

# 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Bornwiesen“ der Stadt Bad Segeberg (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



**Begründung**



Stadt Bad Segeberg  
Der Bürgermeister  
Lübecker Straße 9  
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Landschaftsplanung und Artenschutz

PLANUNG + MODERATION  
Joachim Möller  
Tornberg 22  
22337 Hamburg

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
1.1 Lage des Plangebiets .....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	1
<b>2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss .....	1
2.2 Rechtsgrundlagen .....	1
<b>3. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>2</b>
3.1 Städtebau.....	2
3.2 Verkehr .....	2
3.3 Infrastruktur .....	2
3.4 Natur und Landschaft .....	2
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2 Flächennutzungsplan .....	4
4.3 Landschaftsplan .....	5
<b>5. Veranlassung und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
5.1 Anlass und Ziel.....	6
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
6.1 Reines Wohngebiet .....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.....	7
6.4 Bauweise.....	7
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
6.7 Belange des Umweltschutzes.....	8
6.8 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	8
6.9 Örtliche Bauvorschriften .....	9
<b>7. Landschaftsplanung und Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
7.1 Bestandsbewertung.....	9
7.2 Verminderungs- und Vermeidungskonzept.....	13
7.3 Kompensation .....	14
<b>8. Hinweise</b> .....	<b>15</b>
8.1 Löschwasserversorgung.....	15
8.2 Feuerwehrezufahren und Bewegungsflächen.....	15

8.3	Bodendenkmale .....	15
8.4	Kampfmittel .....	15
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>16</b>
<b>II.</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>16</b>

### Anlage:

- 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr- 35 „Bornwiesen“ der Stadt Bad Segeberg – Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 (1) BNatSchG, Artenschutzbericht (Verfasser: Bioplan, Dipl.-Biol. Detlef Hammerich, Neumünster, 10.11.2017)
- Gutachten Nr.: 1611 125 – Wohnbauliche Umnutzung einer Altablagerungsfläche, Orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV am Standort Bornwischen (Flurstück 4/9 und 18/168) in 23795 Bad Segeberg (Verfasser: Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Geol. Marcus Petersen, Bad Schwartau, 20.12.2016)
- Gutachten Nr.: 1802 127 – Wohnbauliche Umnutzung einer Altablagerungsfläche, Ergänzende orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV am Standort Bornwischen (Flurstück 4/9 und 18/168) in 23795 Bad Segeberg (Verfasser: Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Geol. Marcus Petersen, Bad Schwartau, 20.03.2018)

## I. Begründung

### 1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg.

#### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bornwiesen“ hat eine Größe von ca. 3.954 m<sup>2</sup> und umfasst das Gebiet südlich der Bebauung Am Wege nach Stipsdorf 4, östlich der Straße Bornwischen und dem Flurstück 6/6 (Gmk. Segeberg, Flur 14), nördlich der Bebauung Lübecker Landstraße 6 sowie westlich der Bebauung Lübecker Straße 114 bis 116 a+b und der Bebauung Am Wege nach Stipsdorf 2 a.

### 2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

#### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 19. Juli 2016 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da die Grundstücke bereits überplant sind und sich im Innenbereich nach § 34 BauGB befinden. Mit der Planung wird eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt.

Das Reine Wohngebiet hat eine Größe von 3.787 m<sup>2</sup>. Die maximal realisierbare Grundfläche im beträgt dort 1.515 m<sup>2</sup> (0,4 x 3.787 m<sup>2</sup>). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher hierfür nicht erforderlich.

