

# Stadt Bad Segeberg

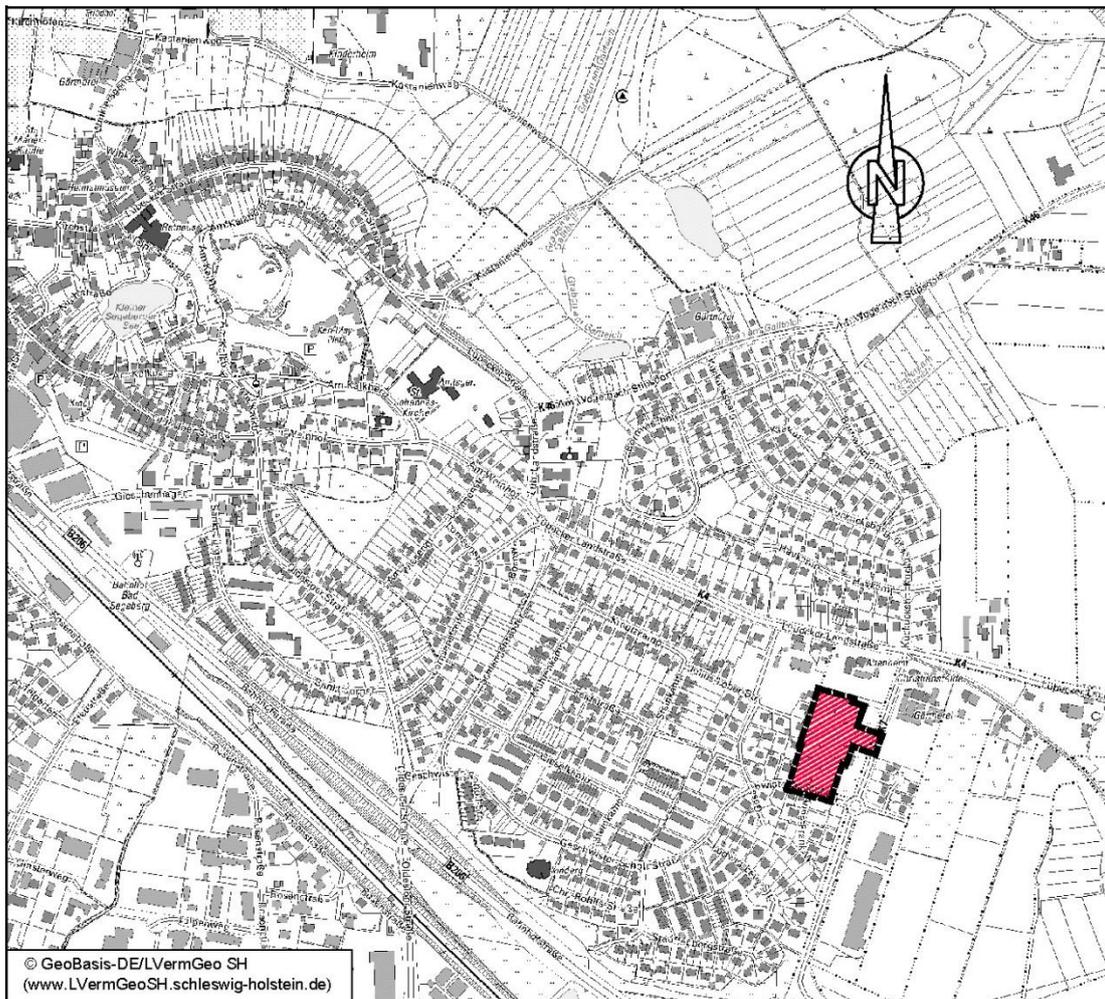
Kreis Segeberg

## Bebauungsplan Nr. 91

Gebiet:

Westlich der K 7, zwischen dem Seniorenzentrum Eichenhof und der Geschwister-Scholl-Straße

### Begründung



Bearbeitung:

Verfahrensstand nach BauGB

10.01.2018

§ 3(1)   § 4(1)   § 3(2)   § 4(2)   § 10



**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

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1	Landesentwicklungsplan .....	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998 .....	7
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	9
5.4	Landschaftsprogramm .....	9
5.5	Landschaftsrahmenplan .....	10
5.6	Landschaftsplan .....	10
<b>6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Bad Segeberg .....</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.1	Bauweisen und Baugrenzen .....	11
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	12
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	12
6.2.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	13
6.2.5	Mit Rechten zu belastende Flächen .....	13
6.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
6.3.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen.....	13
6.3.2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.4	Örtliche Bauvorschriften .....	14
<b>7</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>15</b>
7.1	Individualverkehr .....	15
7.2	ÖPNV-Anbindung .....	16
<b>8</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>16</b>
8.1	Verfahren gem. § 13b BauGB.....	16
8.2	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	17

8.3	Natur und Landschaft.....	18
8.3.1	Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	18
8.3.2	Bewertung der Auswirkungen, Eingriffsregelung.....	20
8.3.3	Biotopschutzvorschriften .....	20
8.3.4	Artenschutz .....	22
8.3.5	Natura 2000 .....	24
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>26</b>

#### Anlagen

- *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet „Westlich der K 7, zwischen dem Seniorenzentrum Eichenhof und der Geschwister-Scholl-Straße“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Volker Ziegler, 16.05.2018*
- *Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, 09.01.2019*
- *Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit erstellt durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, 09.01.2019*
- *Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 91, erstellt durch das Büro GSP, 10.01.2018*

## 1 Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 07.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich der K 7, zwischen dem Seniorenzentrum Eichenhof und der Geschwister-Scholl-Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 eröffnet mit der Einführung des § 13 b BauGB ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i. V. m § 13 a BauGB ist möglich, da

