

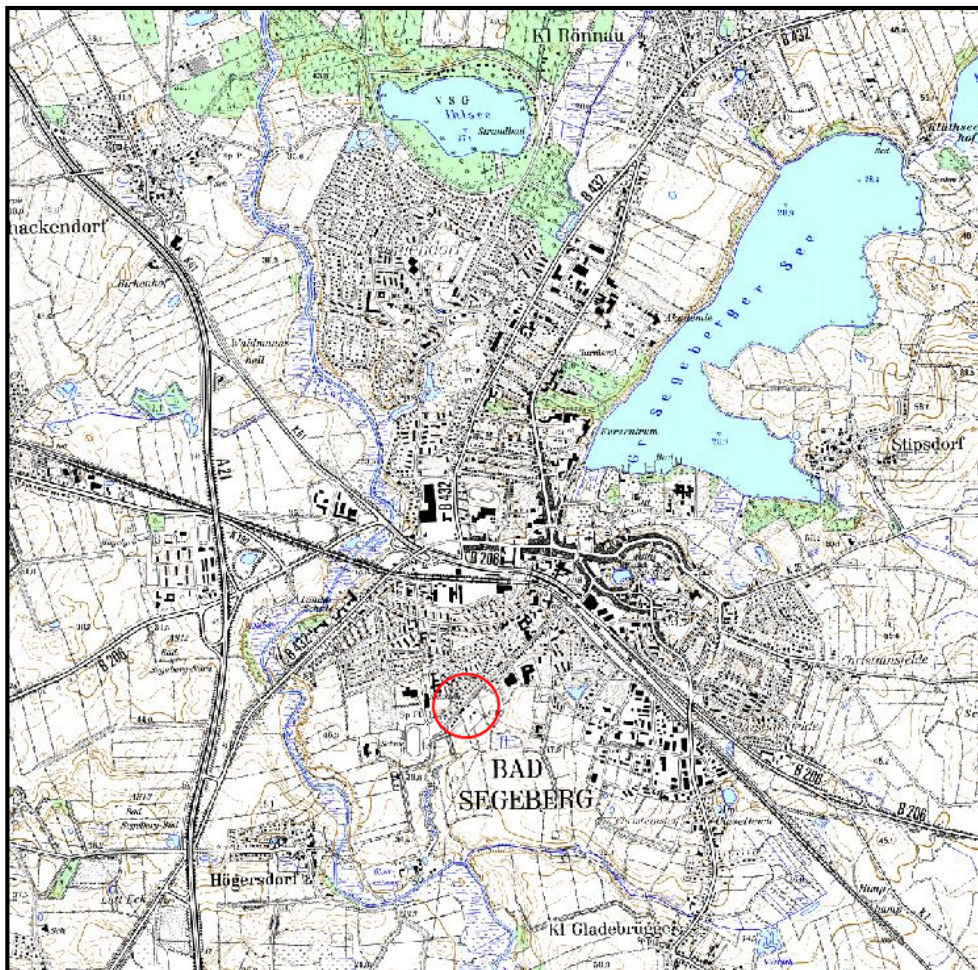
Stadt Bad Segeberg

Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 93

„Südlich der unteren Burgfeldstraße“

Zusammenfassende Erklärung



Bearbeitung:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Verfahrensablauf.....	3
3 Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Bad Segeberg.....	4
4 Planungsalternativen.....	5
5 Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.1 Schutzgüter	5
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
6 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9

1 Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB:

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich der unteren Burgfeldstraße“ der Stadt Bad Segeberg wirksam. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 04.05.2017, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 des Gesetzes vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Bad Segeberg erfolgte im Regelverfahren. Gemäß der §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a wurde eine Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 21.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich der unteren Burgfeldstraße“ gefasst, um die Flächen des Plangebiets für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereiten zu können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 93 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 14.02.2017 im Rathaus der Stadt Bad Segeberg durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.01.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 03.07.2018 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich der unteren Burgfeldstraße“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 19.07.2018 ortsüblich und im Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 03.08.2018 bis 03.09.2018 abzugeben.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 93 am 26.03.2019 beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

3 Ausgangssituation, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Bad Segeberg

Die Stadt Bad Segeberg ist durch ihre Nähe zu Lübeck, Neumünster und Hamburg und die in diesem Bereich gut ausgebaute überregionale Infrastruktur verkehrlich optimal angebunden. Die Stadt stellt einen attraktiven Wohnstandort sowohl für Pendler als auch für Familien mit Kindern dar. Die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken ist dementsprechend hoch.

