daher nicht ausgewiesen.

#### IV.2.1.5 Schutzgut Biotoptypen, Vegetation

Im Zuge des B-Plans werden baubedingte Eingriffe in bisher nicht versiegelte Freiflächen in erheblichem Umfang vorbereitet. Es handelt sich im Wesentlichen um den Neubau von Hallen für Kompaktlager, Umschlagshallen, Gebäude für Fahrzeugauktionen sowie deren verkehrlichen Nebenanlagen, die dafür erforderlichen vollversiegelten Außenflächen und bauliche Anpassungsmaßnahmen, wie z. B. Anpassung der öffentlichen verkehrlichen Erschließungen. Parallel ist auch ein bedarfsorientierter Rückbau nicht mehr erforderlicher Gebäude vorgesehen.

Der überplante Raumausschnitt weist gem. Anlage zum "Gemeinsamen Runderlass" von 2013) sowohl Flächen mit:

- „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“, deren Kompensation funktional im Rahmen der Ausgleichsermittlung für die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ erbracht wird, auf,
- als auch solche mit „besonderer Bedeutung“ auf. Dies umfasst insbesondere Flächen oder Biotoperelemente, die dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG unterliegen.

Auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz führen insbesondere Baugebietsplanungen in jedem Fall zu erheblichen und damit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens, Wassers sowie des Landschaftsbildes. Vermeidungs- bzw. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf die beeinträchtigten Funktionen und Werte dieser Schutzgüter auszurichten. Es sollte darauf geachtet werden, dass sich diese Maßnahmen auch – soweit möglich – positiv auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Klima/Luft“ auswirken (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Innenministerium, 2013).

Auf Flächen und bei Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz führen insbesondere Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind insbesondere alle nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotop, Wälder, Grünanlagen mit altem Baumbestand, Obststreuwiesen, sonstige Feuchtgebiete sowie im Einzelfall auch ohne die vorstehende Ausprägung Flächen mit besonders seltenen Bodenverhältnissen. Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind Knicks und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile, wie alte und seltene Bäume, Alleen (MELUR 2013).

#### Biotopflächen

Die nicht versiegelten Freiflächen werden vor allem durch Laub- und Mischwaldbestände, Feldgehölze, Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Grünlandflächen unterschiedlicher Arten- und Strukturvielfalt geprägt. Die Waldflächen wurden nicht eigenständig kartiert. Die Informationen aus der standörtlichen Kartierung der Landesforsten und des Artenfachbeitrages (GGV 2017) wurden ausgewertet.

Der Bestand z.T. großräumiger und zwischen den Gebäuden auch kleinteiliger, intensiv gemähter Rasenflächen prägt die Freiflächen des Gebietes. Abgesehen von geschützten Grünlandflächen mit wertgebendem floristischem Inventar sowie kleinteiliger Trockenstandorte wurden im Plangeitungsbereich keine Biotop, die dem gesetzl. Biotopschutz unterliegen, erfasst.

Im Zuge der Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurden keine kompletten Vegetationsaufnahmen (oder pflanzensoziologische Kartierungen) durchgeführt, vielmehr wurde die typisierende Klassifizierung der Flächen v.a. anhand von Kennarten auf Grundlage von LLUR (2016) vorgenommen. Die Grünlandflächen waren zum Zeitpunkt der Begehung rel. frisch gemäht, was zu Schwierigkeiten bei der Artenaufnahme und deren Bewertungsmöglichkeiten führte.

Die Teilflächen werden durch folgende Biotop- und Nutzungstypen geprägt und tabellarisch dargestellt:

Biotoptyp	Biotopschutz		Wert	Bemerkungen
	§30 BNatSchG	§21 LNatSchG		
GMt – Mesophiles Grünland trockener Standorte		Nr. 6 <sup>x</sup>	3-4	Biotopschutz nur bei Flächen über 1.000m <sup>2</sup> (Mindestgröße).  Die Vegetations-Ausprägung variiert auf den unterschiedlichen Standorten von artenärmeren zu artenreicheren Stadien mit Trockenheitszeigern. Insgesamt weisen die Grünlandflächen Vorkommen von wertgebenden Kraut- und Grasarten auf und sind insofern als Wert-Grünland bzw. Magergrünland zu klassifizieren. Z.T. in Verbindung mit heimischen Gehölzen.  Die Grünlandflächen werden regelmäßig gemäht.
GYy/GMt – Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland bis mesophiles Grünland trockener Standorte		Nr. 6 <sup>x</sup>	3	Grünlandflächen ohne regelmäßige Vorkommen wertgebender Arten mit Potenzial zu GMt
GYy – Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland			2	Mäßig artenreiche (häufig gemähte) Grünlandflächen ohne regelmäßige Vorkommen wertgebender Arten
HE/HR/HRy – Einzelbäume/  Baumreihen/  Baumreihe aus heimischen Laubbäumen			3	ortsbildprägende Einzelbäume, z.T. mehrstämmig, (Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Feldahorn z.T. nicht heimische Arten wie Roteiche), z.T. straßenparallel (Straße zwischen Gebäude G4-P3), Schutz vor Fällung etc. BNatSchG §39 Abs.5 Nr. 2,



Biototyp	Biotopschutz		Wert	Bemerkungen
	§30 BNatSchG	§21 LNatSchG		
				möglichst Erhalt der Bäume
HEy/HEm/HGy  /HBy/HFy –  Sonst. Heimi- sches Laubge- hölz/ Baum- gruppe Mischge- hölz/Sonst. Feld- gehölz/Sonst. Gebüsch/typi- sche Feldhecke			3	Kleinflächige Laubgehölze mit heimischen Arten wie Sand-Birke, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Eingrifflicher Weißdorn, Gef. Schneeball, Traubenkirsche, Weiden, Silberpappel z.T. durchmischt mit Nadelgehölzen (Rotfichte, Kiefer), Baumgruppen mit Nadelholzbestand, Feldhecke (kleinräumig als Abpflanzung) aufgrund des Innenbereichs kein Biotop-Schutz
WL / Wald**  Heimische Laub- baumarten				Bis 40-jährige Laubbaumarten: Ahorn, Esche, Linde, Ulme, Robinie, Kiefern); Bis 40-jährige Nadelbaumarten: Douglasie (dominant)

x Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein, 24.6.2016 (§ 21 Abs. 1 Nr.6)

Wert: Wertstufe in Anlehnung Orientierungsrahmen Kompensationsermittlung Straßenbau (LSS, 2004):  
 5=sehr hohe, 4=hohe, 3=mittlere, 2=mäßige, 1= geringe

\*\* Auswertung der Forstbetriebskarte, Bundesforstamt Plön (Boostedt- Nord)

Für unvermeidbare Eingriffe in geschützte Biotopflächen ist nach § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG SH und eine fachlich geeignete Kompensation – Entwicklung von vergleichbaren, möglichst artgleichen Biotopflächen – erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Befreiung wird parallel zum Beteiligungsverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg gestellt.