- mit dem Plan nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entstehen,
- es sich bei der Planung um eine Maßnahme handelt, durch die Wohnnutzung begründet wird,
- sich das Plangebiet an einem im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen,
- anhand einer Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit nachgewiesen werden kann, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus den voran genannten Gründen kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 06.11.2018 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 im Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Bad Segeberg schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße / Kreisstraße 7 im Innenbereich der Stadt Bad Segeberg.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da der Wechsel vom Regelverfahren auf das Verfahren gemäß § 13 b BauGB während des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden hat, war die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem Zeitpunkt bereits durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 91 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.02.2016 durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 91 wurde in der Zeit vom 08.02.2016 bis 11.03.2016 durchgeführt. 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 06.11.2018 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich der K 7, zwischen dem Seniorenzentrum Eichenhof und der Geschwister-Scholl-Straße“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11. 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 19.11.2018 bis 18.12.2018 abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB verzichtet.

## **2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

Die Stadt Bad Segeberg liegt zwischen der Hansestadt Lübeck sowie der Stadt Neumünster und ist die Kreisstadt des Kreises Segeberg. Im Nordosten begrenzt der „Große Segeberger See“ das Stadtgebiet, im Norden der „Ihlsee“ sowie im Norden und Westen der Verlauf des Flusses „Trave“. Im Süden schließen die Gemeinden Högersdorf und Klein Gladebrügge an das Stadtgebiet von Bad Segeberg an und begrenzen dieses. Die Bundesstraßen B 206 und B 432 queren das Stadtgebiet. Die A 21 verläuft unmittelbar westlich der Stadt Bad Segeberg. Die A 20 führt von Osten in die Stadt und geht dann im weiteren Verlauf in die B 206 über.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Bad Segeberg liegt im östlichen Siedlungskörper der Stadt im Bereich Christiansfelde. Dieser ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der

städtebaulichen Strukturen in Christiansfelde bietet sich der Bereich als Erweiterungsfläche für die Wohnbebauung an. Die künftige Bebauung bildet einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße und der Kreisstraße 7.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich für das Gebiet „Westlich der K 7, zwischen dem Seniorenzentrum Eichenhof und der Geschwister-Scholl-Straße“ hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine Grünfläche. Östlich davon befindet sich ein Wohngebäude nach dem „Kieler Modell“. Unmittelbar an die Fläche angrenzend befindet sich im Nordosten das Seniorenzentrum Eichenhof. Umliegend befindet sich Wohnbebauung. Der südliche Teil des Plangebietes grenzt an die Geschwister-Scholl-Straße, über die das Plangebiet künftig erschlossen wird.

### **3 Anlass der Planung**

---

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 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.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Westlich der K 7, zwischen dem Seniorenzentrum Eichenhof und der Geschwister-Scholl-Straße“ sieht die wohnbauliche Entwicklung auf einer derzeit ungenutzten innerstädtischen Fläche im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Bad Segeberg vor. Neben Mehrfamilienhäusern soll eine stationäre Pflegeeinrichtung bzw. betreutes Wohnen für Demenzkranke entstehen.

### **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

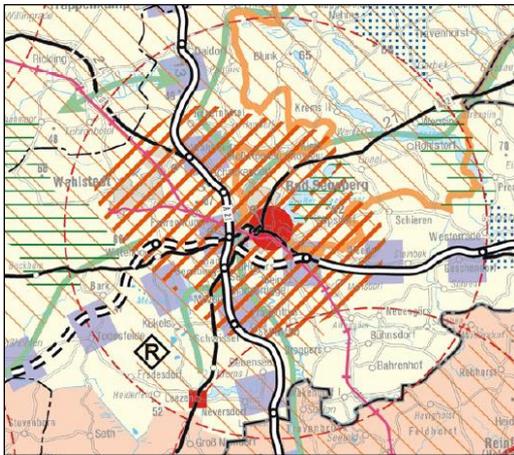
---

Die Städte/Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne untergliedern sich in den Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) und den Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung). Sie sind die Steuerungsinstrumente der Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 und 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

## 5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Bad Segeberg die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum.
- Im Siedlungsgebiet kreuzen sich zwei Landesentwicklungsachsen, zwei Bundesautobahnen (A 21 / A 20) sowie zwei Bundesstraßen (B 206/ B 432).
- Der nordöstliche Teil des Stadtgebietes liegt innerhalb eines Naturparks und wird von einer Biotopverbundachse gequert.
- Ein Teil des Stadtgebietes liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan 2010

Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

Gemäß LEP können *grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden.* (2.5.2, 1G, LEP). *Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte* (2.5.2, 2Z, LEP).

*Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen* (2.5.2, 2G, LEP).

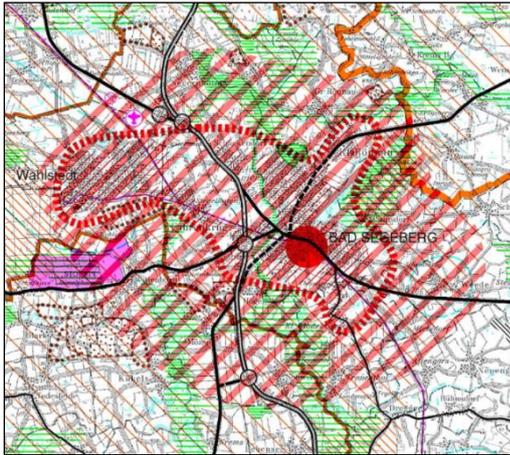
*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können* (2.5.2, 6Z, LEP).

