

BEGRÜNDUNG

ZUR

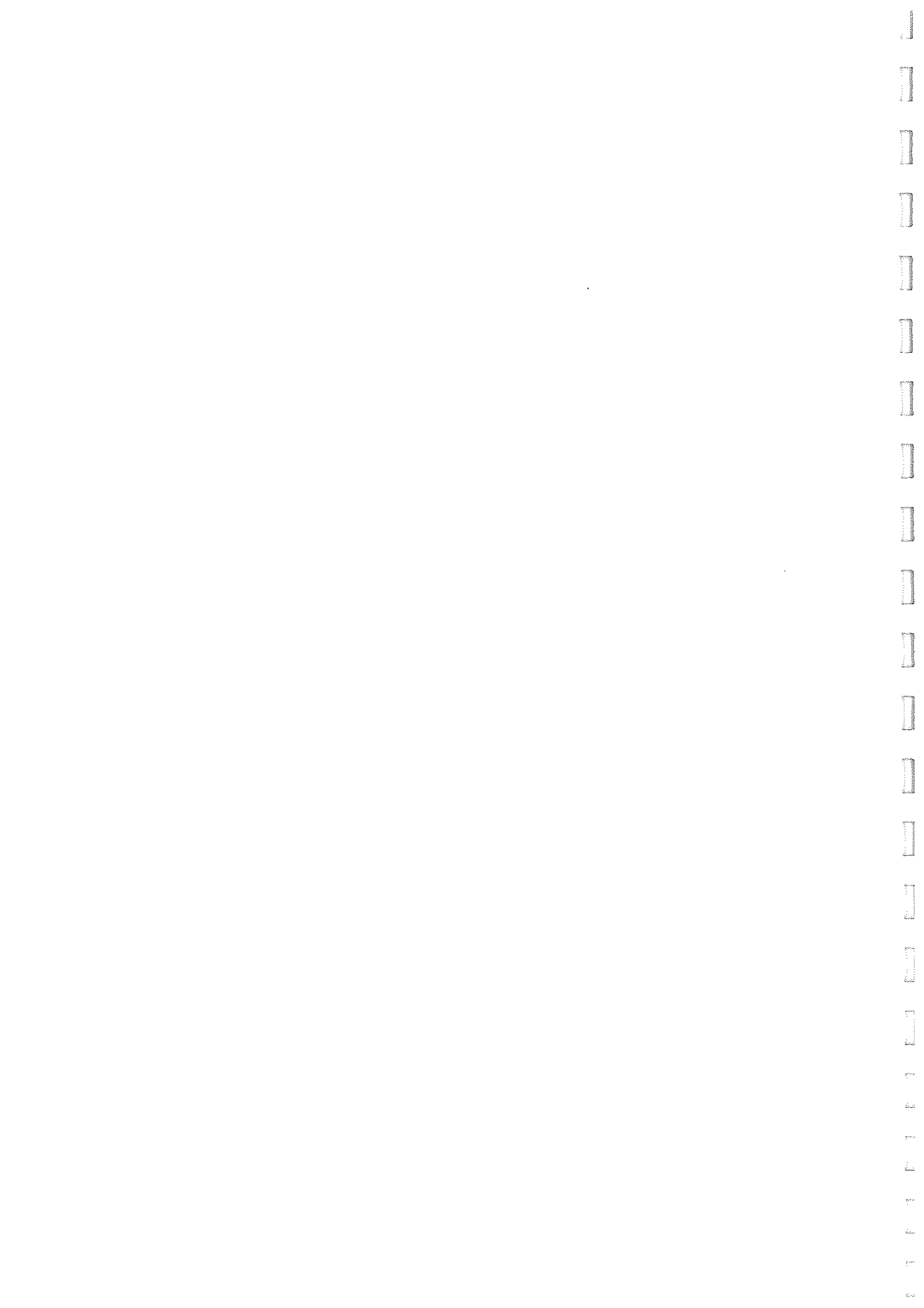
SATZUNG

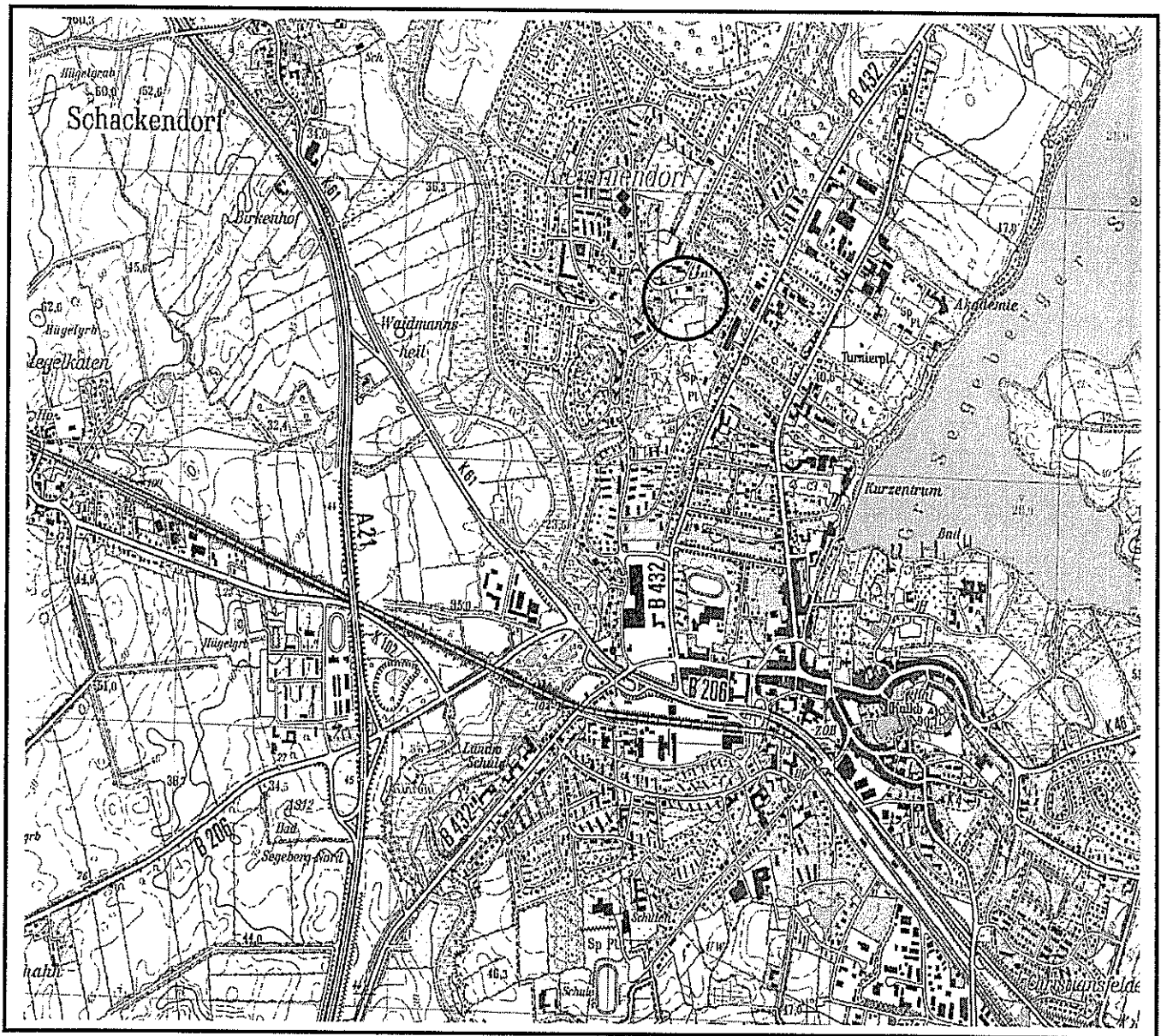
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 86 „DORFSTRASSE“

DER

**STADT BAD SEGEBERG
KREIS SEGEBERG**





**Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 86
„Dorfstraße“
der Stadt Bad Segeberg**

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)