Als Ausgleichsverhältnis werden folgende Faktoren angenommen:

- Versiegelung / Eingriff in gesetzlich geschützte bzw. ökologisch hochwertige Grünlandflächen (wertgebendes Arteninventar):  
**Ausgleichsverhältnis: 1: 2,**
- Versiegelung / Eingriff in „Flächen und <Elemente mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (MELUR 2013: Anlage: „Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“, Ziff. 3.2 „Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“:  
**Ausgleichsfaktor: 1:2,**
- Rückbau von Waldflächen  
**Ausgleichsverhältnis: 1: 2 (Festsetzung durch die Untere Forstbehörde)**

### Waldumwandlung

Gem. § 24 LWaldG SH. ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ist ein Schutzstreifen in einer Breite von rd. 30 m um die Gebäude und Arbeitsbereiche abzustimmen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für einen etwaigen Verlust an Waldbeständen eine Inaussichtstellung einer kompensationspflichtigen Waldumwandlung nach § 9 LWaldG S-H zu erwirken.

Im Zusammenwirken mit der UFB ist die Möglichkeit zu prüfen, ob innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Plans Nr. 46b bzw. innerhalb des Konversionsstandortes geeignete Teilflächen für eine Neuwaldbildung bzw. sonstige wertgleiche Pflanzmaßnahmen vorhanden sind. Ansonsten sind fachlich geeignete externe Flächen zu nutzen oder auch der Erwerb von Ökopunkte eines Ökokontos mit dem Schwerpunkt „Neuwaldbildung“ (vorvertraglich) nachzuweisen. Nach Aussage der Unteren Forstbehörde stehen fachlich geeignete Waldökokonten für eine Inanspruchnahme zur Verfügung.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da im Rahmen der Umsetzungen planerischer Inhalte (B-Plan Nr. 46b) die als „Gewerbegebiet“ vorgesehenen Flächen vollständig mit einer GRZ von 0,8 erschlossen werden sollen, ist die Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur in einem sehr geringen Umfang möglich.

Auch der Rückbau vorhandener Gebäude und die Renaturierung dortiger Rohböden ist aktuell nicht planerisch erfasst.

Diese Maßnahmen werden über entsprechende flächenmäßige Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

**Tab. 3:** Zusammenstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Biotop / Fläche	Maßnahme
<b>Vermeidung / Erhalt- und Schutzmaßnahmen</b>	
Wald	Erhalt der Waldflächen im südwestlichen Plangeltungsbereich (östlich der K 39 – Bahnhofstraße u. nördlich der Von-dem-Borne-Straße) im Umfang von rd. 3,74 ha,  Erhalt von Baumbestand im Umfang von ca. 0,17 ha im nordöstlichen Geltungsbereich.
Wertgrünland	Erhalt kleinerer Teilflächen an der zentral-südlichen Geltungsbereichsgrenze

#### IV.2.1.6 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde eine faunistische Untersuchung im Planungsraum vorgenommen und die Ergebnisse in einem „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“ (Biologenbüro GGV, 02.08.2017) dokumentiert.

Für die relevanten und im Plangebiet potenziell nachweisbaren und nachgewiesenen Arten der Artengruppen:

- Fledermäuse
- Vögel
- Amphibien / Reptilien,
- Kleinsäuger - Haselmaus

wurde abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der o.g. Arten erwarten lassen.

Von einem Konflikt, der eine Befreiung nach § 44 BNatSchG und § 67 BNatSchG erfordern könnte, wird ausgegangen, wenn das Vorhaben in der Bau- und / oder Betriebsphase erwarten lässt, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten (besonders geschützt) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört werden, d.h. wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Im Ergebnis können Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse vermieden werden, wenn bei Gebäudeabrissen eine Frist eingehalten wird (1.12.-28.2.) sowie als zusätzliche Maßnahmen Ersatzquartiere (Fledermauskästen) für die Zwergfledermaus eingerichtet werden; darüber hinaus ist die Außenbeleuchtung zu minimieren und insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

In Bezug auf die Gilde der Gehölzvögel gilt:

- bei Gehölzentnahmen sind Eingriffe außerhalb der Zeit vom 1.3 bis 30.9 auszuführen,
- zur Kompensation eine entsprechende Zahl an Gehölze neuanzupflanzen.

Für potenziell betroffene Vogelarten, die an Gebäuden brüten, gilt bei Gebäudeabrissen und -umbauten ebenfalls die Frist außerhalb der Brutzeit 1.3. bis 30.9.

Individuen der Gruppe der Amphibien und Reptilien sind nicht nachgewiesen worden. Auch befindet sich der Plangeltungsbereich nördlich außerhalb des Verbreitungsgebietes der **Haselmaus**, die weitüberwiegend in den Heckenlandschaften des östlichen Hügellandes in Schleswig-Holstein („kontinentale Region“) nachgewiesen wurde.

**Tab. 4:** Zusammenstellung von Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für Wirkungen auf die Tierwelt (BiologenBüro GGV 2017), z.T. ergänzt bzw. konkretisiert für Kompensationsmaßnahmen)

<b>Minimierung-/Vermeidungsmaßnahmen</b>			
<b>Relevante Arten oder Artengruppen</b>	<b>Betroffene Habitate</b>	<b>Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>Vorgeschlagene Maßnahmen</b>
Gilde Gehölzbrüter	Gehölzbestand	Gefährdung bei der Gehölzentnahme	Durchführung der Eingriffe außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30 September.
An Gebäuden brütende Vogelarten, wie z.B. Bachstelze, Hausrotschwanz, Rauch- und Mehlschwalbe	Alle Gebäude, Hangars, Hallen etc.	Gefährdung bei Gebäudeabrissen und -umbauten	Durchführung der Eingriffe außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30 September. Anbringen von Nisthilfen
<b>Allgemeine Artenschutzmaßnahmen</b>			
Fledermäuse	Beleuchtung an Verkehrsflächen, Gebäuden, Parkplätzen etc.	Störung der ökologischen Funktionen, Vergrämung, „Ausfangen“ von Insekten aus den umliegenden Biotopen	Minimierung der Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß, Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Gezielte Ausleuchtung, wenn möglich zeit- und bewegungssensitive Beleuchtungssteuerung
<b>Kompensations-/ CEF-Maßnahmen</b>			
Zwergfledermaus	Spaltenquartiere an potenziell vom Verlust betroffenen Gebäuden, insbesondere Gebäude N 2	Verlust von Spaltenquartieren, Zerstörung einer Wochenstube (Gebäude N 2)	Ersatzquartiere, Fledermauskästen bei Gebäudeabrissen

Da auch das Gebäude N 2 für einen Abriss vorgesehen ist, besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG ein Erfordernis für CEF-Maßnahmen, da an diesem Gebäude eine Wochenstube nachgewiesen worden ist (GGV 2017).

