

**ZIELE,  
GRUNDLAGEN  
UND INHALTE**

**TEIL I**

**DER**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

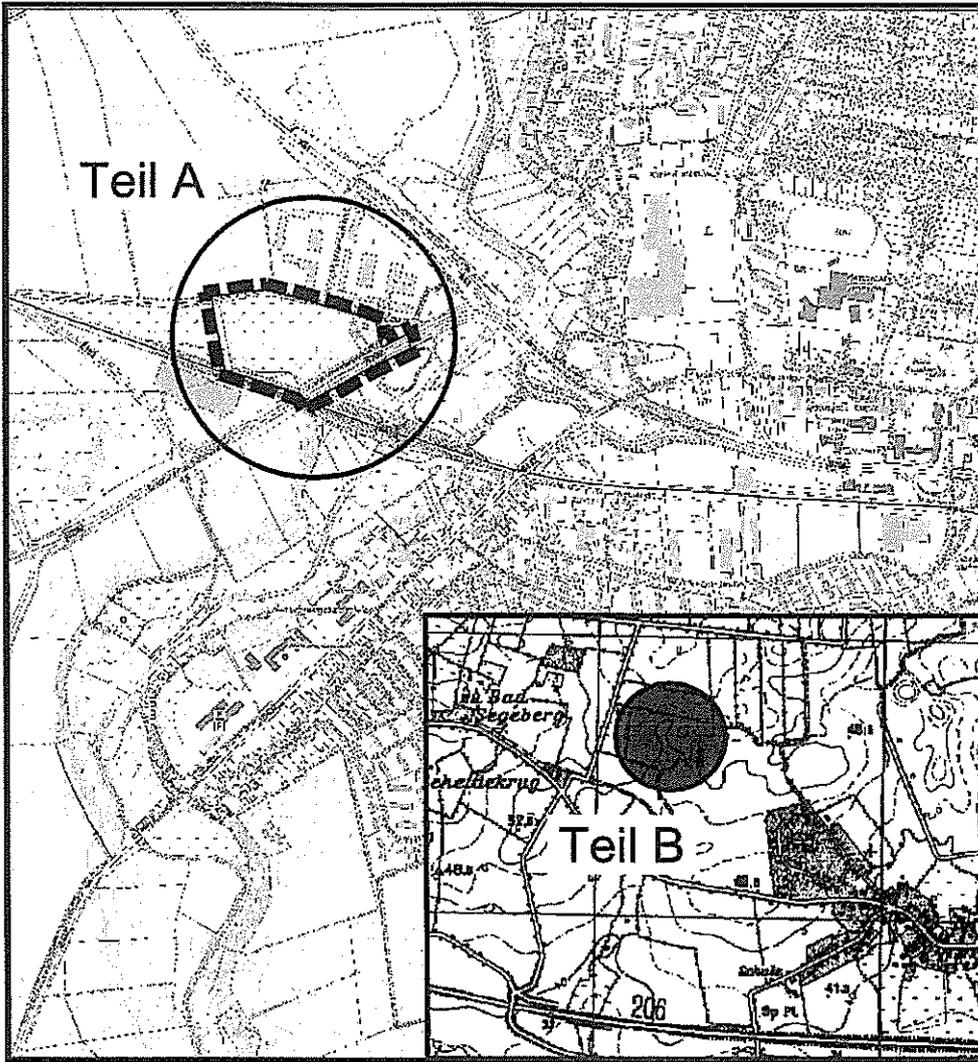
**SATZUNG ÜBER DIE**

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 68  
„AM WASSERWERK“**

**DER**

**STADT BAD SEGEBERG  
KREIS SEGEBERG**

Rote Absätze eingefügt aufgrund des Genehmigungserlasses  
des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 01. Juli 2013  
zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes



**1. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 68  
„Am Wasserwerk“  
der  
Stadt Bad Segeberg**

**Verfahrensstand nach BauGB**

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§10



Stand: 07.05.2013

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen, Raumordnung und Landesplanung.....	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	2
3. Planungsziel .....	3
4. Einzelheiten der Planung.....	4
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3 Verkehrsplanung, Bahntrasse und Bahngrundstücke.....	5
4.4 Werbeanlagen .....	7
5. Natur und Landschaft, Umwelt.....	7
5.1 Immissionsschutz.....	7
5.2 Altlasten / Kampfmittel .....	8
5.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote.....	9
5.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes .....	10
5.5 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur .....	10
5.6 Eingriffsregelung.....	11
5.7 Denkmalbelange - Archäologie .....	11
5.8 Artenschutz.....	12
6. Ver- und Entsorgung.....	12
6.1 Schmutzwasserentsorgung.....	12
6.2 Oberflächenwasserentsorgung.....	12
6.3 Löschwasserversorgung, Trinkwasser.....	13
6.4 Telekommunikation.....	13
6.5 Strom, Gas.....	13
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung, Bahnflurstück.....	14
8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen .....	14

### Anlagen:

- 1) Schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult GmbH vom 23.11.2012
- 2) Historische Erkundung vom 29.12.2012 von Dipl. – Geol. Harro Ziegenmeyer
- 3) Orientierende Untersuchung vom 21.01.2013 von Dipl. – Geol. Harro Ziegenmeyer
- 4) Faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro BBS Greuner-Pönicke vom Januar 2013

### 1. Planungsgrundlagen, Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010, Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Zu dem Planvorhaben liegt grundsätzlich die positive landesplanerische Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Segeberg bereits vor. Mit Erlass des Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abt. Landesplanung - vom 07.01.2013 wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Bad Segeberg keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Für das Stadtgebiet von Bad Segeberg gilt der gemeinsame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt von August 2005, zu dem zwischenzeitlich 17 Änderungen bzw. Berichtigungen aufgestellt worden sind. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zu dieser Bebauungsplanänderung die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Genüge zu

tun und möglichst kurzfristig Baurecht zu schaffen. Auf die Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Für den größten Teil des jetzigen Plangebietes wurde im Jahre 2002 der Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserwerk“ der Stadt Bad Segeberg aufgestellt, der nach Rechtskraft der 1. Änderung und Ergänzung außer Kraft tritt. Es gilt diese neue, geänderte Bauleitplanung.