Die Fläche des Plangebiets bietet die Möglichkeit der Entwicklung einer wohnbaulichen Siedlungsfläche am südlichen Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur der Stadt Bad Segeberg.

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang der „Burgfeldstraße“ für eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung der Stadt Bad Segeberg baurechtlich vorzubereiten und so einen Lückenschluss zu ermöglichen.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenanlagen ermöglicht. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) gibt es keine Einschränkung der Bauweise. Die geplante Erschließung lässt eine Erweiterung der Wohnbebauung im rückwärtig angrenzenden Bereich des Plangebiets zu.

Folgende rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorlagen wurden bei dem Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Bad Segeberg berücksichtigt:

- Der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP 2010)
- Der **Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)** Fortschreibung 1998
- Der derzeit wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Segeberg
- Der **Landschaftsplan** der Stadt Bad Segeberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich der unteren Burgfeldstraße“ hat eine Größe von ca. 0,9 ha und liegt im südlichen Siedlungskörper der Stadt. Die künftige Bebauung bildet einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Burgfeldstraße. Die künftigen Wohnbauflächen befinden sich nordwestlich der gewerblichen Bauflächen der Stadt Bad Segeberg entlang der geplanten Trasse der Autobahn 20 (A 20). Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem sich entwickelnden Gewerbegebiet besteht eine Grünfläche als Pufferzone, um die Nutzungen vor gegenseitigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in Nord-Südrichtung durch einen Knick in zwei Bereiche gegliedert wird. Die nordöstlich sowie südwestlich angrenzende Wohnbebauung entlang der „Burgfeldstraße“ wird durch Grünstrukturen abgegrenzt.

Südlich des Plangebietes grenzt unmittelbar ein Gelände mit einer Freiluftschaltanlage an. In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet befinden sich verschiedene Schulen (ca. 350 m, ca. 600 m), das städtische Schwimmbad (ca. 600 m) sowie der Bahnhof (ca. 800 m).

4 Planungsalternativen

Die Stadt Bad Segeberg hat sich bereits mit der Aufstellung des Landschaftsplanes und im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit einer Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet beschäftigt und das Plangebiet als entsprechende Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Ursprünglich war eine Erschließung des Plangebiets über zwei Planstraßen sowie die Aufteilung in acht Grundstücke vorgesehen, auf denen Einzel- und Doppelhäuser entstehen konnten. Dieses Konzept wurde letztendlich nicht weiter verfolgt, um die Bebauungsmöglichkeiten des Plangebiets nicht einzuschränken. Stattdessen können rückwärtige Grundstücke ggf. über private Zufahrtsstraßen erschlossen werden.

Eine Bebauung der Flächen zwischen Plangebiet und Nelkengraben ist zukünftig geplant. Durch die Planstraße im Norden des Gebiets wird gewährleistet, dass diese erschlossen werden können.

Überlegungen gab es zur Aufteilung des Plangebiets bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Da das Gebiet rückwärtig zum Nelkengraben hin abfällt, sollte durch die Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebiets keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen. Letztendlich wurden vor dem Hintergrund einer weiteren baulichen Entwicklung in östliche Richtung diese Überlegungen aber verworfen und stattdessen ein einheitliches Maß der Nutzung festgesetzt. Um übermäßige Gebäudehöhen oder Abtragungen bzw. Aufschüttungen des Bodens zu verhindern, wurden dementsprechend Firsthöhen sowie eine maximale Veränderung der Höhenlage von 0,5 m festgesetzt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im § 2 Abs. 4 BauGB geforderte Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen, wurde durchgeführt. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist der Begründung als Teil 2 beigelegt worden.

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen.

5.1 Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand einzelner Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt.

Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung der Planung kommt es insbesondere zu einem Nutzungswandel von derzeit Ackerland in Wohnbau- und Verkehrsfläche mit einhergehender Neugestaltung der heutigen Freifläche. Es werden Flächen versiegelt, die damit dauerhaft für Natur und Landschaft verloren gehen. Auswirkungen auf den Boden entstehen auch durch die notwendige Geländeangleichung mit Auf- bzw. Abtrag, so dass die Oberflächengestalt verändert wird. Verdichtungen, Umlagerungen und Über-schüttungen führen zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Da die Böden im Eingriffsbereich zu einem Großteil unversiegelt sind, sind die Auswirkungen durch Versiegelungen und Flächenverbrauch als besonders erheblich anzusehen.

Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung:

Um einen umfangreichen Flächenverlust zu verhindern und die Versiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß vorgesehen. So wird auch zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes mit einer flächensparenden Erschließung auf den Erhalt des vorhandenen Knicks verzichtet. Zum Erhalt der vorhandenen Geländestruktur erfolgen entsprechende Festsetzungen zu Auf- und Abtragungen.

Schutzgut Boden

Durch die Baumaßnahmen werden große Mengen Boden anfallen. Die Oberbodenmassen aus den Erschließungsflächen sind einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen. Im Bereich der Baufelder ist der Oberboden fachgerecht zwischenzulagern, und mit Ende der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder anzudecken.

Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung:

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten. Generell soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Entsprechende Regelungen finden sich in der DIN 18915 ‚Bodenarbeiten‘, welche während der Bauausführung zu beachten ist. Der Schutz des Oberbodens wird über die DIN 18 300 geregelt.

Im Rahmen der Baudurchführung soll ein Bodenmanagementkonzeptes erstellt werden. Dabei sind die Hinweise aus dem Leitfaden Bodenschutz auf Linienbaustellen (LLUR, 2014) zu Grunde zu legen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ist der Einsatz von Baumaschinen auf unbefestigten Flächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Der Oberboden auf den Baugrundstücken ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18 300 fachgerecht abzuschieben und zur Wiederverwendung an geeigneter Stelle fachgerecht in Mieten zwischenzulagern.

Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind eng mit denen des Bodens verknüpft, da sie in erster Linie in der Unterbindung des Austausches zwischen Grundwasser und z.B. Niederschlagswasser und in der Veränderung der Wasserbewegungen im Boden infolge der geänderten Bodenstrukturen

bestehen. Die im Plangebiet vorgesehenen Flächenversiegelungen führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der bindigen Böden und der Geländestruktur im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung gering.

Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung:

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Bebauung geht mit dem Verlust von Biotopstrukturen einher. Dabei sind die derzeitigen Ackerflächen von allgemeiner Bedeutung, der Knick von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Insgesamt gehen 67 m Knickstrukturen durch den Bebauungsplan verloren. Von erhöhter Bedeutung für Gehölzbrüter sind zudem die randlichen Gehölzflächen mit nicht heimischen Arten. Diese gehen auf einer Fläche von 310 m² verloren.

Der Biotopverlust führt unweigerlich auch zu einem Lebensraumverlust geschützter und nicht geschützter Tierarten. Gleichzeitig werden mit der Neuentwicklung von Gärten bzw. Außenraumflächen neue Strukturen geschaffen, in denen heimische Tierarten neuen Lebensraum finden werden.

Für die vorkommenden Fledermausarten der Lokalspopulation kann es durch die geplante Bebauung zu einem Verlust einer Leitstruktur sowie von Nahrungsstrukturen kommen. Bei Baumfällungen kommt es zum Verlust von potenziellen Tagesverstecken oder Paarungsquartieren einzelner Tiere, eine Tötung kann nicht ausgeschlossen werden. Tiere der Fledermausgruppe *Myotis* werden durch die in Wohngebieten übliche Beleuchtung auf tradierten Flugrouten zum Winterquartier vergrämt. Von erheblichen betriebsbedingten Störungen gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist auszugehen.

Der im Plangebiet liegende Knick wird von den Fledermäusen der Segeberger Kalkberghöhle während der Schwärm- bzw. der Anwanderungsphase nur in geringem Ausmaß genutzt. Auch ist die räumliche Ausrichtung der Knickstrukturen für eine Funktion als Flugleitlinie für an- und abwandernder Fledermäuse der Segeberger Kalkberghöhe nicht optimal. Ein erheblicher Verlust als Einflugschneise ist damit nicht erkennbar.

Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppen der Fledermäuse und der Brutvögel ist eine Rodung der Gehölze nur im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig.

Zur Vermeidung von Vergrämungen der lichtsensiblen Fledermausarten, sind nur Beleuchtungen mit monochromatischen Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichttemperatur sollte < 3.000 Kelvin betragen, ggf. sind Bewegungsmelder zu verwenden. Abstrahlungen in den Südöstlichen Landschaftsraum sind zu vermeiden.

Um eine Einwanderung von Haselmäusen in das Plangebiet zu verhindern, wurde nach Abschluss der Kartierung in Abstimmung mit dem LLUR das zu entfernende Teilstück des Knicks im Winter 2017/2018 auf den Stock gesetzt.

Schutzgut Klima / Luft

Es kommt grundsätzlich zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie div. stofflichen Emissionen. Diese erscheinen derzeit jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes nicht planungsrelevant.

Schutzgut Landschaftsbild

Eine Einsehbarkeit ins Plangebiet besteht derzeit insbesondere aus östlicher Richtung. Hier ist mittel- bis langfristig ebenfalls eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, für welche der Bebauungsplan eine Erschließungsfläche vorhält.

Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung:

Zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgt eine lockere Eingrünung des neuen Baugebietes entlang seiner Ostseite. Diese ermöglicht eine zukünftige Weiterentwicklung der Bebauung in östliche Richtung ohne einen massiven Querriegel zu bekommen.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen der Eingriffsregelung werden im gleichnamigen Abschnitt in einem im Umweltbericht integrierten grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt. Zusammenfassend ergibt sich hieraus der folgende Kompensationsbedarf:

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung resultiert ein naturschutzfachlicher Ausgleich von 5.034 m² Fläche sowie 134 m Knickneuanlage. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich entsprechend der Kompensationsumfang. 310 m² des flächigen Ausgleichs müssen durch eine Feldgehölz-Anpflanzung nachgewiesen werden.

Die als Ausgleich neu zu schaffenden Biotopstrukturen geben den nicht gefährdeten, von der Baumaßnahme betroffenen Tierarten neue Lebensraumstrukturen. Zusätzlicher Ausgleich im Rahmen des allgemeinen Artenschutzes wird nicht erforderlich.

Im Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen, über die der erforderliche Ausgleich nachgewiesen werden kann. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die über eine Zuordnungsfestsetzung dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Knickaustausch erfolgt durch Knickneuanlagen am Nelkengraben im Rahmen der Sicherung der Fledermausroute auf dem Flurstück 29/25, Flur 20, Gemarkung Segeberg.

Der flächige Ausgleich erfolgt im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 79 im Bereich Klein Niendorf auf dem Flurstück 4/2, Flur 1, Gemarkung Klein Niendorf.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Entfernung des Knicks im Verhältnis von 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) erforderlich. Der Nachweis erfolgt im Zusammenhang mit den Erfordernissen der Eingriffsregelung. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG ist der erforderliche Knickaustausch deshalb zeitgleich mit der einhergehenden Knickrodung nachzuweisen. Das unveröffentlichte Merkblatt des LLUR von 2016 „Berücksichtigung der Haselmaus bei Vorhaben“ ist zu beachten.

Weiterer artenschutzrechtlicher Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 (Eingriff : Ausgleich) erfolgt ebenfalls im Zusammenhang mit den Erfordernissen der Eingriffsregelung für die Überplanung der Siedlungsgehölze.

Mit bereits erfolgter Beseitigung des Gehölzaufwuchses auf dem zu rodenden Knick werden keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, erforderlich.

6 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 wurde am 14.02.2017 im Rathaus der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.01.2017 bis 23.02.2017 durchgeführt.

Die Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 03.08.2018 bis 03.09.2018.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben, die zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen geführt haben.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat die Stellungnahmen am 26.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat den Bebauungsplan Nr. 93 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Segeberg, den 16.05.2019



Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

GSP

Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)