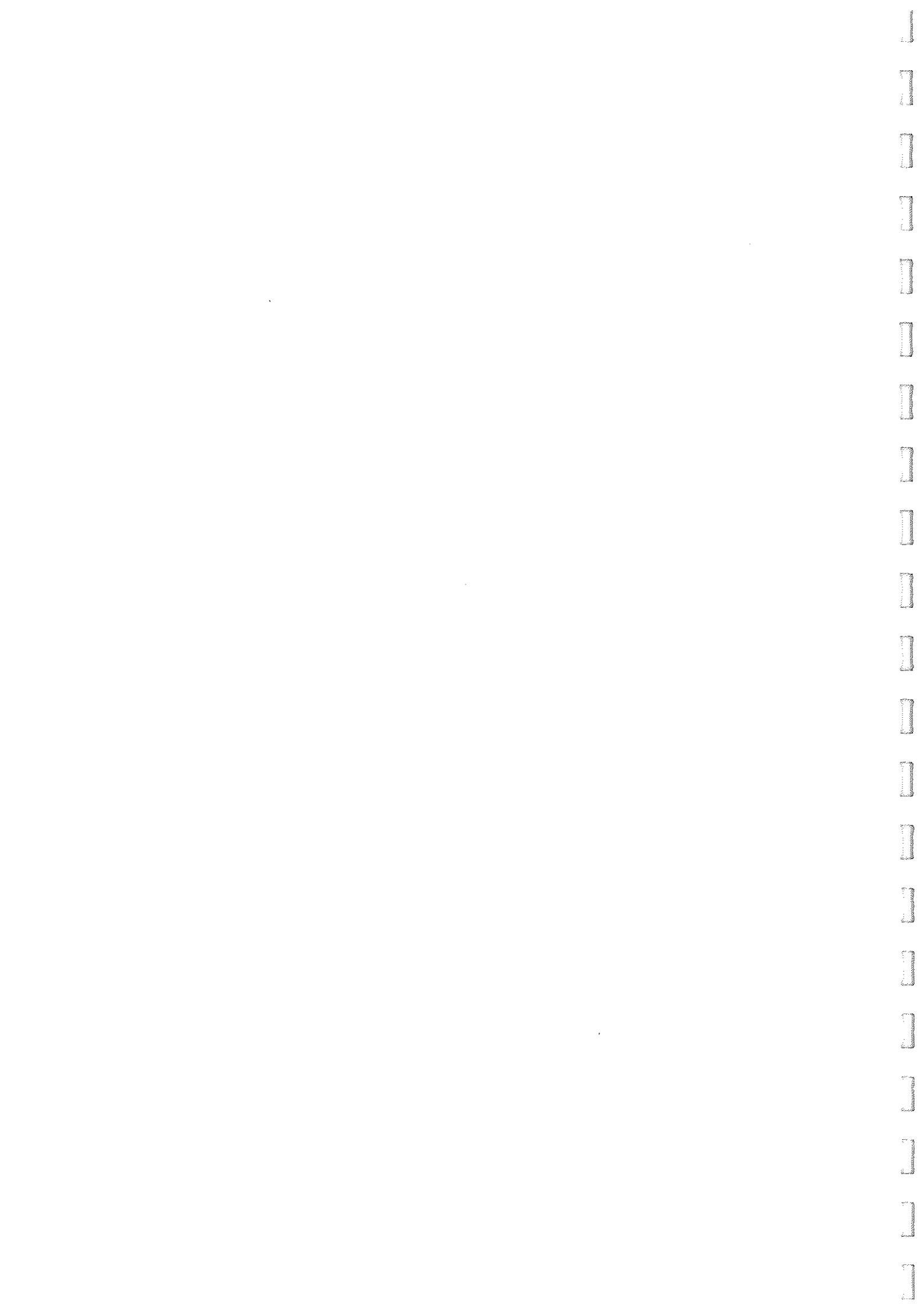


§4a(3)



§10





Inhaltsverzeichnis

Stand: 19.04.2011

1.	Planungsgrundlagen.....	1
2.	Beschleunigtes Verfahren.....	1
3.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
4.	Allgemeines Planungsziel.....	1
5.	Einzelheiten der Planung.....	2
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	2
5.2	Immissionsschutz.....	2
5.3	Eingriffsregelung.....	2
5.4	Wald.....	3
5.5	Artenschutz.....	5
5.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes.....	3
5.7	Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	5
5.8	Altlasten.....	6
6.	Bodendenkmalschutz.....	7
7.	Ver- und Entsorgung.....	7
7.1	Verkehrerschließung.....	7
7.2	Brandschutz.....	7
8.	Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung.....	7
9.	Quellenverzeichnis.....	7

1. Planungsgrundlagen

Für das Gebiet des Zweckverbandes „Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt“ gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005, der das Plangebiet sowohl als Wohnbaufläche als auch als Grünfläche darstellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Genüge getan.

Auch der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg weist das Areal als Baufläche aus, so dass landschaftspflegerische Überlegungen dieser Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls nicht entgegenstehen. Für das Plangebiet ist noch kein Bebauungsplan vorhanden.

2. Beschleunigtes Verfahren

Das Plangebiet wird gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Innenbereich betrachtet, mit Ausnahme des rückwärtigen Grundstücksbereiches. Für die geplanten Nutzungen in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es sich hier um eine Entwicklung im Außenbereich handelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 soll im so genannten „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB abgewickelt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Das Planungsinstrumentarium des § 13 a BauGB ist ausdrücklich für die Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch für eine Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen worden.

Diese Voraussetzung trifft für den jetzigen Bauleitplan im vollen Umfang zu. Da auch die im § 13 a BauGB vorgegebenen maximalen Größenvorgaben

für ein beschleunigtes Verfahren nicht überschritten werden, ist die Abwicklung des Bauleitplanverfahrens nach den Vorschriften des § 13 a BauGB möglich.

Das bedeutet, dass zu dieser Bebauungsplanänderung kein Umweltbericht erstellt werden muss. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im Rahmen dieser Begründung näher dargelegt und in einem Fachbeitrag zum Artenschutz vertieft.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich lässt sich wie folgt genau beschreiben:

Das Plangebiet befindet sich südlich der Dorfstraße, östlich der Bebauung Dorfstraße 37 a und 39 sowie des Flurstückes 29/5, nördlich des Flurstückes 62/2, östlich des Flurstückes 733, Bebauung Wischhof 10 – 14, Flurstück 23/2 und Bebauung Dorfstraße 35 a.

Das Planungsareal umfasst die Flurstücke 26/8 und 24/35, der Flur 3 Gemarkung Segeberg. Es handelt sich um ein nicht mehr genutztes Gelände mit einer Halle und einem Schuppen, die abgerissen werden sollen. Im hinteren Bereich befinden sich Flächen, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu betrachten sind. Südlich des Plangebietes schließt sich der Sportplatz der Heinrich-Rantzau-Schule an.

4. Allgemeines Planungsziel

Der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) möchte seinen Standort von Wahlstedt nach Bad Segeberg verlegen und in der Dorfstraße 37, Bad Segeberg, eine „Mehrgenerationen-, Sozial- und Ausbildungseinrichtung“ errichten. Um dieses realisieren zu können, ist diese Bauleitplanung notwendig.

Die nicht mehr genutzte Halle und der Schuppen sollen abgerissen werden. An dieser Stelle ist ein L-förmiger Neubau geplant, der u.a. eine Seniorenbetreuung, Ausbildungsangebote für den Katastrophenschutz, Angebote für die Mobile Pflege, Menüservice, Fahrdienst, Hausnotruf, Teambildung/ Einzel- und Gruppencoaching und ein Cafe aufnehmen soll. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen auf der der Dorfstraße zugewandten Seite die entsprechenden Einsatzfahrzeuge untergebracht werden.