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion unterliegt die Stadt Bad Segeberg keiner Beschränkung des Umfangs ihrer wohnbaulichen Entwicklung. Durch den Bebauungsplan Nr. 91 „Westlich der K 7, zwischen dem Seniorenzentrum Eichenhof und der Geschwister-Scholl-Straße“ beabsichtigt die Stadt Bad Segeberg einen wohnbaulichen Lückenschluss innerhalb ihres Siedlungsraumes. Sie folgt damit der Vorgabe des Landesentwicklungsplanes hinsichtlich einer vorrangigen Innenentwicklung.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Bad Segeberg die nachfolgenden Darstellungen:



- Übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums zusammen mit der Stadt Wahlstedt.
- Die Stadt Bad Segeberg liegt in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.
- Die Stadt Bad Segeberg stellt einen Entwicklungs- und Entlastungsort für die Region dar.
- Die Stadt Bad Segeberg liegt an einem Verkehrsknotenpunkt.
- Die Stadt Bad Segeberg liegt in einem Vorranggebiet für den Naturschutz (Fluss „Trave“).

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I

Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

*Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander gegenseitig und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzungen dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann. (...) Parallel dazu sollen Bad Segeberg und Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden (5.6.2, RP I).*

Die Stadt Bad Segeberg folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem sie durch den Bebauungsplan Nr. 91 eine potenzielle wohnbauliche Entwicklungsfläche der Stadt Bad Segeberg für eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

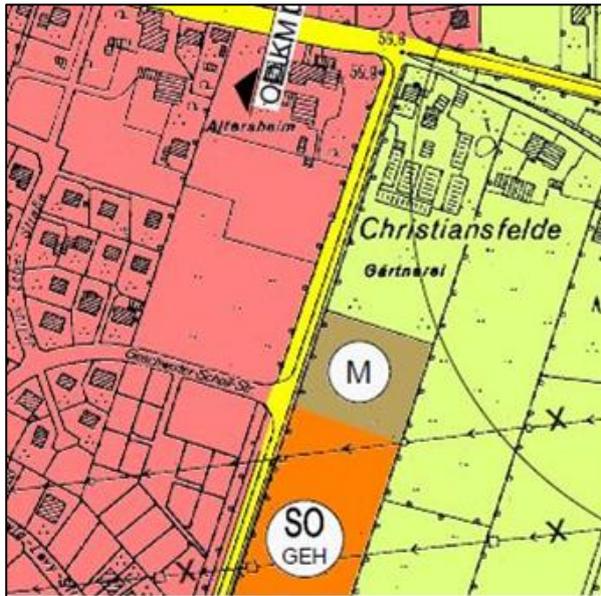


Abbildung 3: Ausschnitt FNP Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt  
Quelle: Stadt Bad Segeberg

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt (2005) enthält für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Bad Segeberg bereits die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

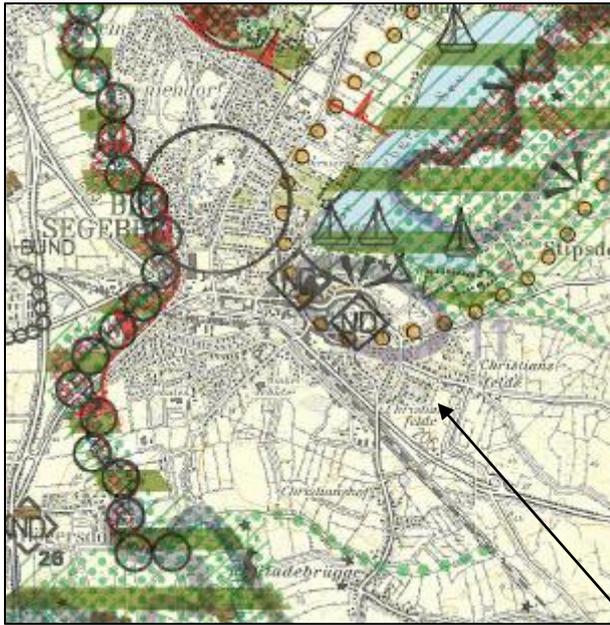
Südlich, westlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen (W). Im Osten liegen, abgegrenzt durch die Kreisstraße 7, Flächen für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB, eine Mischfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist für die Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 91 nicht erforderlich.

### 5.4 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm von 1998 macht zum Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

## 5.5 Landschaftsrahmenplan



Der Planungsraum liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Nördlich des Plangebietes sind die Flächen um den großen Segeberger See und den Kalkberg als Schwerpunkt für die Erholung ausgewiesen. Der Kalkberg ist zudem Naturdenkmal, die Flächen am Großen Segeberger See stehen unter Landschaftsschutz und sind als Gebiet von besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Das östliche Seeufer erfüllt die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung in Form eines Naturschutzgebietes. Hier liegen zudem Schwerpunktbereiche des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Plangebiet

Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Quelle: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein

## 5.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt.



Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg (1996) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Knickstruktur.

Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan Stadt Bad Segeberg, Quelle: Stadt Bad Segeberg

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Bad Segeberg**

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in vier Bereiche (WA 1-4) mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung unterteilt, damit sich die zukünftige Bebauung stimmig in die umliegende Bebauung einfügt.

Im nord- und südwestlichen Teil des Plangebiets entstehen die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA 1 und WA 4), bei denen durch die Beschränkung auf zwei [II] Vollgeschosse ein behutsamer Übergang zwischen der Bestandsbebauung und den zukünftigen Neubauten garantiert wird. Die Anzahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) im Südosten des Plangebiets sowie im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) im Nordosten wird auf drei [III] Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der dort angrenzenden Bestandsbebauung. Wegen der bewegten Topographie des Plangebiets erhalten die Allgemeinen Wohngebiete 1-4 unterschiedliche Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, um bauliche Unverhältnismäßigkeiten im Plangebiet auszuschließen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 91 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA 1-4) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung der Geschwister-Scholl-Straße überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v. g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen bedeuten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten, gerade in den Abend- und Nachtstunden, beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

#### **6.2.1 Bauweisen und Baugrenzen**

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1-2) werden Wohngebäude in offener Bauweise [o] festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise im nördlichen Teil des Plangebiets orientiert sich an der angrenzenden Bebauung des Eichenhofs, die sich durch einen langen Baukörper entlang der K 7 auszeichnet.