Abgesehen davon ist die Bestandssituation der geschützten Arten zu erfassen und die Auswirkungen der Planung auf diese zu ermitteln. Hierfür sind ggf. Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### 2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB1. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB1. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGB1. I S. 1057)

- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6)

### **3. Bestandsbeschreibung**

#### **3.1 Städtebau**

Das Plangebiet umfasst bisher unbebaute Flächen der Siedlung „Bornwiesen“. Diese werden über die Ringstraße Bornwischen erschlossen. Die Straße dient dem Anliegerverkehr. In der Umgebung befinden sich größtenteils Wohngebäude. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes prägen freistehende Einzelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten das Stadtbild. Im Westen befinden sich zudem Mehrfamilienhäuser im Bestand. Ebenfalls liegt die Kirche und das Gemeindehaus des „Freikirchlichen Bundes der Gemeinde Gottes e. V.“ westlich des Geltungsbereiches. Die Gebäude auf den angrenzenden Flächen sind zwischen 6,80 m und 12,10 m hoch.

Im Norden liegt zwischen dem Geltungsbereich und der Straße „Am Wege nach Stipsdorf“ ein kleiner Löschwasserteich.

#### **3.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die Straße Bornwischen. Diese mündet im Osten in die Straße Kuckucksbarg. Über den Kuckucksbarg sind der Weg nach Stipsdorf sowie die Lübecker Landstraße erreichbar.

#### **3.3 Infrastruktur**

Alle notwendigen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden.

#### **3.4 Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35, 9. Änderung befinden sich einzelne, als Baum- und Gebüschgruppen anzusprechende Gehölzbestände. Ansonsten sind Scherrasen und intensiv genutzte Wiesenflächen vorzufinden. An den Rändern des Plangebietes befinden sich teilweise ebenfalls Bäume, Baumgruppen oder Strauchgruppen mit Unterbewuchs. Hauptarten sind Ahorn, Weide und Hasel. Vereinzelt sind Weißdorn und Ulme anzutreffen. Der Unterbewuchs besteht in erster Linie aus Brombeere, Giersch und Brennnessel.

Im Norden grenzt ein Flurstück an, auf welchem sich ein Feuerwehrlöschteich befindet. Der Uferbereich des Teiches ist mit Weiden und Haselnuss-Sträuchern, sowie Brennnessel und Rohrkolben bewachsen. Im Teich selbst wächst grasartiges Laichkraut. Das grasartige Laichkraut ist ein Indikator dafür, dass der Nährstoffgehalt in diesem Gewässer gering bis mäßig ist.

Erwähnenswert sind eine Blutbuche und eine Weide im Gehölzbestand, der im Südwesten an das Plangebiet angrenzt. Sie weisen einen Stammdurchmesser von ca. 1,0 m (die Weide ist mehrstämmig und nicht mehr standfest). Die Blutbuche ist als landschaftsprägend zu bezeichnen.





Abb. 1: Bestandsplan (ohne Maßstab)

#### 4. Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort sind die Städte Schwerpunkträume für den Wohnungsbau. Sie haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.<sup>1</sup>

Der Regionalplan für den Planungsraum I ergänzt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wie folgt:

Zentrale Orte sind Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen

<sup>1</sup> Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 45f.

Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.<sup>2</sup>

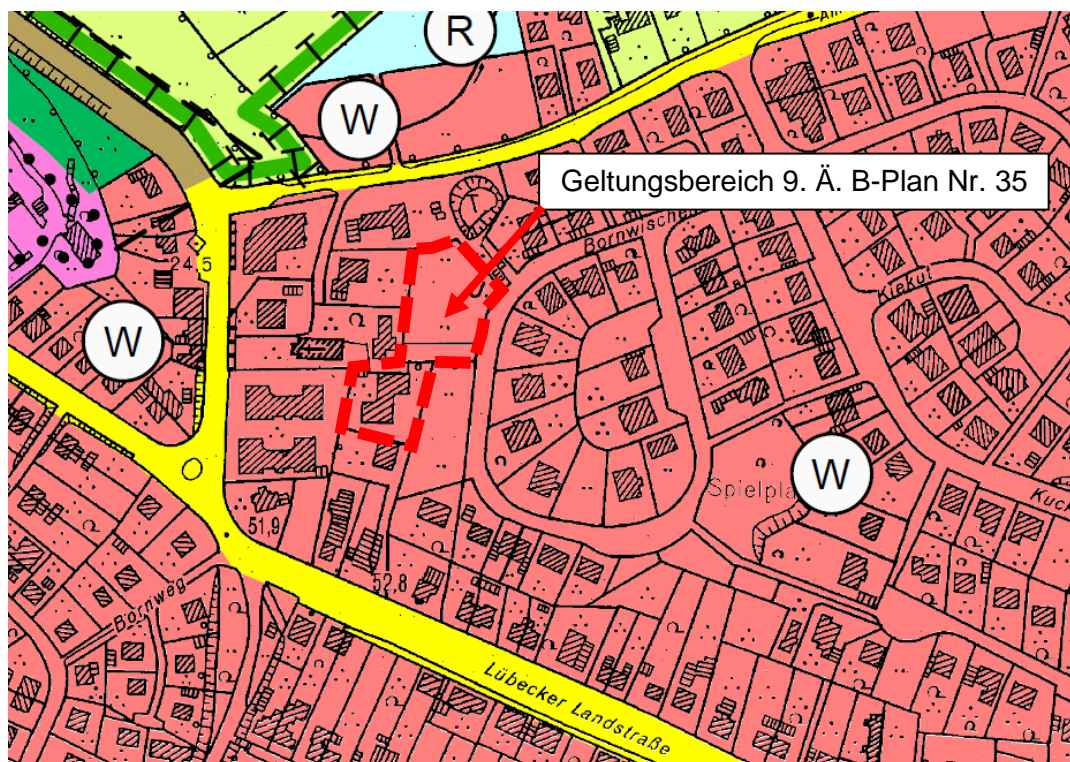
Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind in ausreichendem Umfang auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die diesen Zielsetzungen Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.<sup>3</sup>

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander 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 Voraussetzung dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.<sup>4</sup>

Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Plangebiet kann zusätzlich benötigter Wohnraum in einem Schwerpunktraum für den Wohnungsbau entstehen. In Bad Segeberg gibt es einen großen Bedarf sowohl an Wohnungen im Geschossbau als auch an Bauflächen für freistehende Einzelhäuser.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der festgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar.



**Abb. 2:** Ausschnitt Flächennutzungsplan

<sup>2</sup> Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

<sup>3</sup> Vgl. ebd., S. 26

<sup>4</sup> Vgl. ebd., S. 33



### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Bad Segeberg aus dem Jahre 1997 stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar.

### 4.4 Bebauungsplan

Der durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 überplante Bereich wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 35 (Ursprungsplan) aus dem Jahre 1976 überplant. Der Ursprungsplan setzt für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ für das nördliche Flurstück 18/168 fest. Für das südliche Flurstück 4/9 ist die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen. Zulässig sind auf beiden Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Festsetzungen zur Bauweise, maximalen Gebäudehöhe und zulässigen Vollgeschossen sind nicht getroffen worden (siehe Abb. 2).

Für die Flächen östlich und nordwestlich des Geltungsbereiches der 9. Änderung ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen unmittelbar an der Lübecker Straße sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Reinen Wohngebiet ist die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,5 bei eingeschossiger Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise bei zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie GFZ von 0,8. Der Bebauungsplan wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert. U. a. wurde für die Wohnbebauung östlich der Straße Bornwischen die zulässige Dachform von Flachdächern auf Satteldächer mit einer Neigung zwischen 33 – 38° im Zuge der 4. Änderung angepasst. Ebenfalls sind hier pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte nur zwei Wohneinheiten zulässig.