Im rückwärtigen Grundstücksteil sind u.a. Freizeiteiche für die Nutzung als Zeltlager, Kletterpark, Spielplatz und Hundeübungsplatz geplant.

Weiterhin sind sowohl vor dem Gebäude als auch auf dem Grundstück Stellplätze für Fahrzeuge zu errichten, wobei für Dienstfahrzeuge auch Carports

geplant sind. Das Grundstück ist über die Dorfstraße anfahrbar und voll erschlossen. Zusätzlich soll die Moltkestraße zur Erschließung der südlich ausgewiesenen Stellplätze dienen.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch gemäß § 8 (2) BauGB dem Entwicklungsgebot Genüge getan wurde.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Da das Gebiet überwiegend von der Wohnbebauung geprägt ist, passen die ausgeschlossenen Nutzungen nicht in die allgemeine Nutzungsstruktur.

Die Grundflächenzahl von 0,3 bleibt unter der maximalen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, so dass auch hier keine zu große Verdichtung stattfindet und sich das Vorhaben in die vorhandene Struktur einfügt. Das Gebäude, das zur Dorfstraße orientiert ist, wird mit einem Satteldach zu versehen sein, während für den hinteren Baukörper sowohl ein Satteldach als auch ein Pulldach zulässig ist. Die maximale Geschossigkeit sowie die Firsthöhe wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, wobei der hintere Baukörper eine geringere Firsthöhe aufweisen muss, um den östlichen Nachbarn nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlich wird der Abstand der Baugrenze in diesem Bereich auf 5,00 m festgesetzt. Die reduzierte Firsthöhe bei dem rückwärtigen Teil des Gebäudes ist auch deshalb erforderlich, weil das Gelände nach Süden abfällt und die Gefahr besteht, dass sonst der Baukörper gegenüber dem Nachbargrundstück zu massiv in Erscheinung tritt.

Um ein Gebäude mit über 50,00 m Länge zu ermöglichen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden, deren Abstandsvorschriften sich aber an die offene Bauweise halten muss.

Die Bezugspunkte für die im Bebauungsplan vorgegebenen Höhenangaben entsprechen dem jeweilig angrenzenden Straßenniveau der Dorfstraße.

Aufgrund der umliegenden Dachlandschaften sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, braun, schwarz und aus nicht glänzendem Material zulässig. Damit ist gesichert, dass sich der Neubau der vorhandenen Bausubstanz harmonisch einfügt.

Aus gestalterischen Gründen sind im nördlichen Geltungsbereich an der Dorfstraße nur Stellplätze zulässig. Im rückwärtigen Bereich des Baufeldes 1 sind auch Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Diese werden benötigt, da sowohl für Dienstfahrzeuge als auch Besucher ausreichende Stellplatzmöglichkeiten vorhanden sein müssen.

Die Nutzungen wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich differenziert festgesetzt. Die Erforderlichkeit ergab sich aus den Anforderungen der schalltechnischen Untersuchung. Durch die Lage der verschiedenen Nutzungen wird den betroffenen Nachbarn deren Einwirkungsbereich aufgezeigt.

Auf der Grünfläche ist ein Spielplatz, Klettergarten, Zeltplatz und ein Hundeübungsplatz festgesetzt.

Der Spielplatz soll die Kinderbetreuung ergänzen und zeitweise den stattfindenden Spielgruppen als Freizeitmöglichkeit dienen.

Den pädagogischen Klettergarten sollen sowohl angemeldete Gruppen mit Trainer als auch einzelne Interessierte nutzen können.

Das betreute Jugendzeltlager soll nur gelegentlich an den Wochenenden und in den Ferienzeiten mit ca. 15 – 25 Jugendlichen stattfinden.

Der Hundeübungsplatz dient der Hilfsorganisation für das Training zur Schutzdienstausbildung und soll an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches stattfinden.

5.2 Immissionsschutz

Mit Datum vom 26.02.2010 wurde vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH aus Bad Schwartau eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 86 durchgeführt.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Bereiche Katastrophenschutz, Pflegedienste, Ausbildung, Seniorenbetreuung, Jugendcafe und der Hundeübungsplatz schalltechnisch ohne Probleme realisierbar sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der pädagogische Klettergarten und das Jugendzeltlager keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung haben. Für den Bereich des Jugendzeltlagers ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen sind. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren näher zu bestimmen.

5.3 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet (= Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen), die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen können.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Planung insbesondere durch folgende Maßnahmen auf ein möglichst un-

vermeidbares bzw. unerhebliches Maß reduziert bzw. minimiert:

- ⊙ Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
- ⊙ Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung und der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß.
- ⊙ Durch die Umnutzung von Brachflächen kann ein Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung erbracht werden, wodurch sich erhebliche positive Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden ergeben (z.B. Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme auf der sog. ‚Grünen Wiese‘ bzw. auf hochwertigeren Bodenstandorten).
- ⊙ Möglichst ortstypische Gestaltung des Geltungsbereiches insbesondere über gestalterisch wirksame Durch- und Eingrünungsmaßnahmen, gestalterische Festsetzungen sowie die Begrenzung der Baumassen auf ein verträgliches Maß.