Die o.g. Maßnahmen sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abgesichert werden.

#### IV.2.1.7 Schutzgut Boden

Im Zuge des B-Plans werden baubedingte Eingriffe in bisher nicht versiegelte Freiflächen vorbereitet. Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zu Beeinträchtigungen, Verlust der

Bodenformen und Funktionsverlusten der in Kap. IV.1.3.4 aufgeführten Böden. Diese wurden in den Freiräumen zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen während der militärischen Nutzung überwiegend als Grünland unterhalten.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Baugesetzbuches (BauGB) und der einschlägigen Landesgesetze grundsätzlich so gering wie möglich zu halten, um die negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ zu minimieren.

Die baubedingten Beeinträchtigungen im unmittelbaren räumlichen oder funktionalen Kontext mit geschützten oder sonstig naturschutzfachlich bedeutsamen Biotopen innerhalb des PG sollen durch eine entsprechend sorgfältig ausgeführte Bauaufsicht minimiert werden.

#### Maßnahme

- Beschränkung des Einsatzes der Baugeräte und -fahrzeuge auf den unmittelbaren Eingriffsbereich. Dabei sind alle Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, die geeignet sind, den Boden vor Verdichtung zu schützen, bei nicht vermeidbaren Störungen im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen muss, nach Beendigung der Baumaßnahmen, der ursprünglichen Zustand der Fläche wiederhergestellt werden.
- Der humose Oberboden der überbauten / -planten Flächen sollte abgeschoben und möglichst für pflanzentechnische Belange eingesetzt werden. Die zwischenzeitliche Lagerung kann in Mieten erfolgen, die nicht befahren werden sollten.

Die Versiegelung von Flächen wird als anlagebedingte Beeinträchtigung bewertet.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung / Überbauung ist idealerweise eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vorzunehmen.

Anderenfalls sind für versiegelte Flächen (gem. „Gemeinsamen Runderlasses – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und MELUR S-H, 9.12.2013) fachlich geeignete Flächen in einem Ausgleichsverhältnis von mindestens 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Flächen und mindestens 1 : 0,5 für Gebäude- und versiegelte Oberflächen aus der Nutzung zu nehmen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes werden von einer Bebauung ökologisch mittel- bis höherwertige Grünlandflächen potenziell betroffen. Als Maß für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird die durch den Eingriff verursachte maximal mögliche Versiegelung gem. der bauleitplanerischen Festsetzung der GRZ herangezogen.

#### Bodenverfüllung / Bodenabtrag

Zur Herstellung von ebenen baulich erschließbaren und tragfähigen Grundflächen muss ggf. Boden abgeschoben, entnommen oder verfüllt werden. Nach Maßgabe des § 17 BNatSchG i. V. m. § 11 Abs. 2 Nr. 2 LNatSchG hat der Planungs- oder Vorhabensträger eine Genehmigung zu beantragen, wenn:

- betroffene Bodenflächen größer als 1.000 m<sup>2</sup> ist,
- die zu verbringende Menge mehr als 30 m<sup>3</sup> beträgt.

Über Ausgleich, Ersatz oder die Ersatzzahlung entscheidet die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen, im Übrigen im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Die Kostenübernahme für die Maßnahmen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

#### IV.2.1.8 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung „Biotope, Boden“, „Wald“

Im Folgenden werden die relevanten Flächengrößen der maximal verlustbehaftet überplanten Teilflächen dargestellt und im Hinblick auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Beziehung gesetzt. Es werden die Ausgleichserfordernisse für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen differenziert ermittelt, für:

- Biotopflächen, die dem gesetzl. Biotopschutz unterliegen,
- „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ (MELUR 2013, Anlage) zu bewerten sind, inkl. „mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy)“ lt. Stellungnahme der UNB zur Öffentlichkeits- Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB,
- „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ (MELUR 2013, Anlage).

**Tab. 5:** Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut „Biotopflächen“ und Boden“

Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	Überbaubare Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotoptyp (Code)	Boden	Ausgleichsfaktor	Sollausgleich
GE1 – GE 3	134.018	0,8	107.214*	37.794 m <sup>2</sup> (GMt, GM/GYy, GYy) – (§ 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG)	./.	1:2	75.588 m <sup>2</sup>
				19.712 m <sup>2</sup> (HGy, HEy)	./.	1:2	39.424 m <sup>2</sup>
					641 m <sup>2</sup> (HBy)	1: 0,5	321m <sup>2*</sup>
Verkehrsflächen* (Ergänzung)		./.		./.	2.389 m <sup>2</sup> (SVo)	1:0,5	1.195 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>							<b>116.238 m<sup>2</sup></b>

\* gerundet.

Biotoptyp Code: GMt-Mesophiles Grünland trockener Standorte, GYy-mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, SVo-Straßenbegleitgrün, HBy-sonstige Gebüsche, Hey-andere Einzelbäume oder Gehölzgruppen.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ wird lediglich der aktuelle infrastrukturelle Bestand und die Biotoptypen dargestellt und entsprechend festgesetzt.



Zum jetzigen Planungsstand sind keine baulichen, verkehrlichen oder sonstigen Vorhaben bekannt, die als eingriffsbedingte Beeinträchtigungen zu berücksichtigen bzw. zu bilanzieren wären.

Somit ergeben sich für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter „Arten & Lebensgemeinschaften“ (Biotope) und „Boden“ ein Kompensationserfordernis im Umfang von rd. 11,62 ha.

Da innerhalb des Plangeltungsbereiches keine fachlich geeigneten Teilflächen in einem erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen, soll die Kompensationsleistungen über den Erwerb einer entsprechenden Anzahl von Ökopunkten eines naturräumlich geeigneten Ökokonto erbracht und nachgewiesen werden.