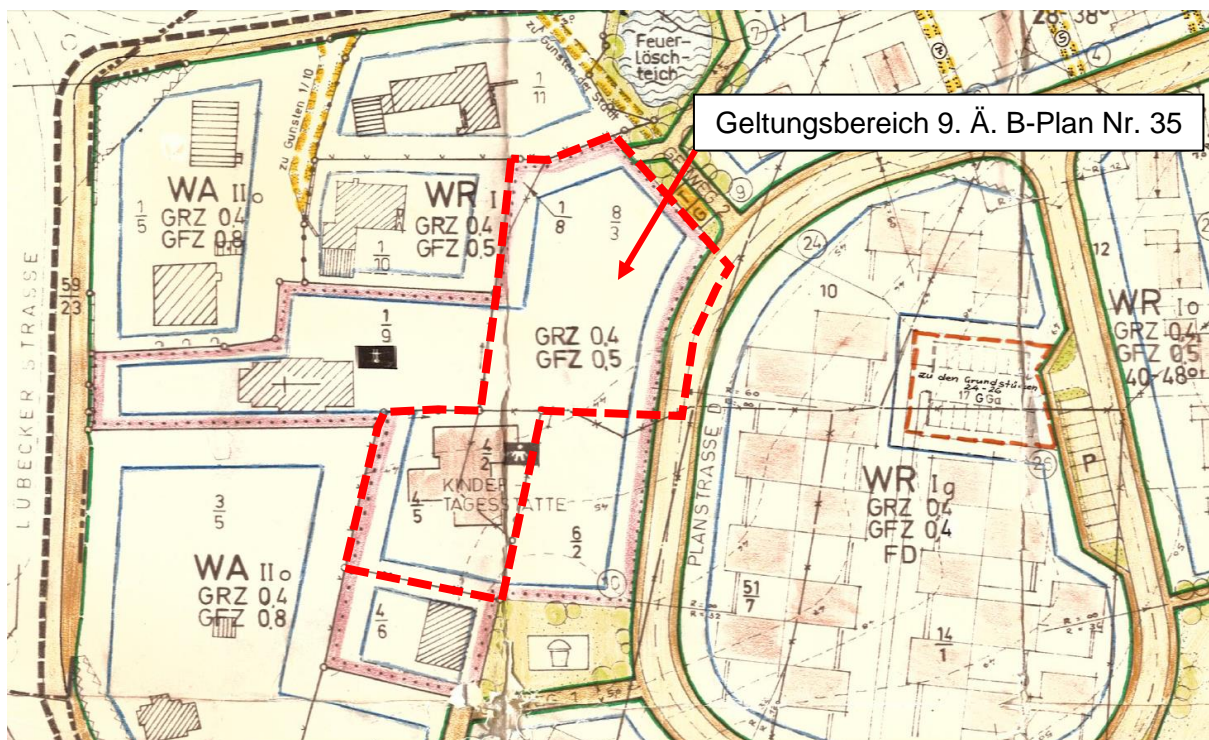


Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 39 (Ursprungsplan)

Textliche Festsetzungen gibt es nur zu der Gestaltung von Garagen, Einfriedungen und Sichtdreiecken (siehe Abb. 3).