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 wird eine abweichende Bauweise [a] festgelegt. Dort gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis 34 m zulässig sind. Bei Gebäuden, die die Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet 3 und Wohngebiet 4 überschreiten gilt ebenfalls, dass eine maximale Gebäudelänge von 34 m zulässig ist. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit der Begrenzung der Gebäudelänge wird sichergestellt, dass im südlichen Teil des Plangebiets keine übermäßig langen Baukörper entstehen, die sich nicht in die umliegende Bebauung einfügen würden.

Im Plangebiet sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese entsprechen der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügen sich somit in die bestehende Wohnbebauung der Umgebung ein.

Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genauere Lage der zukünftigen Neubauten gibt und um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu ermöglichen, werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1-4 zwei grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.

### **6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA 1-4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Baugrundstücke festgesetzt. Dies entspricht in etwa den unmittelbar angrenzenden bestehenden Einzelhausgrößen entlang der Geschwister-Scholl-Straße und der K 7. So wird ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bebauung in der Umgebung geschaffen. Die Festsetzungen bleiben im Rahmen der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf grundsätzlich durch Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Insgesamt ist somit in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6 zulässig.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA 1-4) werden die Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlage, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1 m überschritten werden. Als Orientierungshilfe werden in der Planzeichnung Geländehöhen über Normalhöhennull (ü. NHN) angegeben.

Wegen der bewegten Topographie des Plangebiets erhalten die Allgemeinen Wohngebiete 1-4 unterschiedliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe, um bauliche Unverhältnismäßigkeiten im Plangebiet auszuschließen.

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 71 m ü. NHN festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 75,80 m ü. NHN festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist eine maximale Gebäudehöhe von 72 m ü. NHN zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) wird eine maximale Gebäudehöhe von 70,50 m ü. NHN festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen Gebäudehöhen von ca. 10-14 m über Gelände, welche mit den Firshöhen der angrenzenden Bestandsgebäude übereinstimmen. So wird der Erhalt eines gleichmäßigen Ortsbildes sichergestellt.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und WA 4) wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei [II] Vollgeschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) auf drei [III] Vollgeschosse begrenzt.

Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von zwei [II] und drei [III] Vollgeschossen in Verbindung mit der begrenzten Gebäudehöhe (GH) gewährleistet, dass innerhalb des künftigen Quartiers keine baulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen. Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA 1 und WA 4) sollen sich durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen besser in die Umgebung einfügen und einen behutsamen Übergang zwischen den westlich angrenzenden Bestandsgebäuden und den zukünftigen Neubauten schaffen. Die Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 orientieren sich mit der festgesetzten Gebäudehöhe und drei Vollgeschossen an der Bestandsbebauung des Eichenhofes und dem angrenzenden Gebäude des „Kieler Modells“.

#### **6.2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3 und WA 4) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 30% der Geschossfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. So wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebiets bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

#### **6.2.5 Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zur Erschließung der nördlichen, innenliegenden Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) wird ein Teil des Flurstückes 485 mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 zugunsten der Anlieger des Flurstückes 486 und der Ver- und Entsorgungsträger belastet, um eine Erschließung des Grundstückes über die K 7 sicherzustellen.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht Nr. 2 im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) wird als Verlängerung der Privatstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 472 eingetragen und geht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Flurstückes 472 und dient der Erschließung der Bewegungshalle Christiansfelde über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91. Gleichzeitig wird auf einem Teilstück des Geh- Fahr- und Leitungsrechts eine Aufstellfläche für die Feuerwehr in einer Größe von 7 x 12 m sichergestellt.

### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **6.3.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Das Plangebiet wird im Norden, Süden sowie im Westen von Gehölzstrukturen eingefasst, welche gliedernde Strukturen darstellen und eine Abschirmwirkung zur Bestandsbebauung entfalten. Um

diese dauerhaft als abschirmende Strukturen zwischen Neu- und Altbauung zu sichern, werden diese Strukturen als private Grünflächen festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot und Ergänzungspflanzungen belegt.

### **6.3.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sind im gesamten Plangebiet alle untergeordneten Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Weise mit einem Fugenanteil von mind. 20 % herzustellen (wassergebundene Decke, Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster oder ähnliches). Anfallendes Niederschlagswasser von Nebengebäuden ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

## **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 84 LBO)

### Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohneinheit ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Somit wird gewährleistet, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den künftigen Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt wird und ein Parken entlang der Geschwister-Scholl-Straße und der K 7 nicht erfolgt.

Derzeit plant die Wankendorfer Baugenossenschaft die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Dort sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens 30 % der Geschossfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Bezüglich des Stellplatzschlüssels teilt die Wankendorfer Baugenossenschaft folgendes mit:

*„Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) als Vorprüfstelle der Investitionsbank Schleswig-Holstein sieht für Baumaßnahmen, bei denen auch öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden, einen Stellplatzschlüssel von 0,7 für die gesamte Baumaßnahme als ausreichend an.*

*Auf dieser Grundlage haben wir bereits mehrere Gebäude in Kiel, Kronshagen und Preetz errichtet bzw. auch im Einvernehmen mit den Kommunen und der Bauaufsicht die Baugenehmigung erhalten. Bei den bereits errichteten Gebäuden hat sich der Stellplatzschlüssel von 0,7 als ausreichend erwiesen.“*

### Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4) sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung kleiner als 20° zulässig. Es sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dächer und Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes.