Da die Flurstücke 3/18 und 3/19 (Am Wasserwerk 1 und 1a) seinerzeit nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 gehörten, aber nunmehr mit in die Bauleitplanung einbezogen worden sind, handelt es sich bei dem jetzigen Verfahren um die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 68. Es ist wenig sinnvoll, diese zwei Grundstücke aus der Bebauungsplanänderung herauszulassen, da mit ihnen das bebaute Areal zwischen den Straßenflächen abgeschlossen ist.

## **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Die Lage des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilflächen, da außer der städtebaulichen Regelung der Gewerbeflächen auch die landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf einer gesonderten Fläche mit festzulegen sind. Die beiden Teilflächen lassen sich wie folgt genauer abgrenzen:

### Teil A:

im Norden von der Straße „Am Wasserwerk“,

im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 3/18 der Flur 1 Gemarkung Segeberg (Grundstück Am Wasserwerk 1) und des Flurstückes 3/13 der Flur 1 Gemarkung Segeberg (Böschung der Bundesstraße 206),

im Südosten von der südlichen Straßenseite der Straße „Bramstedter Landstraße“ (B 206),

im Süden von der Trasse der Bahnlinie Neumünster – Bad Oldesloe,

im Westen von der Grenze zum Flurstück 79/36 der Flur 7 Gemarkung Schackendorf (landwirtschaftliche Nutzfläche).

Hinweis zur Teilbekanntmachung siehe auf Seite 2 a.

### Teil B:

nordwestlich des Ortes Weede, Flurstücke 33/1 und 34, Flur 10, Gemarkung Segeberg

### Teil A:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Standortverwaltung Bad Segeberg. Die bundeswehrtechnische Nutzung dieser Liegenschaft wurde bereits im Dezember 1997 aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach und wird nicht mehr genutzt. Im Osten des Geltungsbereiches auf den beiden östlichsten Flurstücken sind zwei Wohngebäude vorhanden. Eines davon ist älteren Datums. Das andere ist im Jahre 1999 als Sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.

Erste städtebauliche Planungen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 68 bereits im Jahre 2002 erstellt. Danach wurden die Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung beseitigt. Eine Bebauung des Geländes und damit eine Umsetzung der Städtebauplanung erfolgten allerdings nicht.

Die Topographie des Plangebietes ist wenig bewegt. Allerdings fällt das Gelände zur Bundesstraße 206 hin ab. Die Bundesstraße wird mit einer Unterführung unter der Eisenbahnlinie durchgeführt.

Mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 01. Juli 2013 wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde das Flurstück 1/22 der Flur 1 Gemarkung Bad Segeberg, da bis jetzt nicht geklärt werden konnte, ob dieses Grundstück für Bahnzwecke gewidmet ist oder nicht. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat eine Gesamtgenehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aussicht gestellt, sobald eine Freigabeerklärung seitens des Eisenbahn-Bundesamtes für das fragliche Grundstück vorliegt.

Um diese Teilgenehmigung des Flächennutzungsplanes rechtlich auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 nachzuvollziehen, wird das Flurstück 1/22 der Flur 1 Gemarkung Bad Segeberg ebenfalls von der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ausgenommen. Dieser Bebauungsplan tritt daher für dieses Flurstück zunächst nicht in Kraft.

Für das Flurstück 1/22 der Flur 1 Gemarkung Bad Segeberg gilt damit weiterhin der Bebauungsplan Nr. 68 „Am Wasserwerk“ der Stadt Bad Segeberg, der die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt, Gartencenter, Musterhaus und Vergnügungstätten festsetzt. Dabei ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine abweichende Bauweise sowie eine maximale Firsthöhe von 45,50 m über NN vorgegeben.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist im Norden durch gewerbegebietstypische Nutzungsarten der E.ON Hanse, des Jobcenters und des Wegezweckverbandes Segeberg geprägt. Im Nordwesten und westlich des Geltungsbereiches beginnt die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft. Dort grenzt unmittelbar die Gemeinde Schackendorf an das Plangebiet an. Dieses Areal ist durch den Flächennutzungsplan zukünftig für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im Westen verläuft die Bahnstrecke Bad Oldesloe / Neumünster. Die eigentliche Bahntrasse liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und deren Nutzung bleibt daher baurechtlich unangetastet.

#### Teil B:

Die Flächen der so genannten „Rosswege“ werden als Rinderweide genutzt und südlich und westlich von einem Knick an der Flurgrenze begrenzt. Nähere Angaben können dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht, der Teil II dieser Begründung ist, entnommen werden.

### **3. Planungsziel**

Im Zuge der Streitkräftereduzierung und der Umgliederung der Bundeswehr wurde bereits im Jahre 1997 das Gelände der Standortverwaltung für bundeswehrtechnische Belange und die Standortverwaltung nicht mehr benötigt. Es liegt seitdem brach. Die Stadt Bad Segeberg hat sich bemüht, mögliche Folgenutzungen für diesen Bereich zu entwickeln.

Die aktuelle gemeinsame Flächennutzungsplanung der Stadt Bad Segeberg und des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt weist das Gelände der ehemaligen Standortverwaltung Bad Segeberg zwischen „Bramstedter Landstraße“ und „Am Wasserwerk“ als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aus. Eine Umsetzung dieser Planung hat bisher nicht stattgefunden. Es wurde lediglich das Gelände der ehemaligen Standortverwaltung frei geräumt und Gebäude sowie unterirdische Anlagen beseitigt.

Nun möchte der Wegezweckverband Bad Segeberg, der seinen Hauptsitz auf der anderen Seite der Straße „Am Wasserwerk“ gegenüber dem jetzigen Planungsgelände hat, einen Teil des Areals als Bau- und Recyclinghof nutzen. Die restlichen Flächen können dann von anderen Betrieben gewerblich genutzt werden. Daher werden eine Änderung der oben genannten bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen in gewerbliche Bauflächen und eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 68 notwendig, um die vorgesehenen Nutzungsarten realisieren zu können. Die bisher ausgewiesenen sonstigen Sondergebietsflächen lassen die beschriebene Nutzung nicht zu.