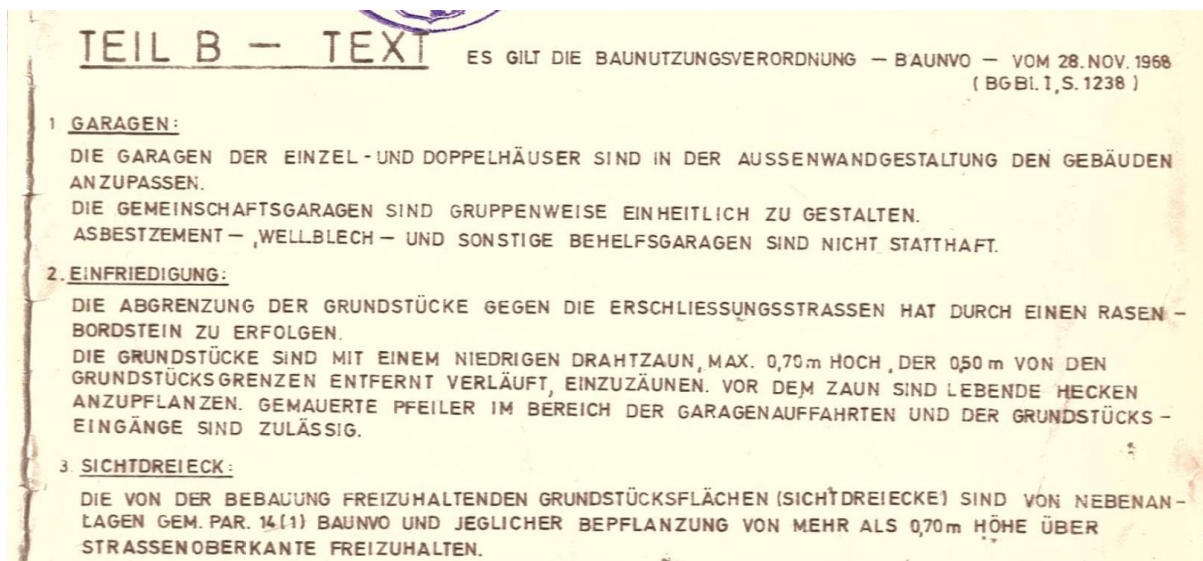


Abb. 4: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 39 (Ursprungsplan)

## 5. Veranlassung und Ziel der Planung

### 5.1 Anlass und Ziel

Der Freikirchliche Bund der Gemeinde Gottes e. V. möchte ein Teil der bisher unbebauten Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Wohnbebauung entwickeln. Vorgesehen ist eine Struktur aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Im Flächennutzungsplan ist für den überplanten Bereich bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung der im Siedlungszusammenhang liegenden Fläche soll im Sinne des sparsamen Flächenverbrauches durch Nachverdichtung erfolgen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Reines Wohngebiet

Bereits der Ursprungsplan setzt für den Großteil der Wohnbebauung in Bornwiesen ein Reines Wohngebiet fest. Da die überplanten Flächen ebenfalls dem Wohnen dienen sollen, wird diese Festsetzung für den Bereich fortgeführt. Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Die Zulässigkeiten und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben gegenüber der derzeit gültigen BauNVO unverändert.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Versiegelung orientiert sich an der Obergrenze von 0,4 gem. § 18 BauNVO. Dadurch kann eine für diesen Bereich angemessene Nachverdichtung erreicht werden und der Charakter der Siedlung erhalten bleiben. Die GRZ entspricht dabei den Festsetzungen des Ursprungsplanes für diese Flächen und die umliegenden Grundstücke.

In der Umgebung gibt es bisher keine Einschränkung der zulässigen Höhe. Geregelt wird dies über die Zahl der Vollgeschosse sowie die GFZ. Entstanden sind Gebäude mit Firsthöhen zwischen 6,80 m und 12,10 m. Um eine angemessene zweigeschossige Bebauung innerhalb

des Geltungsbereiches zu ermöglichen, wird eine Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen. Eine Verschattung der umliegenden Gebäude kann aufgrund der Lage des Grundstückes im Osten ausgeschlossen werden. Durch die Straße Bornwischen wird zu der Bebauung östlich des Geltungsbereich ebenfalls ein ausreichender Abstand und somit eine uneingeschränkte Belichtung sichergestellt.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte (Bornwischen). Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz bis zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln. Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefront zu vermindern.

Durch erforderliche Dachaufbauten (wie u. a. Schonsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen) darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage um max. 1,00 m überschritten werden.

### 6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb des Reinen Wohngebietes „WR 1“ sind je angefangene 380 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur ein Stellplatz (mit oder ohne Schutzdach) oder eine Garage zulässig. Für Stellplätze in einer Tiefgarage gilt diese Einschränkung nicht und hier kann eine beliebige Anzahl hergestellt werden. Dadurch soll auf dem an der Verkehrsfläche liegenden Grundstück eine geordnete Unterbringung des ruhenden Pkw-Verkehrs erzielt werden. Zulässig sind auf dem 2.367 m<sup>2</sup> umfassenden Flurstück somit sechs oberirdische Stellplätze. Weitere Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Auf dem rückwärtig gelegenen Grundstück „WR 2“ ist diese Einschränkung nicht erforderlich, da das Grundstück aufgrund einer davor liegenden Geländeaufschüttung nicht unmittelbar von der Straße Bornwischen einsehbar ist.