### Begrünung von Carports, Garagen und sonstigen Einhausungen

Zur optischen Eingrünung und ansprechenden Gestaltung des Plangebiets sind die äußeren vertikalen Bauteile von Garagen, Carports und sonstigen Einhausungen mit einem Rankgewächs je zwei laufende Meter Außenrandlänge zu begrünen.

Artenauswahl:

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis
Geißblatt	Lonicera henryi
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Kletterrosen

#### Dachbegrünung

Für Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen mit mehr als 5 m<sup>2</sup> Grundfläche, die eine Dachneigung von 20° und kleiner aufweisen, ist flächendeckend extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. Ausnahmsweise sind bis zu einer Grundfläche von 40 % der Dachfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist. Im Hinblick auf den ökologischen Gedanken, zur Minimierung des Klimawandels und zur optischen Gestaltung des Plangebiets, wird die Dachbegrünung vorgeschrieben.

#### Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dienen als Sichtschutz und zur Abgrenzung. Sie sind ausschließlich als Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Durch die Einschränkung der maximalen Höhe kann sichergestellt werden, dass die Hecken zwar einen Sichtschutz, aber keine abschirmende Wirkung entfalten und diese auch für den Verkehr überschaubar bleiben.

#### Begrünung von Auf- und Abgrabungen / Stützmauern

Durch die bewegte Topographie des Plangebiets werden für die geplanten Baumaßnahmen Bodenbewegungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig. Um diese optisch in das Plangebiet einzubinden, sind Anschnittflächen im bestehenden Geländeverlauf sowie Stützmauern zu begrünen.

## **7 Verkehrserschließung**

---

### **7.1 Individualverkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Geschwister-Scholl-Straße“ grenzt südlich unmittelbar an die Geschwister-Scholl-Straße und östlich an die K7 an. Die südliche Fläche des Geltungsbereiches (Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4) wird über die Geschwister-Scholl-Straße und im weiteren Verlauf durch eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie über das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht Nr. 2 erschlossen. Die Straße bleibt im privaten Eigentum und wird nicht öffentlich gewidmet.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) wird ausschließlich über die K7 und im Weiteren über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 erschlossen.

## 7.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler, sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

In der Geschwister-Scholl-Straße befindet sich direkt gegenüber des Plangebiets die Bushaltestelle „Bad Segeberg, EKZ Christiansfelde“.

## 8 Umweltbelange

---

### 8.1 Verfahren gem. § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, wenn:

1. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht:

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete):

Die Verträglichkeit der Planung wurde anhand einer Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit nachgewiesen (vgl. Abs. 8.3.5).

3. Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind:

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch befinden sich im Umfeld keine Betriebe, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

## **8.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Bad Segeberg ist durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Volker Ziegler eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

### Auszug aus dem Schallgutachten

#### 7 Zusammenfassung

*Die von den Straßen K 7 und Christiansfelde sowie der Geschwister-Scholl-Straße im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen sind in den Anlagen 7 – 11 dargestellt (gültig für die prognostizierten Verkehrsaufkommen bei Weiterführung der A 20 bis zur A21).*

*Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht werden im Plangebiet überwiegend eingehalten. Nur an der Geschwister-Scholl-Straße weisen die Berechnungen an der südlichen Baugrenze Überschreitungen um 1 dB (A) am Tag und 3 dB (A) in der Nacht nach. Die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB (a) am Tag und 49 dB (A) in der Nacht werden eingehalten. Diese Beurteilungssituation erfordert weder Festsetzung aktiver noch passiver Schallschutzmaßnahmen.*

*Dies gilt auch dann, wenn man die im Abstand von ca. 500 m verlaufende A 20 gemäß den Lärmrechnungen des Planfeststellungsverfahrens mit Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzwände/-wälle hinzurechnet bzw. auch für den Fall, dass die Weiterführung der A 20 bis zur A 21 nicht realisiert werden sollte mit prognostizierten höheren Verkehrsaufkommen auf der K 7, der Straße Christiansfelde und der Geschwister-Scholl-Straße.*

#### Sonstige Lärmimmissionen im Plangebiet

*Die von den Einkaufsmärkten im Südosten, dem Floristik- und Gärtnereibetrieb im Nordosten, dem landwirtschaftlichen Betrieb im Nordwesten, der Bewegungshalle im Westen sowie der Krippe im Norden ausgehenden Geräusche lösen keine Lärmimmissionskonflikte aus.*

#### Verkehrliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umgebung / Stellplatzanlage incl. Zuwegung im südlichen Baufeld

*Die von der Stellplatzanlage und der privaten Zuwegung der im südlichen Baufeld der geplanten 3 Mehrfamilienhäuser einschließlich des gemeinsam erschlossenen Bestandsgebäudes „Kieler Modell“ ausgehenden Lärmimmissionen liegen am nächstgelegenen Wohnhaus Nr. 1a südlich der Geschwister-Scholl-Straße mit Beurteilungspegeln von 49 dB (A) am Tag und 39 dB (A) in der Nacht unterhalb der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht.*

*Sofern das nördliche Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 nicht an die K 7, sondern ebenfalls an die Geschwister-Scholl-Straße angebunden wird und es bei einem privaten Weg mit Geh- und Fahrrechten bleibt, ist mit höheren Lärmimmissionen zu rechnen. Da der o.a. Beurteilungspegel tags von 49 dB (A) für die Erschließung des südlichen Baufeldes incl. des Bestandsgebäudes „Kieler Modell“ aber um 6 dB (A) unter 55 dB (A) liegt (was einer 25 % - igen Ausschöpfung entspricht), ist weiterhin von der Einhaltung des Immissionsrichtwertes auszugehen. Nachts wird der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) bei einer Erhöhung des Erschließungsverkehrs um bis zu 50 % auf bis zu 9 Pkw-Fahrten innerhalb der ungünstigsten Stunde eingehalten, darüber*

*hinausgehende Frequentierungen würden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes auslösen (bei einer Festsetzung der Zuwegung als öffentliche Verkehrsfläche ist für den Fahrverkehr nicht mehr die TA Lärm anzuwenden).*

### Verkehrliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umgebung / Verkehrszunahmen auf öffentlichen Straßen

*Die planungsbedingten Verkehrszunahmen auf öffentlichen Straßen lösen an den Anliegergrundstücken mit Erhöhungen der Beurteilungspegel um  $\leq 1$  dB (A) keine Lärmimmissionskonflikte bzw. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen aus.*

## **8.3 Natur und Landschaft**

### **8.3.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### Schutzgut Fläche Boden und Wasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Weidefläche mit Baumbestand, die von Bebauung umgeben wird.