Die zukünftigen Nutzungsarten eines Gewerbegebietes werden sich in die gewerblich genutzte Umgebung der Stadt Bad Segeberg gut einpassen. Sie arrondieren diese Baubereiche entsprechend, insbesondere deshalb, weil die Flächennutzungsplanung hier die Erweiterung der Gewerbebereiche nach Westen und Norden vorsieht. Die jetzigen Planungsbereiche stellen daher das Bindeglied zwischen den bestehenden und den zukünftigen Gewerbegebieten dar. Dadurch treten auch nur geringfügige Nutzungskonflikte z.B. Immissionschutzproblematiken auf.

Das Gelände bietet sich auch deshalb für gewerbliche Nutzungen an, da keine Wohngebiete unmittelbar angrenzen und auch nicht für die verkehrliche Erreichbarkeit der Flächen vom Schwerlastverkehr durchfahren werden müssen. Insbesondere die Einsatzfahrzeuge des Wegezweckverbandes, z.B. während des Winterdienstes, können das Gelände erreichen oder verlassen, ohne angrenzende Wohngrundstücke durch Verkehrslärm, insbesondere auch in den Nachtstunden, zu stören.

Die bereits im Jahre 2002 vorgesehene Nutzung für ein sonstiges Sondergebiet unter anderem mit der Zweckbestimmung für Baumarkt und Gartencenter konnte nicht realisiert werden. Die geplante teilweise Nutzung des Geländes durch den Wegezweckverband, der bereits Grundstücke nördlich der Straße „Am Wasserwerk“ nutzt, ist daher städtebaulich sinnvoll und wird seitens der Stadt Bad Segeberg begrüßt. Auch weitere gewerbliche Nutzungseinheiten, die auf den verbleibenden Restflächen eingerichtet werden können, werden zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Bad Segeberg beitragen und sind daher städtebaulich und wirtschaftlich wünschenswert. Durch sie wird das nordwestlich der Bundesstraße 206 bereits etablierte Gewerbegebiet arrondiert und abgeschlossen.

#### **4. Einzelheiten der Planung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist ehemals als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bundeswehr in der Bauleitplanung der Stadt Bad Segeberg verankert gewesen, da hier die Standortverwaltung untergebracht war. Auch anderweitige bundeswehrtechnische Nutzung war zunächst angedacht, wurde jedoch nie verwirklicht. Die Anlieger mussten aber schon immer mit einer weiteren Sondergebietsnutzung rechnen, weshalb die seinerzeitige Umwandlung der Sondergebietsflächen von der Zweckbestimmung Bundeswehr in die Zweckbestimmungen Baumarkt, Gartencenter, Musterhaus- und Vergnügungsstätten durch den Bebauungsplan Nr. 68 keine größeren nachteiligen Auswirkungen gegenüber der vorhandenen Nutzung für die Anlieger nach sich gezogen hätte.

Nunmehr soll das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auch diese Nutzungstypik wird gegenüber den Sondergebietsausweisungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die wenigen Anlieger haben. Größtenteils sind dies selbst gewerbliche Betriebe, wie z.B. die E.ON Hanse, die Agentur für Arbeit und der Wegezweckverband im Norden des Geltungsbereiches oder der Baumarkt OBI südlich der Bahnlinie. Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen hat eine Umwandlung von sonstigen Sondergebietsflächen in Gewerbebereiche ebenfalls kaum Auswirkungen.

Durch die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes bleiben neben den angestrebten Nutzungen, die der Wegezweckverband nun kurzfristig verwirklichen möchte, auch die weiteren Einrichtungen von Gewerbebetrieben möglich. Eine Einschränkung des Gewerbegebietes ist nicht notwendig, da kaum Immissionsbeeinträchtigungen benachbarter Wohnbebauung zu befürchten ist.

Um die in der Innenstadt von Bad Segeberg vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu schützen und einer Verödung der Innenstadt entgegen zu wirken, ist durch textliche Festsetzung die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen. Dies entspricht auch der für andere Gewerbegebiete der Stadt Bad Segeberg praktizierten Städtentwicklung, so dass eine Gleichbehandlung aller Gewerbegebiete untereinander und der Innenstadtschutz gewährleistet bleiben. Eine Nebenzentrumsbildung muss unbedingt verhindert werden, um die Wettbewerbschancen der Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt zu erhalten.

Ausgenommen von diesem Einzelhandelsausschluss sind solche einzelhändlerischen Nutzungen, die einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb untergeordnet sind und von diesem notwendigerweise für den Geschäftsbetrieb unterhalten werden müssen. Dies gilt z.B. für Tischlereibetriebe, die Fenster oder ähnliches herstellen und diese auch präsentieren müssen. Die Unterordnung dieser Einzelhandelseinrichtung wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Betriebswohnungen werden im Plangebiet zugelassen, weil es insbesondere in dieser städtebaulichen Randlage wichtig ist, dass zumindest der Betriebsinhaber oder eine Bereitschafts- bzw. Wachperson auf dem Gelände wohnen können. Auf die immissionsschutz-

technischen Regelungen zum Schutz dieser Wohnbebauung wird im Nachfolgenden noch eingegangen werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird annähernd unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 übernommen. Lediglich die Grundflächenzahl wird mit 0,80 etwas erhöht festgeschrieben. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Gewerbebetriebe und an zukünftige gewerbliche Baubereiche, die im Nordwesten noch erweitert werden sollen. Es besteht daher keine Notwendigkeit, die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der Ausnutzungsmöglichkeiten einzuschränken.

Außerdem wird durch textliche Festsetzung zugelassen, dass für Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 möglich ist. Da die vom Wegezweckverband geplanten Nutzungen oft im Freien, aber auf befestigten Flächen stattfinden, ist diese textliche Festsetzung unbedingt notwendig, um eine optimale Ausnutzung des Geländes zu gewährleisten.

Es wird eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe vorgeschrieben, dass Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten aber Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Regelung ist für Gewerbebetriebe notwendig, da aus betriebstechnischen Gründen oft größere Hallen entstehen müssen.