Als Entwicklungsziel sollte v.a. die Entwicklung von extensiv genutzten arten- und strukturreichen Grünlandbiotopen magerer bis trockener Standortverhältnisse im Vordergrund. Folgende Teilmaßnahmen sollen beachtet werden:

- Düngung jeglicher Art (auch Festmist, Klärschlamm, Gärreste u.a.) ist nicht zulässig,
- keine Pflanzenschutzmittel,
- Jagdliche Einrichtungen z.B. in Form von Kirsungen, Lecksteinen, Kaff o.a. sind nicht zulässig,
- keine Ablagerung von Materialien und Geräten,
- Keine Einrichtung von Mieten, Fahrsilos und Fütterungseinrichtungen.

Bei Mahdnutzung:

- Schleppen (kein Walzen) oder sonstige Bodenbearbeitung nur vom 1.11. – 28.02.
- Mahd im Zeitraum 01.05. bis 31.07.

Bei Beweidung:

- Keine Winterweide, keine Portionsweide
- Standweide ab 01.05. bis 31.10. (je nach Aufwuchs auch etwas länger)
- kein Walzen oder Schleppen
- Pflegemahd ab Mitte Juli zulässig, dafür auch ggf. Walzen
- Keine Zufütterung,
- Ggf. Knicks sind in einem Abstand von 1,0 m vom Knickfuß einzuzäunen.

Die Beweidungsintensität soll so hoch sein, dass die Flächen nicht durch überständiges Gras, flächige Brachestadien oder flächigen Gehölzaufwuchs dominiert werden. Insgesamt ist bei der Beweidung eine hohe Strukturvielfalt anzustreben.

Im weiteren Planungsverlauf wird bis zum Satzungsbeschluss eine kartografische Darstellung der Ausgleichs- oder Ersatzflächen (Ökokonto) erfolgen.

### Kompensationsflächen für Eingriffe in Wald

Mit dem, der UFB vorliegenden, Antrag auf Waldumwandlung nach § 9 Abs. 1 LWaldG wird parallel zur Entwurfsauslegung gem. § 7 Abs. 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung ergänzend beigebracht. Nach LWaldG § 9 Abs. 5 LWaldG und UVPG Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziff. 17.2.2) ist bei einer „Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart bei einer Eingriffsgröße von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald“ eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zu erbringen.

Der Ausgleich wird über geeignete Aufforstungsflächen im Naturraum der Holsteiner Vorgeest erfolgen. In Abstimmung mit Amt, Gemeinde und der unteren Forstbehörde beim LLUR (Außenstelle Neumünster) erfolgt eine Neuwaldaufforstung in den Gemeinden Kleinkummerfeld (Flur 3, Flurstück 6/9; 2,4701 ha) und Hasenmoor (Flur 9, Flurstück 36/1; 0,5697 ha).

**Tab. 6:** Eingriffsbilanzierung Antrag auf Waldumwandlung (§ 9 LWaldG)

<b>Fläche Waldumwandlung</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
1,5199 ha	1 : 2	3,0398 ha

### Kostenschätzung

Die Kosten für Kompensations- und Ersatzmaßnahmen insbesondere für den Erwerb von Leistungen aus einem Ökokonto (Ökopunkte) und die ggf. die Anlage von Nisthilfen (Ausgleich Artenschutz) können zurzeit noch nicht abschließend ermittelt werden.

Die Kostenübernahme für den Waldausgleich (Ersatzaufforstung) wird über städtebauliche Verträge zwischen dem Amt / dem Vorhabensträger und den beteiligten Flächeneigentümern geregelt.

## **IV. 2.1.9 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Nach den "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" des Ministeriums für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein" (vom 25.11.1992) i. d. F. von 15.04.2002 ist das als Folge des Eingriffs - Versiegelung des Bodens und Verringerung der Versickerungsfläche des Niederschlagswassers – aus Gewerbegebieten abgeleitete Niederschlagswasser als „normal verschmutzt“ eingestuft und mindestens in Regenklärbecken zu behandeln.

Das anfallende sonstige Schmutzwasser wird ortsüblich gesammelt und der kommunalen Entsorgung Boostedt zugeführt. Das oberflächlich anfallende Wasser wird einem Regenrückhaltebecken im Südwesten des PG zugeführt und verzögert abgeleitet.

Die seit Oktober 2019 rechtsverbindlichen "Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)" (2019) sind für Bestandsgebiete ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern. Das Regelwerk

bietet bei konsequenter Anwendung durch die planende Kommune ggf. einen Beitrag zur Entspannung der Entwässerungssituation im Gemeindegebiet als auch zur Entlastung des Gewässersystems. Da die Bebauungsplanung des B-Plan 46b flächenrelevante infrastrukturelle Planungen vorsieht, ändern sich die wichtigsten Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) deutlich. Auf Grundlage eines Fachgutachtens „Entwässerung und Straßenbau“ (WVK, 2020) sind die bestehenden und zu planenden Entwässerungssituationen für Regenwasser und Schmutzwasser erfasst sowie die erforderliche Trinkwasserversorgung und Entwässerung konzeptionell dargestellt. Auch stellt das Fachguten die sicherheitsrelevante Löschwasserversorgung dar. Ausgewiesen werden die benötigten Standorte von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserteich(e) und das benötigte Leitungssystem

Der anlage- und betriebsbedingte Eintrag von flüssigen, festen oder staubförmigen Schadstoffen in die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

#### Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

Mögliche *Schadstoffemissionen* sind durch

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Die geplanten Vorhaben (Anpassungsmaßnahmen) beeinträchtigen potenziell das Grundwasser aufgrund der Unterbindung der Grundwasserneubildung an Ort und Stelle durch zusätzliche Überbauung / Versiegelung von bisher nicht überbauten oder versiegelten Teilflächen. Dagegen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser auf den umgebenden Grundstücksflächen erhöht. Im weiteren Planungsverlauf werden die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung von oberflächlich (Verkehrsflächen, Dächer) anfallenden Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Teilflächen innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke geprüft. Flächige Versickerungssysteme (z. B. Mulden-Rigolensysteme) sind in der floristischen Artenausstattung (standorttypisches Regio-Saatgut) nach Möglichkeit naturnah zu gestalten.

#### **IV.2.1.10 Schutzgut Klima**

Durch die vorgesehene Planung sind aufgrund der Exposition des Gebietes keine planungsrelevanten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas bzw. örtlicher Frischluftsysteme zu erwarten. Diese Bewertung betrifft sowohl Frischluftentstehungsgebiete als auch Austauschbahnen.