Gleichwohl ist mit unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Beeinträchtigungen:

- ⊙ Zunahme der Bodenversiegelungen
- ⊙ Großflächige Beseitigung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. sog. ‚Eingriffserlass‘ (Wald bzw. halboffene Brachflächen).

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die o.g. erheblichen Beeinträchtigungen jedoch kein Ausgleich erforderlich.

5.4 Wald

Durch die Festsetzungen wird auf einer Gesamtfläche von ca. 12.320 m² die Beseitigung von gem. LWaldG geschützten Waldflächen planungsrechtlich vorbereitet (vgl. folgende Abbildung).

Die zuständige Forstbehörde hat die Genehmigung für eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die beseitigte Waldfläche muss gem. Vorabstimmung mit der Forstbehörde im Verhältnis 1:0,7 wieder hergestellt werden (= 8.624 m² Aufforstung). Das für die Neuwaldbildung vorgesehene Flurstück befindet sich in Bad Segeberg nord-östlich des Ihlsees. Es handelt sich um das Flurstück 14/1 (vgl. folgende

Abbildungen). Die Gesamtfläche des Flurstückes umfasst ca. 24.035 qm. Eigentümer ist die Stadt Bad Segeberg.

Die Neuwaldbildung soll auf dem höher gelegenen süd-westlichen Teil an der Kleinbahntrasse auf der geforderten Fläche von 8.624 m² erfolgen. Die UNB und UFB haben bei einem Ortstermin der Neuwaldbildung auf dieser Fläche zugestimmt. Auf 30 % der Fläche erfolgt die Neuwaldbildung durch Sukzession. Die restlichen 70 % werden aufgeforstet.

Der Fläche für die Neuwaldbildung kommt auch eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktion zu (vgl. Kapitel 5.5).

Abbildung: Darstellung Waldbeseitigung im B-Plan 86:

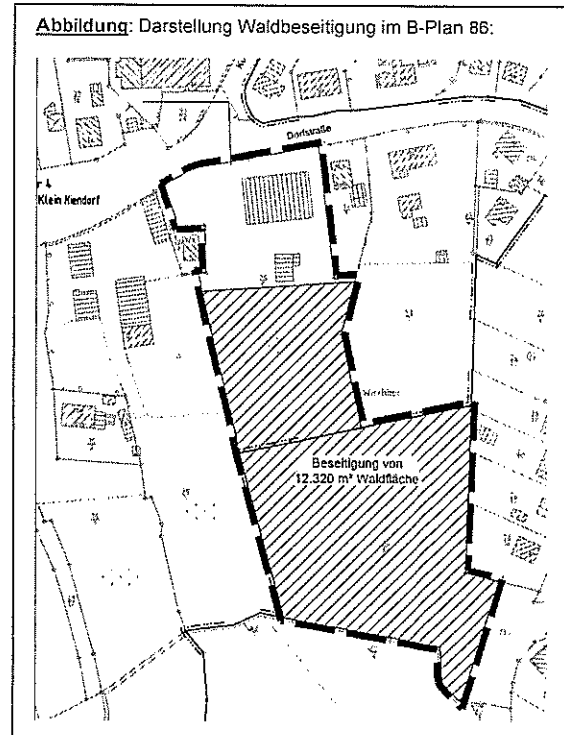
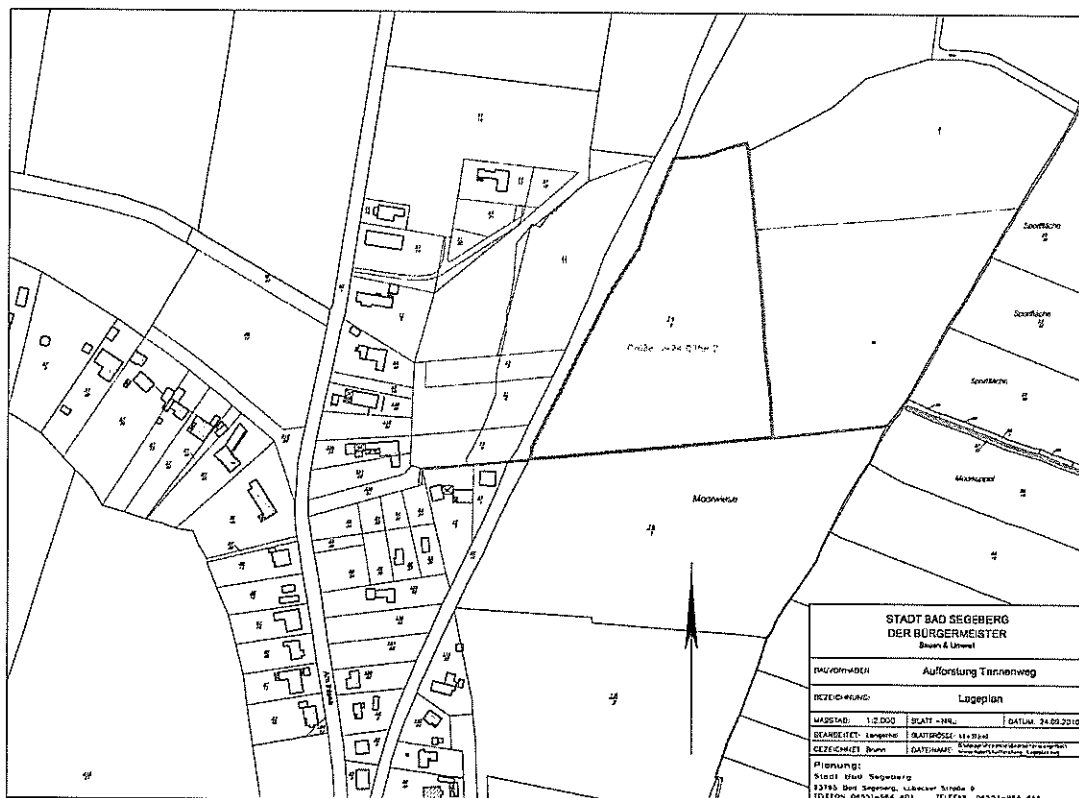
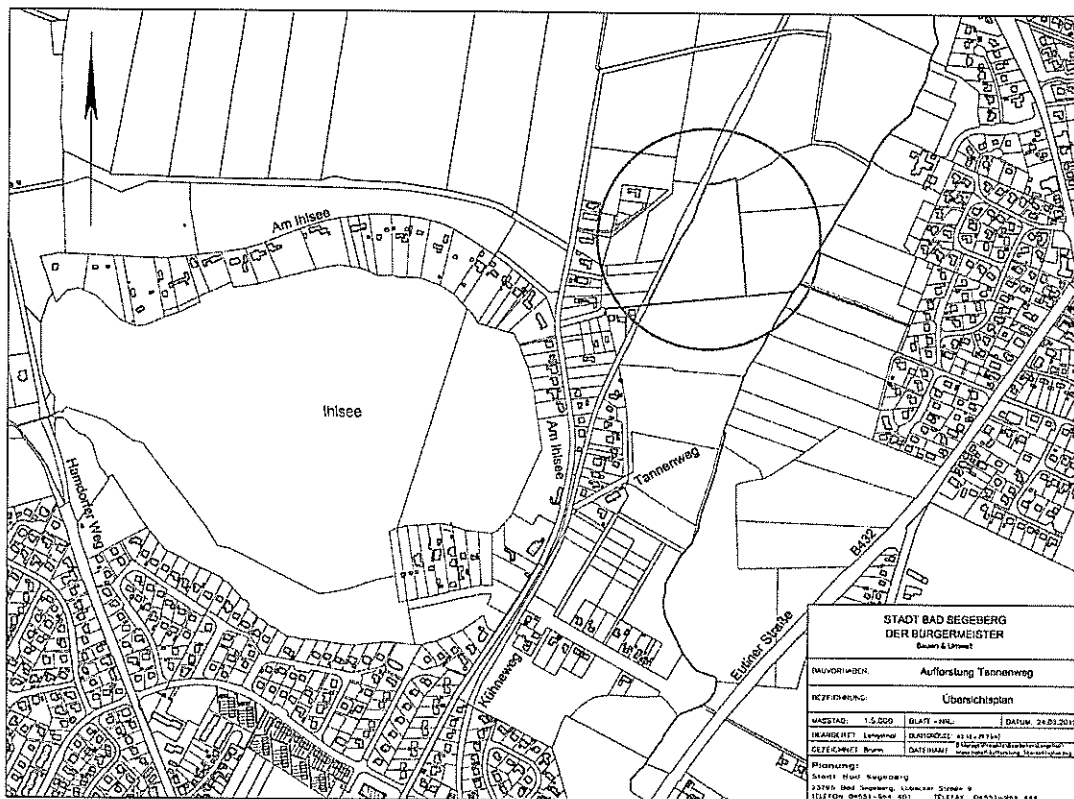


Abbildung: Lageplan der Neuwaldbildung



5.5 Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplanes gem. § 44 (5) BNatSchG (2010) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro GGV (2010) auf Basis einer Potentialabschätzung erarbeitet. Der kommt zu folgendem Ergebnis (ebenda, Zusammenfassung auf S. 21:

„Europäische Brutvögel sind in der Bauphase durch Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist für Eingriffe in Gehölze und Grünanlagen eine gesetzliche Frist einzuhalten. Als Sperrfrist gilt gemäß § 27a LNatSchG der Zeitraum vom 15. März bis 30. September.“

Der Abriss von Gebäuden könnte eine Zerstörung von Spaltenquartieren verursachen, die eine Funktion als Tagesquartier oder Wochenstube für lokale Fledermauspopulationen zweier Fledermausarten aufweisen. Ein Winterquartier wurde ausgeschlossen. Es wird empfohlen, den Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr durchzuführen, andernfalls sollte eine Kontrolle auf Fledermaus-Vorkommen durchgeführt werden.

Im Plangebiet wird aufgrund der Verbreitung der Haselmaus und ihrer Habitatbindung an naturnahe Gebüsch- und Gehölzstrukturen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen. Das Vorkommen ist vom Vorhaben durch Habitatverlust betroffen. Es ist eine Ausgleichsmaßnahme notwendig, um den Lebensraumverlust zu kompensieren und eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes einer artenschutzrechtlich relevanten Population (Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu vermeiden.“

Für die Neuwaldbildung soll aus naturschutzfachlichen Gründen nicht die zum Zeitpunkt der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgesehene Fläche eingesetzt werden. Die neue Fläche (vgl. Kapitel 5.4) ist aufgrund der Lage und dem daraus resultierenden räumlichen Zusammenhang nach planerischer Einschätzung für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme geeignet.