Außerdem wird keine Geschossigkeit sondern nur eine maximale Firsthöhe vorgegeben, um eine genaue maximale Höhe der Gebäude zu regeln ohne vorzuschreiben, in wie vielen Geschossen dies erfolgen darf. Das bedeutet größtmögliche Planungsfreiheit für die Grundstückseigentümer in Verbindung mit einer städtebaulich notwendigen genauen Regelung der maximalen Gebäudehöhe. Die Firsthöhe wird dabei über NN angegeben, um sie tatsächlich genau zu regeln. Die Straßenverhältnisse entlang des Gewerbegebietes sind höhentech- nisch sehr unterschiedlich positioniert, so dass ein Bezugspunkt für die Firsthöhenberechnung mit der Straßenhöhe keine genaue Regelung ermöglicht. Die maximale Firsthöhe wurde so gewählt, dass sie einer tatsächlichen Bauhöhe von annähernd 15 m entspricht. Dies fügt sich in die Umgebung der vorhandenen Gewerbebauten südlich und nördlich des Plangebietes ein. Das nördlich angrenzende vorhandene Gebäude ist z. B. 13,30 m hoch. Der typische Baucharakter für diesen Bereich von Bad Segeberg wird damit aufgenommen und eingehalten.

#### **4.3 Verkehrsplanung, Bahntrasse und Bahngrundstücke**

Als Haupteinfahrtsstraße für das Plangebiet dient die Straße „Am Wasserwerk“. Der normale Gewerbe- und Kundenverkehr wird über diese Straße abgewickelt. Die beiden bebauten Grundstücke im Osten sind ebenfalls über diesen Straßenzug erschlossen.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße 206 an deren freier Strecke liegt, ist die entsprechend geltende Anbauverbotszone im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt worden. Die Baufelder wurden entsprechend durch Baugrenzen eingerückt, so dass die Anbauverbotszone eingehalten wird. Diese impliziert nicht nur ein Bauverbot für Hochbauten, sondern auch ein Zufahrtsverbot zu den angrenzenden Grundstücken, weshalb die Haupteinfahrt des Plangebietes über die Straße „Am Wasserwerk“ laufen muss.

Lediglich für Einsatzfahrten des Wegezweckverbandes wird eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 206 erlaubt, für die auch das Anpflanzungsgebot unterbrochen werden darf, was durch textliche Festsetzung zugelassen ist. Es ist geregelt, dass diese Zufahrt ausschließlich für Einsatzfahrten, z.B. für den Winterdienst durch den Wegezweckverband genutzt werden darf. Dabei ist von der Bundesstraße 206 her nur die Einfahrt als Rechtsabbieger sowie vom

Grundstück her ebenfalls nur ein Rechtsabbiegen auf die Bundesstraße 206 zugelassen. Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis, wie sie benötigt wird, da das gesamte Plan-  
gelände außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße 206 liegt, wird diese Vorga-  
ben aufnehmen und damit festschreiben. Der zuständige Landesbetrieb Verkehr - SH Nie-  
derlassung Lübeck, hat dieser Regelung grundsätzlich zugestimmt.

Eine Verkehrsgefährdung wird aus den nachfolgenden Gründen nicht entstehen:

Die Ein- und Ausfahrt zur B 206 wird nur selten für den Winterdienst oder andere Einsatz-  
fahrten des Wegezweckverbandes genutzt werden.

Es darf nur von rechts kommend in die Zufahrt eingebogen werden, was der Bebauungsplan  
so durch die textliche Festsetzung Ziffer 9 verbindlich regelt. Daher müssen zum Einbiegen  
keine Fahrspuren auf der Bundesstraße gekreuzt werden. Zudem sieht die Planung des We-  
gezweckverbandes vor, dass die Sperrschranke der Zufahrt erst nach einem Fahrzeug-  
Aufstellbereich hinter der direkten Einfahrt angelegt wird. Jedes Fahrzeug kann ohne Anzu-  
halten zunächst die Bundesstraße verlassen und es wird kein Verkehrsstau oder eine Ver-  
kehrsbehinderung verursacht.

Es darf auch nur nach rechts aus der Ausfahrt auf die Bundesstraße abgelenkt werden. Die  
Fahrbahnen der Bundesstraße müssen also wiederum nicht überquert werden. Auch das  
setzt der Bebauungsplan verbindlich fest. Da vor der Ausfahrt in kurzer Entfernung eine Am-  
pelanlage den Verkehr auf der B 206 regelt, ist ein gefahrloses Ausfahren auf die Bundes-  
straße in roten Ampelphasen möglich.

Auf diesem Abschnitt der Bundesstraße ist außerdem bereits eine Geschwindigkeitsbegren-  
zung auf 60 km/h vorhanden und trägt daher ebenfalls zur verkehrssicheren Zu- und Abfahrt  
bei.

Die für die einzelnen Nutzungen notwendigen Stellplätze können jeweils auf eigenem Grund  
und Boden untergebracht werden. Eine Festsetzung von Stellplatzbereichen erfolgt daher  
nicht. Wie bereits ausgeführt worden ist, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass eine  
Befestigung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl  
von 0,9 zulässig ist.

Die eigentliche Bahntrasse Bad Oldesloe – Neumünster, Strecken Nr. 1043 liegt nicht im  
Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und deren Nutzung bleibt daher baurechtlich  
unangetastet. Infrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes.  
Der Eisenbahnbetrieb auf der Strecke erfolgt durch ein nichtbundeseigenes Eisenbahnver-  
kehrsunternehmen (Nordbahn).