Bad Segeberg liegt am Westrand der jungeszeitlichen Moränenlandschaft. Aus den Geschiebelehmen haben sich überwiegend Braunerden und Parabraunerden entwickelt. Es gibt eine Baugrunderkundung für das südöstlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück. Demnach stehen überwiegend wassergesättigte Mittelsande über bindigen Geschiebelehmen und Geschiebemergeln an. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bestehen im Plangebiet keine besonderen Bodenfunktionen.

Das Gelände fällt in West-Ost-Richtung um bis zu 3 m ab.

Grundwasserstände können als ungefähre Richtwert aus der Baugrunderkundung für das südöstlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück entnommen werden. Für dieses Grundstück wurden Wasserstände in einer Tiefe von ca. 1,9 bis 1,4 m unter GOK erbohrt, bei denen es sich voraussichtlich um aufstauendes Oberflächen- bzw. Schichtenwasser handelt. Aufgrund der oberflächennah anstehenden schwach wasserdurchlässigen Geschiebelehme und Geschiebemergel können jahreszeitlich und klimatisch bedingt durch intensive Niederschläge Stau- und Schichtenwasserstände oberhalb der gemessenen Wasserstände auftreten.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bei der Freifläche handelt es sich um eine ehemalige Weidefläche mit Baumbestand, die als mesophiles Grünland anzusprechen ist. In den letzten Jahren wurde diese Fläche nur extensiv genutzt, bzw. zeitweise fand auch keine Nutzung statt und das Grünland lag kurzfristig brach. Entsprechend handelt es sich bei den Grünlandfläche um Flächen von erhöhter Bedeutung für Natur und Landschaft.

Das Plangebiet wird in nördliche, westliche und südliche Richtung von Gehölzstrukturen eingefasst. Ein Teil dieser Strukturen unterliegen mit ihren naturnahen, standorttypischen, linearen Gehölzbeständen als Knick den Biotopschutzvorschriften des § 21LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Das Grünland wird im nördlichen Bereich von zwei Baumreihen gegliedert. Die nördliche Baumreihe besteht aus Obstgehölzen, die südliche aus heimischen Laubbäumen und zwei Fichten.

Das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel (Oktober 2018) macht zu europarechtlich besonders und/oder streng geschützten Tierarten folgende Angaben:

Im Plangebiet sind Lebensraumstrukturen heimischer Fledermäuse anzunehmen, wobei Wochenstuben im Plangebiet wenig wahrscheinlich sind. Tages- und Nischenquartiere sind jedoch unter Rinden von Bäumen möglich. Das Plangebiet stellt für einen Großteil der möglicherweise vorkommenden Fledermausarten ein mögliches Jagdgebiet dar, jedoch wird dieses nicht als essentiell eingestuft. Als Leitstruktur für Flugbewegungen von und zur Segeberger Kalkberghöhle wird den straßenbegleitenden Gehölzstrukturen an der Geschwister-Scholl-Straße und der K 7 eine Bedeutung beigemessen.

Die Gehölze im Plangebiet weisen nur wenig Unterwuchs und ein mäßiges Nahrungsangebot für Haselmäuse auf. Da verbindende Strukturen zu Lebensräumen östlich der K 7 fehlen, ist ein Vorkommen dieser Art unwahrscheinlich.

Der Geltungsbereich weist durch das Vorhandensein von Obstbäumen und Gehölzstreifen an den Rändern des Geltungsbereichs eine Eignung für ungefährdete Brutvögel der Gehölze auf. Die vorhandenen Nistkästen an den Obstbäumen erweitern das Spektrum um ungefährdete Höhlenbrüter. Ein Vorkommen des Stars als Koloniebrüter sowie des Haussperlings ist aufgrund der Nistkästen an Gebäuden angrenzender Flächen möglich. Die Grünfläche insgesamt bieten den Arten Nahrungs- und Ruheraum.

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung für Rastvögel ist nicht gegeben.

Im Plangebiet ist des Weiteren mit dem Vorkommen von national geschützten Tierarten zu rechnen, die nicht dem besonderen Artenschutz des Kapitel 5, Abschnittes 3 des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen. Diese Arten und deren Lebensstätten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

#### Schutzgut Landschaft

Die nördliche Bereich der Stadt Bad Segeberg, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist Teil des Naturpark ‚Holsteinische Schweiz‘.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Freifläche, die noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die Fläche ist von der freien Landschaft aus nicht einsehbar. Als innerstädtische Freifläche hat das Plangebiet Bedeutung für das Ortsbild. Hier vermittelt es in dem von Bebauung geprägten Umfeld aufgrund seiner Biotop- und Nutzungsstrukturen den Eindruck einer kleinteiligen, vielfältigen und naturnahen Ausprägung mit entsprechender Wahrnehmung durch den Betrachter. Aufgrund der umliegenden Strukturen ist es jedoch nur punktuell einsehbar.