5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes aber auch wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen soll das Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickert werden, wobei ergänzend bzw. alternativ jedoch auch ermöglicht werden soll, durch eine Regenwassernutzung einen

sparsamer Umgang mit erneuerbaren Ressourcen zu erreichen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes liegen die standörtlichen Voraussetzungen für eine Versickerung gem. GBU 2006 b i.d.R.vor. Lediglich am südlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes sowie den südlich angrenzenden (Grün-) Flächen sind diese Voraussetzungen voraussichtlich aufgrund der anstehenden Böden (Moorböden) bzw. geringen Grundwasserflurabstände nicht flächenhaft überall erfüllt (gem. GBU 2006 b, 2009a und 2009b)

Da es sich um großflächige Grünflächen sowie eine nur kleinflächige Stellplatzanlage handelt, erscheint eine Versickerung aber dennoch aus folgenden Gründen grundsätzlich umsetzbar:

- Nutzungsbedingt ist nur mit einem geringen Versiegelungsgrad und damit einem geringen Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen.
- In Teilbereichen liegen die standörtlichen Voraussetzungen für eine Versickerung gem. DWA-A 138 dennoch vor.
- Der Anfall von Niederschlagswasser kann über eine geringe Versiegelungsintensität (= geringer Abflussbeiwert) grundsätzlich sehr weitgehend reduziert werden.
- Aufgrund der Bodenwasserverhältnisse ist gem. GBU (2009 b) grundsätzlich eine Geländeaufhöhung mit dränfähigen Böden angeraten, wodurch Möglichkeiten für eine Versickerung verbessert wird.

5.7 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die Dorfstraße ist durch raumwirksame Einzelbäume bzw. Baumgruppen in den Vorgärten geprägt und gegliedert, wodurch auch die baulichen Anlagen in den öffentlichen Straßenraum eingebunden werden. Durch die Neubebauung kommt es auch zu einem Verlust von Bäumen gegenüber dem Straßenraum.

Für die zukünftige Einbindung der baulichen Anlagen in den öffentlichen Straßenraum (Stellplatzanlagen, Baukörper) und den nachhaltigen Erhalt und die entsprechende Entwicklung des Straßencharakters sollen daher - auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Baumassen - entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens 3 Einzelbäume gepflanzt werden.

Durch die Festsetzung weiterer Baumpflanzungen innerhalb der gesamten Grünflächen soll der angestrebte parkartige Charakter der südlichen Geltungsbereichshälfte sichergestellt werden. Sollte ein Teil der vorhandenen Bäume im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung und Erschließung erhalten werden können, so können diese Bäume als

Baumpflanzung angerechnet werden. Hierdurch soll ein flexibler Anreiz zum Erhalt bestehender Bäume gesetzt werden.

Durch die Baumpflanzungen soll neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ im Bereich des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes der hier zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen insbesondere auch eine positive Wirkung gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima (kleinklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion) sowie Pflanzen und Tiere (Entwicklung bedeutsamer [Teil-]Lebensräume) erbracht werden.

Auf die Festsetzung der genauen Pflanzstandorte bei den Einzelbäumen wird verzichtet, da entsprechende Standorte erfahrungsgemäß erst im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass eine wirksame Verteilung der Bäume im Geltungsbereich sowie eine wirksame Gesamtdurchgrünung auch ohne Festsetzungen erreicht werden wird.

Um insbesondere visuelle Konflikte zwischen der Stellplatzanlage an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche zu vermeiden, wird hier eine Gebüschpflanzung festgesetzt, die für eine optische wirksame Abtrennung sorgen soll.

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Bäume grundsätzlich nachzupflanzen. Bei flächenhaften Pflanzungen ist durch Nachpflanzungen ein geschlossener Gesamtcharakter zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. die o.g. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter¹ verwiesen.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird eine Mindestpflanzqualität und –dichte festgesetzt.

Um eine ausreichende Raumwirksamkeit der Gehölzpflanzungen und ein wirksames Mindestgrünvolumen zu gewährleisten, wird eine Mindesthöhe der ausgewachsenen Gehölze bzw. deren Mindestanteil festgesetzt.

Um ein Mindestmaß an Naturnähe zu gewährleisten, wird für mindestens 50 % der Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen die Pflanzung von standortheimischen Bäumen festgesetzt.

5.8 Altlasten

Das Plangebiet wird in 3 Flächen unterteilt.

¹ FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2004 bzw. 2005: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 bzw. 1

Für den vorderen Bereich an der Dorfstraße wurde vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH am 20.10.2010 ein Gutachten erstellt, das orientierende Untersuchungen nach § 2 Nr. 3 BBodSchV zum Inhalt hat. Für diesen Bereich wurde, aufgrund der Vornutzung, ein Altlastenverdacht ermittelt. Hierzu wurden im Rahmen einer historisch-deskriptiven Kurzerfassung, durch Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen und Begutachtungen vor Ort, Altlastenverdachtsschwerpunkte ausgearbeitet. Danach wurde für die ausgewiesenen Kontaminationsverdachtsflächen eine orientierende Erkundung gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV durchgeführt.