Das Flurstück 1/22 im Süden des Geltungsbereiches in der Nähe der Bahnbrücke gehört  
eigentumsrechtlich noch der Deutschen Bahn. Die Stadt Bad Segeberg geht davon aus,  
dass das Flurstück nicht für Eisenbahnzwecke gewidmet war und ist bzw. einem entspre-  
chenden Planfeststellungsverfahren unterlegen hat. Dies kann umso mehr angenommen  
werden, da auch das Eisenbahn Bundesamt nach eigener Aussage in der Stellungnahme  
vom 14.12.2012 nicht beurteilen und ermitteln kann, „ob das Grundstück einer eisenbahn-  
rechtlichen Planrechtsentscheidung unterlag.“

In der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung des Zweckverbandes „Mittelzentrum Bad  
Segeberg - Wahlstedt“ ist das Flurstück schon von jeher nicht als Bahngelände sondern als  
Baufläche ausgewiesen. Auch der im Jahre 2002 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan  
Nr. 68 hat dieses Flurstück schon mit in die Gewerbefläche integriert. Es wurde durch eine  
Bauleitplanung nie als Bahnfläche ausgewiesen. Gegen diese bauplanungsrechtlichen Aus-  
weisungen als Gewerbefläche hat sich die Deutsche Bahn als Grundstückseigentümer bis-  
her in keinem der beiden Bauleitplanverfahren gewandt. Bis jetzt wurde die immer noch gül-  
tige Gewerbegebietsausweisung von Seiten der Bahn nicht beanstandet. Der Bebauungs-

plan Nr. 68 ist noch immer rechtskräftig und das Grundstück der Bahn mithin bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet festgesetzt.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das fragliche Grundstück nicht für Bahnzwecke genutzt wurde. In der Örtlichkeit ist das betroffene Flurstück abgezaunt, aber von keiner Seite her erreichbar, da es nicht am öffentlichen Wegesystem liegt. Tatsächlich wird das Flurstück seit langer Zeit von der Bahn nicht genutzt und liegt brach. Es sind Baum- und Buschbestände vorhanden. Nachteile oder Überplanungen für die planfestgestellten Bahnbereiche entstehen durch diese Bauleitplanung also nicht.

Die beiden Fachbereiche der Deutschen Bahn (DB Service Immobilien und das Eisenbahn Bundesamt) haben grundsätzlich keine Einwendungen gegen diese Gewerbegebietsausweisung vorgebracht, weil das Grundstück nicht zu den planfestgestellten Bahnbereichen gehört. Daher verbleibt es in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 bei der rechtskräftigen Ausweisung als Gewerbegebiet.

#### **4.4 Werbeanlagen**

Bezug nehmend auf die „Satzung zur Regelung von Werbeanlagen der Stadt Bad Segeberg“ wird im Plangebiet die Errichtung von Werbeanlagen und deren Gestaltung genau geregelt. Entsprechende textliche Regelungen wurden aufgenommen, um zu gewährleisten, dass werbetechnisch alle Gewerbegebiete der Stadt Bad Segeberg gleich behandelt werden. Dabei ist z.B. auch nur die Errichtung eines gemeinsamen Werbepylons von festgelegter maximaler Höhe für den gesamten Gewerbebereich zugelassen. Dieser zugelassene Werbepylon muss 30 m Abstand zu den Bahnanlagen einhalten, damit von ihm keine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb ausgeht.

### **5. Natur und Landschaft, Umwelt**

#### **5.1 Immissionsschutz**

##### Lärm

Um die lärmtechnischen Schutzbelange der zugelassenen Betriebswohnungen und der Gewerbenutzungen im Geltungsbereich und der vorhandenen Wohnbaubereiche zu recherchieren und eventuelle Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln, wurde von der LAIM Consult GmbH ein immissionsschutztechnisches Gutachten mit Datum vom 23.11.2012 erstellt, dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Das Gutachten berücksichtigt die Lärmsituation sowohl bedingt durch den Verkehrslärm der Straßen und der Eisenbahnlinie als auch der betrieblichen Lärmsituation. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Das im Osten des Plangebietes entstandene Wohnhaus, das nach § 35 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich genehmigt wurde, hat schon bei seiner Genehmigung durch Auflagen entsprechende immissionsschutztechnische Hinweise erhalten. Es wurde in der Baugenehmigung deutlich gemacht, dass die Grundstücke im Einflussbereich von vorhandenen gewerblichen Nutzungen aber auch von möglicher zukünftiger gewerblicher Nutzung liegen und deshalb durch Immissionen beeinträchtigt sind bzw. werden. Die vorhandenen Wohngebäude müssen daher den Gewerbelärm gegen sich gelten lassen.

Erschütterungen aus dem Betrieb der Bahn sind zu dulden und bei der Ansiedlung von Gewerbe zu berücksichtigen. Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis angebracht, damit die Grundstückseigentümer auf die Sachlage hingewiesen werden. Schutzmaßnahmen gegen diese Erschütterungen können nicht ergriffen und damit auch nicht festgesetzt werden.

## Licht

Insbesondere zum Schutz nachtaktiver Insekten werden Festsetzungen zu der Beleuchtung der Freiflächen im Gewerbegebiet getroffen. Hieraus sollen sich auch positive Wirkungen für den Fledermausschutz, die Energieeinsparung sowie generell ein Entgegenwirken gegenüber der sog. ‚Lichtverschmutzung‘ ergeben. Die Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 68 in leicht veränderter Form übernommen.

## **5.2 Altlasten / Kampfmittel**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der aufgrund der Nutzung durch die Bundeswehr (STOV) als altlastenverdächtige Fläche im Boden- und Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg geführt wird. Zur Abklärung einer möglichen Altlastenproblematik wurde von einem Fachgutachter, Büro ZUG Tornesch, eine historische Erkundung mit Datum vom 29.12.2012 erarbeitet, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist. Auf deren Grundlage wurden weitere Untersuchungen angeschlossen, um den Verdacht auf schädliche Veränderungen des Bodens auszuräumen.

Die orientierenden Untersuchungen, die im Abschlussbericht mit Datum vom ihren Niederschlag gefunden haben, der ebenfalls Anlage zur Begründung ist, wurden mit den Fachbehörden des Kreises Segeberg abgestimmt. Ein Mitarbeiter vom Umweltamt des Kreises Segeberg war während der Bohrarbeiten zeitweilig vor Ort und hat die Fläche in Augenschein genommen.