#### Schutzgut Mensch, Luft, Klima sowie kulturelles Erbe

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von den Straßen der K 7 und Christiansfelde sowie der Geschwister-Scholl-Straße. Des Weiteren wirken Immissionen von den Einkaufsmärkten im Südosten, dem Floristik- und Gärtnereibetrieb im Nordosten, dem landwirtschaftlichen Betrieb im Nordwesten, der Bewegungshalle im Westen sowie der Kinderkrippe im Norden auf das Plangebiet, die jedoch keine Lärmimmissionskonflikte mit einer Wohnbebauung auslösen.

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche. Freiflächen in bebauten Bereichen besitzen im Hinblick auf klimatische Eigenschaften oftmals wichtige Funktionen als Ausgleichsflächen zu den vornehmlich versiegelten und überwärmten versiegelten Bereichen. So haben sie ein wichtiges Potential zur Belüftung und Kühlung der Städte.

Das Plangebiet liegt am Rand des baulichen Zusammenhangs der Stadt Bad Segeberg. Die umliegende Bebauung durch Einfamilienhäuser weist einen hohen Grünflächenanteil auf. Eine besondere Bedeutung für das innerstädtische Klima besteht für das Plangebiet aufgrund seiner städtischen Randlage und der umliegenden baulichen Nutzung nicht.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor. Auch liegt das Plangebiet in keinem besonderen archäologischen Interessengebiet.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“, sowohl in positiver als auch in negativer Weise, Einfluss zu nehmen.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen durch eine Bebauung des Plangebietes sind insbesondere zwischen den Schutzgütern des Belanges a) zu erwarten. Die Naturgrundlagen sind im Laufe der Jahre durch menschliche Nutzungen bereits verändert worden. Mit zunehmender Bebauung werden die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt durch Versiegelungen zunehmend erheblich gestört und die Flächen verlieren ihre Qualität als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### **8.3.2 Bewertung der Auswirkungen, Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Die Nutzbarmachung des Plangebietes im Rahmen einer Nachverdichtung der Bebauung ist einer erstmaligen Inanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen.

Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz.

#### **8.3.3 Biotopschutzvorschriften**

Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes kommt es zu einer Beeinträchtigung randlicher Knickstrukturen sowie dem Verlust kleinerer Knickabschnitte. Die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen den Knickstrukturen und der geplanten Bebauung zum Erhalt von Knicks entlang der Plangebietsgrenzen im besiedelten Bereich wird in der Abwägung mit den Vorgaben des § 1 BNatSchG zu einer möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung mit einhergehender hoher Bebauungsdichte in der Abwägung eingestellt. So soll vorrangig eine optimale Ausnutzung des Plangebietes ohne die Einhaltung erforderlicher Abstandsregelungen zwischen Bebauung und

Knickstrukturen erfolgen. Betroffene Knickstrukturen werden deshalb im Rahmen der Planung endwidmet, jedoch als zu erhaltende Gehölzstrukturen festgesetzt. Die Endwidmung der Knickstrukturen sowie der Verlust von Knickabschnitten sind ausgleichspflichtig. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sehen bei Knickverlusten einen Ausgleich im Verhältnis von 1:2 vor. Bei einer Endwidmung von Knicks bei gleichzeitigem Erhalt der Gehölzstruktur wird ein Ausgleich im Verhältnis von 1:1 erforderlich. Beeinträchtigungen von Überhältern gehen mit der Planung nicht einher.

Es ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

<b>Eingriff</b>		<b>Ausgleich</b>
6,5 m Knickverlust für eine Anbindung an die K7	Ausgleich im Verhältnis 1 : 2	13 m Knickneuanlage
27 m randliche Knickbeeinträchtigung entlang der westlichen Plangebietsgrenze für einen Knickabschnitt außerhalb des Plangebietes	Ausgleich im Verhältnis 1 : 1	27 m Knickneuanlage
69 m Endwidmung von Knickstrukturen an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze	Ausgleich im Verhältnis 1 : 1	69 m Knickneuanlage
8 m Knickausgleich für Knickverlust Stellplätze an der Geschwister-Scholl-Straße	Ausgleich im Verhältnis 1 : 2	16 m Knickneuanlage
40 m Endwidmung von Knickstrukturen an der Geschwister-Scholl-Straße	Ausgleich im Verhältnis 1 : 1	40 m Knickneuanlage
		165 m Knickneuanlage

Der erforderliche Knickausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Er soll im Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausgleich des Bebauungsplans Nr. 79 erfolgen.

## Übersicht Maßnahmenpool, Bereich B-Plan 79



Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 91 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 (Quelle: Planung und Moderation, Hamburg, November 2018), Darstellung ohne Maßstab

Der erforderliche Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet. Die zugeordnete Knickneuanlage wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes bereits umgesetzt.

Für die Beseitigung von Knicks wird eine Ausnahme von den Biotopschutzbestimmungen des § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz erforderlich.

Beim Roden der Gehölze sind die gesetzlichen Fällzeiten zu berücksichtigen. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind zusätzliche Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen (vgl. Abs. 8.3.4).

### Schutzmaßnahmen an Gehölzen

Im Rahmen der anstehenden Bebauung ist auf die Erhaltung der randlichen Gehölzstrukturen besonders Rechnung zu tragen. Dafür ist während der Baumaßnahmen ein stationärer Schutzzaun zu errichten. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten.