#### **IV.2.1.11 Schutzgut Landschaftsbild**

Eine flächenintensive gewerbliche Nachnutzung bedingt einen erheblichen Verlust bisher raumgestaltender Biotopflächen und -elemente, die bezogen auf den visuellen Nahbereich als Verlust bisher wahrnehmbarer Freiflächen und Blickachsen bewertet wird. Die Waldflächen des nördlich angrenzenden Standortübungsplatzes sowie westlich und südlich der Geltungsbereichsgrenze stellen u.a. in Richtung Ortslage Boostedt einen Sicht- und Lärmschutz dar. Angaben zu den Höhen geplanter Gebäude sind im weiteren Planungsverlauf darzustellen, deren Wirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung oder der Kompensation anlagebedingter Beeinträchtigungen zu erarbeiten.

Die städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliche Einordnung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen gesichert. Der B-Plan Nr. 46b sieht generell eine maximale Gebäudehöhe (OK) von ca. 20 m vor. Dieses Höchstmaß orientiert sich an der gängigen Bautypologie in Gewerbegebieten und berücksichtigt ebenfalls die isolierte Lage des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird als Bezugspunkt die Höhe über Normalhöhennull (NHN) für jedes Baugebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhe (überwiegend ca. 34 bis 37 m über NHN) ergibt sich somit eine max. Oberkante von 54,0 m bis 57,0 m über NHN (GKU 2021).

Es wurde in diesem Zusammenhang geprüft, inwieweit der Rückbau zukünftig nicht mehr benötigter Verkehrsfläche oder Hochbauten und die Renaturierung der freiwerdenden Bodenflächen als Maßnahme in Anrechnung gebracht werden kann. Die mit einer GRZ von 0,8 maximal mögliche Bebauung und die mögliche Nutzung aller drei Teilflächen G 1 bis G 3 als Logistikcenter sieht einerseits den Rückbau annähernd aller Bestandsgebäude, aber auch die flächenintensive Anlage von Gewerbehallen und Verkehrsflächen vor. Aus dem Rückbau von Gebäuden stehen damit keine Teilflächen für landschaftspflegerische Maßnahmen der Entwicklung naturnaher Biotopflächen zur Verfügung.

Die weiterhin genutzten baulichen Anlagen der übrigen Liegenschaft sowie die die naturschutzfachlich relevanten Flächen und Elemente weisen weiterhin die Qualitäten der Rasenflächen, des Grünlandes und des durch Gehölzstrukturen dominierten Standortes auf.

Auf der Planungsebene der nachfolgenden Bebauungsplanung sind Regelungen zu treffen, wie z. B. eine Höhenbegrenzung der Gebäude, eine möglichst umfangreiche Fortnutzung des baulichen und verkehrlichen Bestandes und des Erhalts von Gehölzflächen und -strukturen, die geeignet sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Im Rahmen des Umweltberichtes sollte der mögliche Erhalt einzelner Großgehölze nach Art und ökologischer Bedeutung begründet werden.

Verluste des Wald- und Baumbestandes sind in Abstimmung mit den Forstbehörden fachlich angemessen auszugleichen. Geeignete Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im weiteren Verfahren zu ermitteln, darzustellen und zu sichern.

#### **IV.2.1.12 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des B-Plangebietes sind gegenwärtig keine Denkmale oder Kulturgüter bekannt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

**IV.2.1.13 Zusammenfassende Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

**Tab. 6:** Darstellung der zu erwartenden Beeinflussung der Schutzgüter bei Realisierung der bauleitplanerischen Inhalte

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Schutzgüter							
		Boden	Grundwasser	Mikroklima	Flora	Fauna	Menschliche Gesundheit	Orts- und Landschaftsbild/ Erholung	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtungen	•	○	○	○	• <sup>2</sup>	○	•	○
	Bauarbeiten, Hoch- und Tiefbau	□	○	○	○	• <sup>2</sup>	○	•	○
	Transport / Verkehr	•	○	•	○	• <sup>2</sup>	○	•	○
Anlage	Baukörper	■	○	○	■	□	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	□	□	○	□	□	○	○	○
	Grün-, Frei- und Rasenflächen	○	○	○	○	○	○	○	○
Betrieb	Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	□	○	○	○
	Freizeit- und Erholungsnutzungen	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

- 1 hinsichtlich des Rückbaus von militärischen Hochbauten u. Verkehrsflächen im Bereich der geplanten Grünflächen
- 2 geringe Beeinträchtigung bei Beachtung der im Artenschutzfachbeitrag (GGV, 2017) vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen



### IV.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### IV.3.1 KENNTNISLÜCKEN

Aufgrund der Aussagen übergeordneter Fach- und Sektoralpläne, der Aussagen der verfahrensbegleitenden Fachgutachten sowie den Informationsermittlungen vor Ort ergeben sich zurzeit keine wesentlichen und planungsrelevanten Kenntnislücken. Mit zunehmender Planreife werden entsprechende Informationen, Darstellungen und Maßnahmen, die sich u. a. aus der Abwägung und Auswertung von behördlichen und öffentlichen Stellungnahmen aus der Entwurfsbeteiligung kontinuierlich in den Umweltbericht eingepflegt.

#### IV.3.2 MONITORING

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Die Gemeinden sind aber verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich mittlere bis hohe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Arten & Lebensgemeinschaften“ (Biotope) und „Boden“ nach sich ziehen wird. Auch die Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz bedürfen eines Monitorings.

**Tab. 7:** Übersicht der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

<b>Voraussichtlich Umweltauswirkungen Gemäß Tabelle 3</b>	<b>Was soll überwacht werden?</b>	<b>Wie soll überwacht werden?</b>	<b>Wer überwacht?</b>	<b>Wann wird überwacht?</b>
Schutzgut Tiere  Hier: Besonders geschützte Arten (Fledermäuse)	Vollzug der im Artenschutzfachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Kontrollfassung / Begehung, ggf. ökologische / baubiologische Begleitung	Vorhabenträger mit Abnahme durch die Gemeinde Boostedt und die Untere Naturschutzbehörde (UNB)	Im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen (Abriss): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrollfassung</li> <li>• sowie Abstimmung von Umfang und Zeit-</li> </ul>

				raum der erforderlichen Maßnahmen.  Nach Umsetzung von Maßnahmen: regelmäßige Kontrollerfassungen in Abstimmung mit der UNB
Schutzgut Boden	Vermeidung unnötiger Bodenverdichtung und Versiegelung bei Baumaßnahmen	Ökologische Baubegleitung	Gemeinde Boostedt	Im Zuge der Baumaßnahmen
Schutzgut Boden	Vermeidung unnötiger Versiegelung durch Verkehrs- und Wegflächen	Prüfung der Erschließungsplanung; Kontrollbegehungen	Gemeinde Boostedt	Im Rahmen des Bauantragsverfahrens, regelmäßige Ortsbeobachtung: z.B. 1 x jährlich

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse vermieden werden, wenn bei Gebäudeabbrissen eine Frist eingehalten wird (s. oben), sowie CEF-Maßnahmen und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden (GGV 2017, siehe Kap 6).