Es sind vier Kleinrammbohrungen ausgeführt worden, die zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden. Angetroffen wurden bindige Geschiebeschichten und Sande. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Ausgewählte Bodenproben aus den Sanden wurden zur Absicherung der organoleptischen Bewertung auf Schwermetalle und Kohlenwasserstoffe untersucht. Es wurden keine Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für die Schwermetallgehalte festgestellt. Organische Stoffe (KW) wurden nicht oberhalb der Bestimmungsgrenze nachgewiesen, auf die Analytik von PAK und PCB wurde deshalb und wegen der organoleptischen Bewertung verzichtet.

Aus der Oberfläche der bindigen Schichten der beiden Kleinrammbohrungen im Garagenbereich wurden Proben in Vials zur Bestimmung leichtflüchtiger Substanzen entnommen. Es wurden keine leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffe (BTEX) nachgewiesen. Die Untersuchung der vier Bodenluftproben ergab lediglich für die Probe aus BS 4 (Garagenbereich) eine geringfügige Überschreitung der Bestimmungsgrenze für BTEX, LCKW wurde in keiner der vier Messstellen nachgewiesen.

Insgesamt haben sich somit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen durch die Nutzung des Werkstattbereichs durch die vorliegenden Befunde ergeben. Ein Altlastenverdacht für die Fläche hat sich durch die Ergebnisse nicht bestätigt. Der aus der Vornutzung durch die Bundeswehr begründete Altlastenverdacht konnte entkräftet werden. Ein Bedarf an weiteren Untersuchungen besteht bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung nicht. Der Standort wurde aus dem Boden- und Altlastenkataster entlassen und in den Daten in das A2-Archiv der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) überführt.

Die UBB Se weist darauf hin, dass trotz Historischer Recherche und orientierender Untersuchung nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf langjährig gewerblich oder militärisch genutzten Flächen wie der vorliegenden, Belastungsbereiche unentdeckt bleiben. Auch muss trotz geordneter Räumung des Geländes mit unterirdischen Hindernissen wie Fundamenten und Hohlräumen gerechnet werden. Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass auf dem Grundstück noch Unterfluranlagen (z.B. Entwässerung) existieren, in deren Bereichen mit Belastungen gerechnet werden muss. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die UBB Se umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht auszubauen und ordnungsgemäß zu

entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) ist an künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Das Landeskriminalamt stellt mit Verfügung vom 12.12.2012 fest, dass Segeberg nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet liegt. Bei der o. a. Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### 5.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Durch eine gestalterisch wirksame 'Durchgrünung' soll das Gewerbegebiet wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Insbesondere dem Anteil von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Arbeits- und untergeordnet Wohnumfeldes der hier zukünftig lebenden Menschen, ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere.

Eine entsprechende Mindestein- bzw. -durchgrünung soll durch folgende festgesetzte Maßnahmen erreicht werden:

⇒ In Abhängigkeit von der Grundstückgröße sind im Gewerbegebiet jeweils Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Aus Gründen des Ortsbildes sowie eines Mindestmaßes an Naturnähe sind nur Laubbäume zulässig. Um ein bestimmtes Mindestgrünvolumen zu gewährleisten, wird für die Bäume eine Mindestgröße im ausgewachsenen Zustand festgesetzt.

Um eine wirksame Durchgrünung zu gewährleisten, dürfen die Bäume nicht innerhalb bereits festgesetzter Maßnahmenflächen für den Naturschutz oder flächenhaften Anpflanzgebieten erfolgen.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Funktionsfähigkeit der erfahrungsgemäß besonders im Gewerbegebiet gefährdeten Einzelbäume wird neben baulichen Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden ein ausreichend großer Wurzelraum festgesetzt, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten (z.B. durch offene Baumscheiben, ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden - vgl. FLL 2004 und 2005<sup>1</sup>).

⇒ Durch die Begrünung von Wandflächen soll innerhalb eines hochversiegelten Gewerbegebietes eine auch ‚ökologisch‘ wirksame Mindestdurchgrünung sichergestellt werden.

⇒ Die gem. B-Plan 68 festgesetzte Lichtschutzpflanzung entlang der Geltungsbereichsgrenze zur südlich gelegenen Eisenbahnlinie wird unverändert übernommen.

⇒ Durch Erhalt eines linearen Gehölzbestandes zwischen Gewerbegebiet und B 206 soll das Gewerbegebiet gestalterisch eingebunden werden. Dieser Gehölzbestand soll mit der gleichen Zielsetzung in süd-westliche Richtung durch eine Gehölzpflanzung ergänzt werden. Da es sich insbesondere um Pflanzungen im Kontaktbereich zur der freien Feldflur handelt, sind nur standortheimische Gehölze zulässig, um so ein hohes Maß an Naturnähe zu gewährleisten.

⇒ In Teilgeltungsbereich A soll eine vorhandene Knicklücke (Knickloch) geschlossen werden, um das Gewerbegebiet gestalterisch einzubinden und den Verlust von Knickfunktionen abzumildern. Da es sich um Pflanzungen unmittelbar im Kontaktbereich zur freien Feldflur handelt, sind nur standortheimische Gehölze zulässig. Unter Beachtung § 40 (4)

<sup>1</sup> FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2010 bzw. 2005: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 bzw. 1

BNatSchG sind hierbei aus gleichem Grund auch bis 01.03.2020 möglichst keine gebietsfremden Gehölze zu pflanzen. Um einen einheitlichen und harmonischen Gesamteindruck zu erzielen, ist bei der Knickneuanlage ein Knickwall in enger Anlehnung an die bestehenden angrenzenden Knicks aufzusetzen.

⇒ Die Anpflanzgebote in Teilgeltungsbereich B (Knickneuanlage, Einzelbaumpflanzungen und Gehölzinitialpflanzung) werden aus dem B-Plan 68 inhaltlich unverändert übernommen. Da es sich um Pflanzungen innerhalb der freien Feldflur handelt, sind nur standortheimische Bäume zulässig. Unter Beachtung § 40 (4) BNatSchG sind hierbei auch bis 01.03.2020 möglichst keine gebietsfremden Gehölze zu pflanzen.<sup>2</sup> Um ein möglichst großes Grünvolumen zu gewährleisten, sind bei den Einzelbaumpflanzungen nur großkronige Bäume zulässig.