### **8.3.4 Artenschutz**

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde vom Büro Greuner-Pönicke aus Kiel ein gesondertes Gutachten erarbeitet (BBS, 09.10.2018). Hierin wurde der potentielle Bestand auf der Grundlage einer Geländebegehung für ausgewählte Artengruppen ermittelt. Anschließend wurden anhand der vorhabenbedingten Wirkfaktoren mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt und deren betroffenen

Lebensräume ermittelt. Für artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgte anschließend eine Artenschutzprüfung und es wurde der erforderliche Handlungsbedarf ermittelt, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Hinsichtlich der Bestandserfassung, der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Tierwelt sowie die anschließende Artenschutzprüfung wird auf das Artenschutzgutachten verwiesen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden die folgenden artenschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich:

<b>Schutzobjekt / Grund</b>	<b>Vorgabe</b>
<i>Fledermäuse der Bäume</i>	<i>Fällarbeiten nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere)</i>
<i>Verbreitete Vögel der Gehölze</i>	<i>Entfernung der Gehölze und Abnehmen von Nistkästen nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)</i>
<i>Verbreitete Vögel der Gebäude</i>	<i>Entfernen der Nistkästen vom Gebäude nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)</i>
<i>Star</i>	<i>Entfernen der Nistkästen von den Bäumen nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)</i>
<i>Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG</i>	<i>Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September</i>
<b>Vermeidungsmaßnahmen:</b>	
<i>Eingriffe in Gehölze / Nistkästen an Gehölzen</i>	<p><b>Maßnahme V-1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Eingriffe in Gehölze sind zwischen 01. Dezember und 29. Februar durchzuführen.</li> <li>- Das Entfernen von Nistkästen ist zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchzuführen.</li> </ul> <p>Bei Maßnahmen zu anderen Zeiträumen wären Eingriffe nur zulässig, wenn zuvor besetzte Nester von Brutvögeln und die Besiedlung von Spalten durch Fledermäuse ausgeschlossen werden.</p>
<i>Entfernen von Nistkästen vom Gebäude</i>	<p><b>Maßnahme V-2:</b></p> <p>Das Entfernen von Nistkästen ist zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchzuführen</p>
<b>Artenschutzrechtlicher Ausgleich:</b>	
<i>Brutvögel der Gebäude</i>	<p><b>Maßnahme A-1: Anbringen von</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Sperlingskästen und</li> <li>- 3 Nischenbrüterkästen</li> </ul> <p>an geeigneten Gebäuden</p>
<i>Brutvögel der Gehölze</i>	<p><b>Maßnahme A-2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von 120 m Knickneuanlage</li> </ul>
<i>Star</i>	<p><b>Maßnahme A-3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbringen von 5 Starenkästen an Bäumen</li> </ul>

	<i>an geeigneten Standorten</i>
--	---------------------------------

(BBS, 09.10.2018)

Der erforderliche Ausgleich für die gehölzbrütenden Vogelarten erfolgt im Zusammenhang mit dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Knickstrukturen.

Für die gesonderten Bauzeitenregelungen und Ersatzquartiere wurden im Planwerk gesonderte artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen.

Die Ersatzquartiere für gebäudebrütende Brutvögel sollen im Plangebiet an den neu entstehenden Gebäuden nachgewiesen werden. Für das Anbringen von Starenkästen stehen im Plangebiet ausreichend große Bäume im Knick an der Geschwister-Scholl-Straße sowie Bäume an der Straße Christiansfelde (K7) zur Verfügung.

### **8.3.5 Natura 2000**

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des europäischen Schutzgebietes DE 20127-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“ wurde vom Büro Greuner-Pönicke aus Kiel eine gesonderte Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit erarbeitet (BBS, 09.10.2018).

Relevant für die Untersuchung ist hier insbesondere die weitgehend ungestörte Erreichbarkeit der Kalkberghöhlen für migrierende Fledermausarten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet sind für die weiteren Erhaltungsgegenstände keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Strukturen und der angrenzenden Flächen nicht mit Flugstraßen zu rechnen ist. Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Flugrouten zu den Segeberger Kalkberghöhlen. Randbereiche mit Gehölzen, die möglicherweise als Leitlinien für Fledermäuse dienen, werden erhalten, so dass dort keine neuen relevanten Störungen oder Verstärkung von Störungen auftreten. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 20127-302 „Segeberger Kalkberghöhlen“ durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten.

## **9 Ver- und Entsorgung**

---

Da das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Bad Segeberg liegt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße zum größten Teil bereits vorhanden. Fehlende oder unzureichende Leitungen werden entsprechend der Anforderungen ergänzt.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der EWS.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes (48m<sup>3</sup>/h/Hydrant über 2 h) über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt werden. Eine entsprechende Entnahmemessung wurde bereits durchgeführt. Die Prüfung und der Nachweis erfolgen im Rahmen der Projektplanung. Im Rahmen der Projektplanung wird außerdem die Notwendigkeit der Errichtung weiterer Hydranten zur Sicherung der Löschwasserversorgung geprüft. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W405 wird verwiesen.

Werden Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, sind die Zufahrten als Feuerwehzufahrten gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Ggf. sind zusätzliche Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten vorzusehen.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der EWS.

#### Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der *Telekom* hergestellt.

#### Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Bad Segeberg einzuleiten. Hierzu wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch den Wege-Zweckverband sichergestellt. Sie erfolgt über die Geschwister-Scholl-Straße und über die K 7. Die Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

#### Grundwasserschutz / Geothermie

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.-

Für die geothermische Nutzung des Untergrundes ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag zu stellen. Sollte die Prüfung positiv sein, ist aufgrund der besonderen geologischen Situation (Anhydrit bzw. Muschelkalk) das sachgerechte abteufen der Bohrung, der Einbau, als auch der Verfüll-Vorgang (Verpressung) fotodokumentarisch von einem unabhängigen Ingenieur-geologischen Büro verantwortlich überwachen lassen.

## **10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

---

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand

zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## 11 Billigung

---

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat die Begründung in der Sitzung am 05.02.2019 gebilligt.

Bad Segeberg, den 18.03.2019

Aufgestellt durch:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partners  
Beratende Ingenieure (BIB)

Der Bürgermeister