Im Zusammenhang mit der Überplanung, Sicherung und Entwicklung (Minimierung und Vermeidung von Eingriffsfolgen) von Teilbereichen des geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünlandes innerhalb des Plangeltungsbereiches in dessen Funktion als Habitat geschützter Arten der Flora und Fauna ergibt sich keine Notwendigkeit einer baubiologischen Begleitung.

Im Rahmen der Baufeldvorbereitung erfolgte mit der Unteren Forstbehörde (UFB) eine gemeinsame Begehung und Abstimmung zur Vermeidung nicht erforderlicher Gehölzbeeinträchtigungen. Die nicht vermeidbaren verlustbehafteten Eingriffe wurden mit der UFB ausgewiesen. Für die erforderliche Nutzungsänderung dieser Teilflächen wurde ein Antrag auf Waldumwandlung nach § LWaldG gestellt. Dieser Antrag ist (parallel zur Entwurfsauslegung) gem. § 7 Abs. 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) um eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung zu ergänzen. Nach UVP Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziff. 17.2.2) ist bei einer „Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart“ bei einer Eingriffsgröße von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald“ eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zu erbringen.

### IV.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Bauleitplanung sollen im Rahmen der Konversionsplanung die mit der 7. Änderung des FNP vorbereiteten baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Gewerbe- und Logistikparks auf Teilflächen innerhalb des Konversionsstandortes der ehemaligen Rantzau-Kaserne in der Gemeinde Boostedt (Kreis Segeberg) baurechtlich konkretisiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei Flächen innerhalb des nordwestlichen Teils des Konversionsstandortes in einem Umfang von ca. 19,7 ha.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Herleitung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Gewerbegebietsflächen. Diese vorzubereitende bauliche Entwicklung leitet sich aus der gesamtstandörtlichen Konversionsplanung (GKU, Berlin, 2015) ab. Das Plangebiet wird geprägt durch die militärischen Hochbauten und massiv versiegelten Verkehrsflächen u. a. des früheren Standortes u.a. von Panzer- und Logistik- und Transporttruppenteilen in mittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage Boostedt. Die Freiflächen innerhalb der Liegenschaft sind wesentlich geprägt von Grünlandflächen unterschiedlicher Standortverhältnisse sowie von Laub- und Misch- und Nadelwaldbeständen sowie Gehölzstrukturen unterschiedlichen Alter, unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Größe.

Die vorliegende Planung soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, der Anlage der erforderlichen verkehrlichen Erschließungen und benötigten Einrichtungen für die mediale Ver- und Entsorgung organisieren. Durch diese werden im Plangeltungsbereich bisher nicht überbaute oder versiegelte Flächen in einem erheblichen

Flächenumgang in Anspruch genommen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neuversiegelung unterbindet jedoch die Wirksamkeit für die Bodenentwicklung wichtiger biotischer und physiko-chemischer Bodenfunktionen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird daher als erheblich eingestuft. Eine art- oder wertgleiche Kompensation durch Entsigelung ist in Ermangelung geeigneter zurück zu bauender Nutzungen nicht möglich. Es ist vorgesehen, schutzgutbezogen im Verhältnis 1:0,5 (Schutzgut Boden) auszugleichen

Auch als Habitat für Flora und Fauna entfallen diese und weitere Flächen. Die erhebliche verlustbehaftete Beeinträchtigung u. a. des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes (gesetzl. Biotopschutz § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG), des mäßig artreichen Wirtschaftsgrünland (GYy) sowie der flächenhaften Gehölzbestände und raumprägenden Einzelbäume und Baumgruppen als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ (MELUND 2013, Anlage 1) und deren Kompensation wird kumulativ mit dem Faktor 1:2 gewichtet. Insgesamt ergibt sich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ geschützter Biotope ein Ausgleichs- oder Ersatzbedarf im Umfang von rd. 11,624 ha. Für den Verlust von Waldflächen im Umfang von 1,5199ha ist gem. § 9 LWaldG ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt, der parallel zur Entwurfsauslegung um die erforderliche Vorprüfung nach § 9 Abs. 5 LWaldG und § 7 UVP ergänzt wird. Die Umsetzung der erforderlichen Ersatzaufforstung erfolgt in Abstimmung mit der UFB und den jeweiligen Flächeneigentümern in den Nachbargemeinde Kleinkummerfeld und Hasenmoor.

Wohn- und Erholungsfunktionen werden bei Einhaltung der im Lärmgutachten (WVK 2020) dargestellten Maßnahmen und Lärmkontingente durch das Vorhaben nicht negativ betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 46b widerspricht nicht den Aussagen und Darstellungen der übergeordneten Fach- und Sektoralplänen für das Gebiet.

Die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Tier- / Pflanzenwelt“, „Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ können nur in einem geringen Umfang vermieden oder minimiert werden. In Ermangelung fachlich geeigneter Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches soll der erforderliche Ausgleich / Ersatz über den Erwerb von Ökopunkten eines naturräumlich geeigneten Ökokontos erbracht und bis Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen werden.

Insgesamt ist ein Sollausgleich im Umfang von:

- rd. 11,624 ha für erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopflächen und Boden

zu erbringen.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage) hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten nicht zu erwarten sind.

#### IV.3.4 LITERATUR

##### Fachliche Grundlagen:

**Biologenbüro GGV (2017):** Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG (Bearbeitung: Dipl. Biol. O. Grell).

**GKU Standortentwicklung GmbH (2016):** Rahmenplan Konversion Boostedt. Konversionsphase I – Verwertungsflächen Nord.

**GKU Standortentwicklung GmbH (2017):** Rahmenplanung Konversion Rantzau-Kaserne; einschließlich Machbarkeitsstudie (Endbericht Juni 2017). Berlin.

**GKU Standortentwicklung GmbH (2021):** Begründung gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 46b „Gewerbe- und Logistikpark“ für Teilflächen der Rantzau-Kaserne. Entwurf, Berlin.

**Koop, B. & Berndt, R. K. (2014):** Zweiter Brutvogelatlas, Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd. 7.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) (201): Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein.