Um eine nachhaltige Wirkung der Anpflanzgebote zu gewährleisten, sind die Gehölzpflanzungen grundsätzlich dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird in i.d.R. grundsätzlich eine Mindestpflanzqualität und Mindestpflanzdichte festgesetzt.

Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. die gängigen Baumschulkatalog, z.B. der Firma ‚Lorenz von Ehren‘, verwiesen (hier: Anhang Planungshilfen Gehölze Abschnitt 1.1.1). Mögliche Quellen hierzu können bei der Stadt eingesehen werden.

#### **5.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes**

##### Knickschutzstreifen / Saumstreifen

Um einen gewissen Mindestschutz der vorhandenen Knicks bzw. angrenzenden naturnahen Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie zu gewährleisten, muss wie im bisherigen B-Plan 68 innerhalb eines mind. 3 m breiten Streifens eine krautreiche Ruderalflur entwickelt werden. Die Entwicklung kann durch Ansaat oder Sukzession erfolgen. Eine Pflege der Fläche ist in der Weise möglich, dass ein Gehölzaufkommen verhindert wird. Dies kann durch regelmäßige Mahd in mehrjährigen Abständen erfolgen. Um einen ggf. unverhältnismäßigen Pflegeaufwand zu vermeiden, darf die Fläche aber auch ‚verbuschen‘, so dass insgesamt ein breiterer Gehölzbestand sich entwickeln kann.

Eine mögliche Anlage und Nutzung von ungedichteten und begrünten Regenwasserrückhaltungen erscheint mit der Funktion der Flächen vereinbar und soll daher zulässig sein.

Um eine nachhaltige Entwicklung der Streifen und einen entsprechenden Schutz der dahinterliegenden Gehölze zu gewährleisten, sind die Streifen gegenüber den angrenzenden intensiv gewerblich genutzten Bereichen durch eine ortsübliche Einzäunung dauerhaft zu schützen. Zur Vermeidung von Funktionsbeziehungen für Kleintiere ist die Einzäunung für entsprechende Tiere durchlässig auszubilden.

##### Maßnahmen und Flächen des Naturschutzes in Teilgeltungsbereich B

Die entsprechenden Maßnahmen und Flächen (Sukzessionsfläche, Tümpelanlage) werden aus dem B-Plan 68 inhaltlich unverändert übernommen.

#### **5.5 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur**

Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Knicks werden als nachrichtliche Übernahme in dem Bebauungsplan dargestellt.

Weitere nach Abschnitt IV BNatSchG und LNatSchG geschützte Teile der Natur befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

<sup>2</sup> vgl. z.B.: Bundesministerium für Umwelt-, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) 2012: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze.

## 5.6 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die konkrete *inhaltliche* ‚Abarbeitung‘ der Eingriffsregelung erfolgt im Zusammenhang mit dem in den Umweltbericht integrierten Grünordnerischen Fachbeitrag, auf dessen Aussagen in den Kapitel 3.13.1 bis 3.13.4 verwiesen wird.

Nach dem sog. ‚Eingriffserlass‘ (ISH/MUNFSH, 1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, umso geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde nach § 1a Abs. 3 BauGB i.d.R. eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von oder erhebliche Auswirkungen auf geschützte Biotop, Knicks bzw. Tier- und Pflanzenarten bzw. auch von gem. LWaldG geschützten Waldflächen).

Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

Im Umweltbericht wird ein grundsätzlicher Kompensationsbedarf für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so geschaffen sein, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. In Kapitel 3.13.2 des Umweltberichtes werden die geplanten Maßnahmen näher dargestellt und in anschließenden Kapitel 3.13.3 werden dem grundsätzlichen Kompensationsbedarf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenübergestellt.

Bei Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die dargestellten Kompensationserfordernisse sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der **Ausgleich mit Ausnahme des oben dargestellten Defizits im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht anzusehen ist.**

Die Ausgleichsmaßnahmen in Teilgeltungsbereich B befinden sich in Privateigentum des voraussichtlichen Vorhabensträgers in Teilgeltungsbereich A. Die Flächen und Maßnahmen im Teilgeltungsbereich B werden im erforderlichen Umfang über eine Zuordnungsfestsetzung den Eingriffen in Teilgeltungsbereich A zugeordnet.

## 5.7 Denkmalbelange - Archäologie

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **5.8 Artenschutz**

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich auch aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Aus diesem Grund wurde von dem Büro Greuner-Pönicke (2013) eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt, die der Begründung als Anlage beiliegt (vgl. auch Kapitel 3.5.2 im Umweltbericht).

Als Ergebnis der Prüfung ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes grundsätzlich ein Bauzeitenmanagement zu beachten. Die Umsetzung dieses Bauzeitenmanagements kann nur im Rahmen der Baugenehmigung durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden. Hierfür werden im Bebauungsplan in Teil C entsprechende Hinweise gegeben. Das Bauzeitenmanagement kann ggf. entfallen, wenn entsprechende Vorkommen relevanter Arten durch fachlichen Nachweis ausgeschlossen werden können. Das Vorkommen wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch als sehr hoch bewertet.

Darüber hinaus werden noch artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Umsetzung erfolgt im Zusammenhang mit den gem. Eingriffsregelung geplanten Kompensationsmaßnahmen in Teilgeltungsbereich B und ist somit hierüber abgesichert.

Zusammenfassend treffen die vorgesehenen Festsetzungen somit auf keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich vollzugsfähig erscheint.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Grundstückseigentümer müssen vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen. Ein Anschluss an entsprechende Leitungen in der Straße „Am Wasserwerk“ und in der „Bramstedter Landstraße“ ist vorgesehen.

### **6.1 Schmutzwasserentsorgung**

In der nördlich an das Plangebiet angrenzenden städtischen Straße „Am Wasserwerk“ verläuft ein vorhandener Schmutzwasserkanal DN 200 aus Steinzeug mit einer mittleren Tiefe von ca. 2,20 m. Das Gewerbegebiet erhält von diesem bestehenden SW-Kanal einen Freigefälle-Grundstücksanschluss in maximal möglicher Tiefe. Die im Osten befindlichen zwei Gebäude sind ebenfalls an die Hauptleitung angeschlossen.