Es wurden 2 Kontaminationsverdachtsflächen festgestellt. Sowohl der ehemalige Nutzungsbereich der Tankstelle als auch der Bereich um den 3.000 Liter HEL-Erdtank und die Abwasserleitung (vor allem der Revisionschacht in der Nähe des Tanks).

Nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes sind zwar vorhanden, aber ein relevantes Schadstoffpotential kann ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist auszuschließen. Daher besteht kein Sanierungserfordernis.

Für den mittleren Teil des Plangebietes sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich, im südlichen Teil sind zwar Belastungen im Untergrund vorhanden, es wird aber vom Kreis Segeberg Abt, Grundwasser- und Bodenschutz kein Regelungsbedarf gesehen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (uBB Se) ist an künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Sämtliche Erdbaumaßnahmen, insbesondere die im Bereich der ehem. Tankstelle und der Altablagerung sind fachgutachterlich begleiten zu lassen. Auf dem Grundstück ist mit standunsicheren bzw. belasteten Böden und Verfüllmassen zu rechnen.

Werden Verunreinigungen angetroffen, ist die uBB Se umgehend zu informieren. Verunreinigte Bodenmassen sind fachgerecht auszubauen und zu entsorgen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die Überbauung der Deponie- und Torfflächen ergänzende Deponiegasmessungen durchzuführen, um das genaue Belastungspotential nutzungsbezogen abschätzen und die Baulichkeiten daraufhin abstimmen zu können. Eine Vermischung der oberflächennah anstehenden Bodenhorizonte, insbesondere auf den Teilflächen B und C, mit den Horizonten ab ca. 1 m ist zu vermeiden.

Da damit zu rechnen ist, dass regelmäßig Aktivitäten von und mit Kindern und Jugendlichen auf der Fläche stattfinden, ist darauf zu achten, dass eine

geschlossene Grasnarbe erhalten bleibt. Besonders beanspruchte Bereiche (z. B. unter Schaukeln) sind mit Spielplatzmatten zu versehen. Spielplatzsand in Sandkisten ist gegen den darunter liegenden Boden abzugrenzen (z. B. mittels Geotextil).

Die Versickerung von Niederschlagswasser darf nur in unbelasteten Bodenbereichen erfolgen. Ein Nachweis hierfür ist im Rahmen eines bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg einzureichenden Erlaubnis-antrages für die Versickerung von Niederschlagswasser zu erbringen. Eine Nutzung des Grundwassers zur Gartenbewässerung ist nicht möglich. Im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Absenkmaßnahmen des Grundwassers sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen.

6. Bodendenkmalschutz

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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend vorhanden. Auf der nordwestlichen Seite des Plangebietes wird ein Leitungsrecht eingetragen, da über das Plangebiet eine Schmutzwasserleitung zum Grundstück Dorfstraße 37 a verläuft.

Im mittleren Teil des Plangebietes verläuft zwischen dem Flurstück 29/5 und 23/2 ein Regenwasserkanal, welcher auch durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

7.1 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die Dorfstraße gesichert. Die Haupteerschließung wird über die Dorfstraße abgewickelt werden. Für die Sicherung der Erschließung des Grundstückes ist § 5 Abs. 1 LBO 2009 zu beachten.

Für den im Süden des Plangebietes liegenden Hundeübungsplatzes soll allerdings die Erschließung über den Wendehammer der Moltkestraße erfolgen. Diese Lösung bietet große Vorteile, da die Erreichbarkeit des Hundeübungsplatzes auf kurzem Wege möglich ist.

7.2 Brandschutz

Der Brandschutz kann durch die problemlose Bereitstellung einer ausreichend großen Löschwassermergen sichergestellt werden. Der Grundschutz

der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet gesichert. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2009 § 5 (1) S-H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

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

Ansonsten setzt die Stadt Bad Segeberg auf privatrechtlichen Grunderwerb, soweit dieser notwendig wird.

Die Planungskosten für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden der Stadt Bad Segeberg durch den Investor von der Hand gehalten. Es entstehen daher keine Finanzierungskosten für diesen Bebauungsplan oder seine Verwirklichung.

9. Quellenverzeichnis

- GBU (Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz GmbH, 23795 Fahrenkrug) 2006a: Baugrunduntersuchung (Stand: 17.10.2006)
- GBU 2006b: Baugrunduntersuchung, Beurteilung zur Gründung (Stand: 29.11.2006)
- GBU 2009a: Teilfläche A - Ergänzende Baugrunduntersuchung, Beurteilung der Gründung (Stand: 05.02.2009)
- GBU 2009b: Teilfläche C - Orientierende Untersuchung (Stand: 05.02.2009)
- GGV (Biologenbüro 24161 Altenholz-Stift) 2010: Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG (Stand: 12.04.2010)
- Mücke (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 23611 Bad Schwartau) 2010: Schalltechnische Untersuchung (Stand 26.02.2010)

- Mücke (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 23611 Bad Schwartau) 2010: Gutachten –Orientierende Untersuchung- (Stand 20.10.2010)

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat die Begründung in der Sitzung am 24.05.2011 gebilligt.

Bad Segeberg, den 06. JUNI 2011



.....
Bürgermeister