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume (2018):** Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) - Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein.

**Oberfinanzdirektion Hannover (Hrsg.) (1997):** Forstbetriebskarte. Blatt Boostedt-Nord. Bundesforstamt Plön.

**Trüper Gondesens Partner (TGP) (1999):** Landschaftsplan der Gemeinde Boostedt. Lübeck.

**Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (2019):** Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1).

##### Rechtsgrundlagen

**Landesregierung Schleswig-Holstein:** Landesverordnung über das Ökokonto, die Einrichtung des Kompensationsverzeichnisses und über Standards für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung – ÖkokontoVO; 28. März 2017), (GVOBL. 2017 223).

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), Inkrafttreten der letzten Änd.: überw. 1. November 2020 (Art. 10 G vom 8. August 2020).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).**

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

**vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425).**

**Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (Hrsg.) & Arbeitskreis Wirbeltiere, Schleswig-Holstein (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Bearbeitung: Klinge, A. & Winkler, C.. Schriftenreihe: LANU SH – Natur 11, Flintbek.**

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in S-H.**

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.**

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein.

**Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft Schleswig-Holstein (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I.**

**Landschaftsökologischer Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung: Schutzgebiets- und Biotopverbundplanung, regionale Ebene, Planungsraum I Kreis Segeberg (1999).**

**Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus – Landesplanungsbehörde (2002): Regionalplan Planungsraum I.**

**Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. 2004 S. 461), zuletzt geändert: § 9 geändert (Art. 3 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773).**

**Planverfasser:**

**UAG Umweltplanung und -audit GmbH**

Burgstraße 4 - 24103 Kiel

Tel. 0431 / 983040

E-Mail: info(at)uag-kiel.de

www.uag-kiel.de



## V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die zukünftige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet wird im Vergleich zu den vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen grundsätzlich nicht eingeschränkt und ist durch die Erforderlichkeit der Sicherung einer geordneten und nutzungsverträglichen zivilen Entwicklung des Plangebiets begründet. Die Planungsziele sowie die konzeptionelle Konkretisierung der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft sind ebenfalls mit der BImA abgestimmt.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen soll auf ein verkehrstechnisch angemessenes Mindestmaß beschränkt werden und orientiert sich an dem bereits vorhandenen Bestand. Diese Flächen dienen der Erschließung der angrenzenden Baugebiete.

Auswirkungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht und beschrieben. Die Inhalte zum Umweltbericht ergeben sich nach der Novellierung des Baugesetzbuches aus der Anlage zu den § 2 Abs. 4 und § 2a. Dieser Umweltbericht wird im Verfahren konkretisiert.

Die zentralen Eingriffe bestehen in der Festsetzung der überbaubaren Fläche und der damit einhergehenden Neuversiegelung (siehe Umweltbericht) bei einer vollständigen baulichen Nutzung. Sensible Habitatstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bzw. durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzbindungsflächen gesichert werden. Unvermeidbare Eingriffe werden im Geltungsbereich ausgeglichen oder ggf. außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

Mit der Festsetzung von ca. 13,0 ha gewerbliche Baugebiete im Plangebiet ergibt sich für die Gemeinde Boostedt eine erhebliche Vergrößerung der Gewerbeflächen. Derzeit verfügt die Gemeinde Boostedt lediglich über sehr geringe Flächenreserven, die kurzfristig gewerblich genutzt werden können. Hierbei handelt es sich um noch ca. 2,4 ha im Gemeindeeigentum im Gewerbegebiet „Springender Hirsch“ (B-Plan Nr. 41, GE ca. 3 ha, 2012 erschlossen). Ferner stehen noch ca. 1,2 ha in Privateigentum im eingeschränkten Gewerbegebiet „Neuenschwangergelände“ westlich der Neumünsterstraße zur Verfügung (B-Plan Nr. 24, GEE, Altlasten kartiert). In Anbetracht der bereits vorhandenen Vornutzung der Kasernenflächen geht hiervon keine Zersiedlung der Landschaft bzw. zusätzlicher Landschaftsverbrauch aus. Die Siedlungsentwicklung kann in konzentrierter Form, mit rationaler Flächennutzung und flächensparender Erschließung gesichert werden und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Die vorhandene bauliche und technische Infrastruktur kann durch die vorgesehene zivile Nachnutzung weiter genutzt werden. Diesbezüglich sind, im Vergleich zu einem neu geplanten Gewerbegebiet auf der „grünen Wiese“, nur relativ geringe Ergänzungsmaßnahmen erforderlich.

Die Nutzungspotentiale dieses Standortes wurden im Rahmen der Erarbeitung der Konversionskonzeption geprüft und mit den betroffenen Behörden abgestimmt. Mit der zivilen Nutzung des Standortes sollen nicht zuletzt auch die massiven Einschnitte in die Wirtschafts- und Sozialstruktur der Gemeinde Boostedt kompensiert werden, die mit dem Abzug des Militärs einhergehen.

Eine negative Auswirkung auf die Entwicklung der Fremdenverkehrsentwicklungsräume ist ebenfalls nicht zu befürchten. Die zukünftigen Bauflächen berühren keine touristischen Attraktionspunkte bzw. touristische Schwerpunkte.

In Anbetracht der Lage des Plangebiets und die Entfernung zu sensiblen Nutzungen im Planungsfeld wird voraussichtlich eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan erfolgen. Die Er-

gebnisse des diesbezüglichen Gutachtens werden im weiteren Verfahren eingearbeitet. In diesem Zusammenhang werden auch die Auswirkungen auf die angrenzende Landesunterkunft für Flüchtlinge (vorübergehende Nutzung) geprüft.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Kostenrahmen für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die Konversion des nördlichen Teiles der Kasernenflächen (bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46b) wird, nachdem die Flächen inzwischen einem Investor übereignet wurden, gemäß dem städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer übertragen.

Zur Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen gibt es eine einvernehmliche Regelung zwischen Gemeinde und BImA.

Die Kosten für Kompensations- und Ersatzmaßnahmen insbesondere für die Anlage eines Kleingewässers und die Kosten für den Waldausgleich sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können z. Zt. noch nicht konkret und abschließend ermittelt werden.

Die Kosten für Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls durch städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert.

## VI. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 46 „Gewerbe- und Logistikpark“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am 26.06.2017 gefasst und wurde am 23.08.2017 ortsüblich per Aushang bekanntgemacht. Mit Beschluss vom 16.12.2019 erfolgte die Teilung des Geltungsbereichs (Teilbereich 46a sowie Teilbereich 46b).

### Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit Beschluss vom 26.06.2017 wurde die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 46 gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte durch ortsübliche Veröffentlichung am 23.08.2017.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form eines Erörterungstermins am 01.11.2017. Die ortsübliche Veröffentlichung erfolgte am 19.10.2017.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die den Planinhalt betreffen.

Mit Schreiben vom 30.08.2017 wurden 24 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Die Beteiligung bezog sich auf den B-Planvorentwurf Nr. 46 sowie auf den Vorentwurf der 7. FNP-Änderung.

Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 5 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Vorentwurf der 7. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 46 gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- archäologisches Interessensgebiet in einem Teil des Plangebiets (Beteiligung des Landesamtes bei konkreten Baumaßnahmen)
- Aufbereitung Lärmgutachten / Prüfung der Immissionswerte
- Anforderungen an dem Umweltbericht
- Vorschlag für die Erweiterung des FNP-Änderungsbereiches
- Hinweis auf angrenzende denkmalwürdige Gebäude sowie Freiflächen
- Empfehlungen zu weiteren orientierenden Altlastenuntersuchungen
- Abweichungen gegenüber dem Landschaftsplan
- Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Waldbestand / Grünstrukturen
- Regenentwässerung / erforderliche Regenrückhalteanlagen

### Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergeben sich folgende Änderungen und weitere Überprüfungen bei der Aufbereitung der Entwurfssfassung zum Bebauungsplan Nr. 46 und der 7. FNP-Änderung:

- Aufbereitung Lärmgutachten / textliche Festsetzung zur Lärmkontingentierung im B-Plan
- Fortschreibung des Umweltberichts und Einarbeitung als separater Teil des Begründungstextes
- Erweiterung des FNP-Änderungsbereiches um Waldflächen nördlich der Von-dem-Borne-Str.

- Konkretisierung der Aussagen zur Altlastensituation (weitere Untersuchungen im Rahmen des B-Planverfahrens)
- Prüfung der Eingriffsminimierung durch Anpassung von Baugrenzen, Reduzierung der zulässigen baulichen Dichte und Konkretisierung der zukünftigen Grünverbindungen im B-Plan
- Aufbereitung von Unterlagen zur erforderlichen Waldumwandlung/Reduzierung der Waldeingriffe
- Nachweisführung der zukünftigen Regenentwässerung (Rückhaltung/Behandlung)

In den Begründungstext wurden weitere Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen.

Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet.

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Beschluss vom 24.02.2021 wurde die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 46b „Gewerbe- und Logistikpark“ gemäß § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte durch Aushang im Zeitraum 01.03.2021 bis 12.03.2021.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 09.03.2021 bis zum 12.04.2021. Zugleich erfolgte eine Beteiligung im Internet.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 05.03.2021 wurden 29 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Es gingen insgesamt 16 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 10 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46b gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Hinweis auf angrenzende denkmalwürdige Gebäude sowie Freiflächen
- Kontaminationsverdachtsflächen
- Prüfung der Immissionswerte bei der Bundeswehrfläche

#### Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 46b:

- Anpassung der Baugrenze im Süden / Pflanzgebot / Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes
- Kooperationsvereinbarung mit Neumünster
- Anpassung der Lärmkontingentierung beim Sondergebiet „Bundeswehr“

In den Begründungstext wurden weitere Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen.

Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet.

Hinsichtlich der Planänderungen erfolgte eine eingeschränkte Nachbeteiligung der Betroffenen Behörden/TÖBs sowie des Grundstückseigentümers. Eine weitere Betroffenheit ist nicht erkennbar.

#### Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan 46b „Gewerbe- und Logistikpark“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am ~~13.09.~~ 13.09.2021 gefasst und durch Aushang vom ~~4.2.22~~ 4.2.22 bis ~~10.02.~~ 10.02.2022 ortsüblich veröffentlicht.

## VII. FLÄCHENBILANZ

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46b „Gewerbe- und Logistikpark“ ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet)

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Gewerbegebiet (GE1 bis GE3)	127.900	65,2%
Sondergebiet „Bundeswehr“	6.750	3,4%
Straßenverkehrsflächen	11.650	5,9%
Grünflächen	11.750	6,0%
Versorgungsflächen	1.850	0,9%
Wald	36.450	18,6%
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>196.350</b>	<b>100%</b>

Stand: Satzungsfassung August 2021

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

### **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO S-H)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)

### **Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. 2004 S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Dezember 2018 (GVOBl. S. 773)

### **Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO S-H)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003 S. 57) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6)

Gemeinde Boostedt  
/ 2. Feb. 2022



  
König  
Bürgermeister



C. ANHANG

ANHANG 1: ÜBERSICHTSPLAN GEBÄUDEBESTAND

Konversionsrahmenplanung  
Rantzau Kaserne Boostedt

Bebauungsstruktur

-  Gebäude
-  Zaunanlage
-  Verkehrswege (öffentlich)
-  Verkehrswege im Verbleib der Bundeswehr
-  Unterkunft
-  Stab/ Verwaltung/ Ausbildung
-  Sanitätsgebäude
-  Wirtschaftsgebäude
-  Anlagen für Sport und Freizeit
-  technische Ver- und Entsorgung
-  Werkhallen (22 Gebäude)
-  Abstellhallen (6 Gebäude)
-  Lager (15 Gebäude)
-  Garagen (8 Gebäude)
-  sonstige Gebäude
-  Konversionsliegenschaft
-  Kasernenzaun
-  EAE



Altberkenstraße 1, 12086 Berlin  
Tel.: 030/92 37 21-0  
Fax: 030/92 37 21-11  
Mail: [buero-berlin@gku-se.de](mailto:buero-berlin@gku-se.de)  
[www.gku-se.de](http://www.gku-se.de)



## **ANHANG 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

*Liegt als separate Datei (Stand 24.07.2017) vor.*

## **ANHANG 3: PFLANZLISTE**

Bei Anwendung der textlichen Grünfestsetzung 3.1 wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Pflanzenliste empfohlen.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Wuchsgebietes 02 „Schleswig-Holstein Südwest“ im Bereich der Holstein Vorgeest. Neben den Arten der früheren Aufforstungen:

- Berg- und Feld-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *campestre*) – groß- und kleinkronige Gehölze),
- Eschen (*Fraxinus excelsior*),
- Kiefer (*Pinus sylvestris*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),

können auch Arten des Schlehen-Hasel-Knicks und des Eichen-Birken-Knicks verwendet werden:

- Sandbirke (*Betula pendula*),
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
- Holzbirne (*Pyrus communis*),
- Holzapfel (*Malus silvestris*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)