Im Rahmen der Bauwerksplanung ist dann zu prüfen, ob die Schmutzwasserentsorgung im freien Gefälle oder über eine Grundstücks-Hebeanlage erfolgen kann.

Die Verlegung von Schmutzwasser-Hauptkanälen ist nicht erforderlich. Seitens des Zweckverbandes Mittelzentrum wird die zusätzliche Einleitung als unproblematisch angesehen und der vorhandene Kanal als ausreichend leistungsfähig erachtet.

### **6.2 Oberflächenwasserentsorgung**

Im Rahmen der Erschließung ist für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung Sorge zu tragen. Aufgrund der vorhandenen Topographie des Baugeländes mit klarem Nord-süd-Gefälle müssen sich auch die Entwässerungseinrichtungen nach Süden ausrichten. Dieses führte bereits in der Vergangenheit dazu, dass dem ehemaligen Grundstückseigentümer der Standortverwaltung im Rahmen des Ausbaus der B 404 / A 21 und der vierspürigen B 206 eine Einleitung des auf seinem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers in die südlich

des Plangebiets liegenden Straßenentwässerungsleitungen der B 206 und des daran anschließenden Regenrückhaltebeckens genehmigt wurde. Die Einleitungsmenge ist allerdings auf 70,0 l/s begrenzt. Hierzu wird auf das Planfeststellungsverfahren für den 2-bahnigen Ausbau der B 404, Abschnitt 6, mit Beschluss vom 15.02.1990 und das Ergänzungsverfahren vom 10.09.1992 zur Verlegung des Regenrückhaltebeckens an der B 206 verwiesen.

Auch in Zukunft ist sicherzustellen, dass aus dem Plangeltungsbereich die planfestgestellte Einleitungsmenge nicht überschritten wird.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 wurden im Oktober 2003 umfangreiche Entwurfsplanungen erarbeitet, in denen eine einwandfreie Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden konnte. Entlang des im Bebauungsplan ausgewiesenen Knickschutzstreifens ist die Anlage einer ungedichteten Versickerungs- und Entwässerungsmulde vorgesehen. Diese wird in ein gedichtetes Becken münden. Entsprechende notwendige Reinigungsstufen werden bei der Detailplanung berücksichtigt.

Über eine Abflussbegrenzung wird die Abflussmenge gesteuert. Erforderliche Abstimmungs-gespräche wurden bereits mit dem Zweckverband Mittelzentrum geführt. Eine entsprechende Anpassung des Entwässerungskonzeptes an die Bauwerks- und Außenanlagenplanung wird im Zuge der Detailplanung stattfinden.

### **6.3 Löschwasserversorgung, Trinkwasser**

Die Löschwasser- und Trinkwasserversorgung wird aus dem Trinkwassernetz sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von maximal 75 m zur Zufahrt des jeweiligen Objektes herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150 m (DVGW Arbeitsblatt W 400). Nach der DVGW W 405 sind 96 cbm/h für die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Die Menge für den Grundschutz der Löschwasserversorgung gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334 – 166.701.400 – (Tabelle 1) ist bereit zu halten.

### **6.4 Telekommunikation**

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich auch Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut, vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### **6.5 Strom, Gas**

Die Gebäude der Standortverwaltung waren ordnungsgemäß mit Strom und Gas versorgt. Entsprechende Leitungen und ihre Anschlüsse sind noch vorhanden und können nach Prüfung des baulichen Zustandes ggf. genutzt werden. Ansonsten wird die Versorgung des Plangebietes neu geregelt werden.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung, Bahnflurstück

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Straßenverkehrsflächen müssen von der Stadt nicht erworben werden. Sie sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich das Flurstück 1/22, das im Eigentum der Deutschen Bahn steht. Vom Wegezweckverband ist bereits am 03.05.2011 ein Kaufersuchen für das betroffene Flurstück 1/22 an die Deutsche Bahn gestellt worden. Am 05.10.2012 hat die DB Services Immobilien GMBH grundsätzliche Verkaufsbereitschaft und eine Preisvorstellung signalisiert. Es wurde aber auch mitgeteilt, dass vor Sommer 2013 bahnseitig keine weiteren Entscheidungen fallen können. In der Örtlichkeit ist das betroffene Flurstück abgezaunt, aber von keiner Seite her erreichbar, da es nicht am öffentlichen Wegesystem liegt. In einer Machbarkeitsprüfung ist die Entbehrlichkeit dieser Flächen für die Deutsche Bahn AG zu überprüfen. Eine bahntechnische Nutzung hat seit langer Zeit nicht mehr stattgefunden. (siehe auch Ziffer 4.3 der Begründung) Der Wegezweckverband kann seine Bauplanungen zunächst auch ohne Erwerb des fraglichen Flurstückes vornehmen. Auch die Regenentwässerung kann um die Fläche herum ausgeführt werden.

Kosten entstehen der Stadt Bad Segeberg für diese Bauleitplanung nicht.

## 8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

### Teil A:

Bauflächen im Gewerbegebiet	34.575 m <sup>2</sup>	3,46 ha
Verkehrsflächen	4.900 m <sup>2</sup>	0,49 ha
Größe des Teilgebietes A insgesamt	<u>39.475 m<sup>2</sup></u>	<u>3,95 ha</u>

### Teil B:

Knickanpflanzungen	735 m <sup>2</sup>	0,07 ha
Knickerhaltung	960 m <sup>2</sup>	0,10 ha
Sukzessionsfläche S1	27.621 m <sup>2</sup>	2,05 ha
Sukzessionsfläche S2	18.000 m <sup>2</sup>	2,51 ha
Tümpelfläche T1	500 m <sup>2</sup>	0,05 ha
Tümpelfläche T2	500 m <sup>2</sup>	0,05 ha
Tümpelfläche T3	1.000 m <sup>2</sup>	0,10 ha
Größe des Teilgebietes B insgesamt	<u>49.316 m<sup>2</sup></u>	<u>4,93 ha</u>
<b>Größe Teil A und B insgesamt</b>	<b><u>88.791 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>8,88 ha</u></b>