Im gesamten Plangebiet müssen die Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 3,00 m zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Stellplätze ohne Schutzdach dürfen ohne Abstand zur Straße errichtet werden. Diese Abstandsregelung soll für ein gepflegtes und einheitliches Stadtbild sorgen. Verfahrensfreie Bauvorhaben gem. § 63 Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind davon nicht betroffen und können auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

Auf den Grundstücken ist je abgeschlossener Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Wohnstraße soll von dem ruhenden Pkw-Verkehr entlastet werden.

### 6.4 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Nachbarschaft ist ebenfalls durch diese Bauweise geprägt. Östlich befinden sich kleinere Gebäudekörper und im Westen größere Strukturen in Form von Mehrfamilienhäusern.

### 6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine bauliche Entwicklung der Grundstücke zu ermöglichen, erfolgt eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Ursprungsplan wurde die

überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von 5,00 m zu der Straße Bornwischen und mit variierenden Abständen zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Durch die Änderung wird die Baugrenze im Plangebiet vereinheitlicht. Der Abstand beträgt nun zu der Straße und den benachbarten Grundstücken 3,00 m. Dieses entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung zu den nachzuweisenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück. Die geänderte Baugrenze schließt an die vorhandene Baugrenze des Ursprungsplanes an. Zusammen mit dem Ursprungsplan entsteht im Bereich zwischen der Lübecker Straße und der Straße Bornwischen ein großes zusammenhängendes Baufeld.

#### 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht ist dabei nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.

#### 6.7 Belange des Umweltschutzes

Bereits im Ursprungsplan ist eine Versiegelung des Schutzgutes Boden bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Die erlaubte Bodenversiegelung bleibt durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes unverändert. Die Versiegelung ist somit bereits zulässig und nicht ausgleichspflichtig. Dieses ergibt sich ebenfalls aus dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsfläche in ein Reines Wohngebiet, wird die Fläche für den Wohnungsbau nutzbar. Der hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Bad Segeberg kann gedeckt werden. Die ermöglichte Nachverdichtung im Innenbereich kann eine zusätzliche Versiegelung von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich vermeiden.

Derzeit werden die überplanten Flächen als Gartenland vom Freikirchlichen Bund genutzt. Dieses wird durch eine große, gepflegte Rasenfläche geprägt. Die Randbereiche der Flächen werden durch Vegetation in Form von Sträuchern und einzelnen Bäumen geprägt. Schützenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden, auch da der Bereich intensiv genutzt wird. Die Grundstücksgrenze zur Straße ist gem. der örtlichen Bauvorschriften zwingend mit einer lebenden Hecke einzugrünen.

Das Plangebiet ist bereits durch eine Wohnbebauung geprägt und zudem von verschiedenen Gebäudetypen sowie Nutzungen umgeben. Das Landschaftsbild wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt, da bereits im Ursprungsplan eine ähnlich dimensionierte Bebauung möglich war und durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

#### 6.8 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße Bornwischen erschlossen. Alle relevanten Leitungen sind im Straßenkörper vorhanden.

## 6.9 Örtliche Bauvorschriften

### Dächer

Als Dacheindeckung sind nur matte Materialien zu verwenden. Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Reflektion des Sonnenlichtes sollen verhindert werden. Begrünte Dächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen dienen dem Natur- und Umweltschutz und sind zulässig. Die Festsetzung bezieht sich auf alle Gebäude und Anlagen im Plangebiet.

Die Dächer von Doppelhäusern und aneinandergebauten Hausgruppen sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten, um eine städtebauliche Ästhetik sicherzustellen.

### Fassaden

Die Fassaden von Doppelhäusern und aneinandergebauten Hausgruppen sind ebenfalls einheitlich zu gestalten. Dieses betrifft die Fassadenöffnungen und -farben, die sonstigen Fassadenelemente (u. a. Fensterbänke, Stuck etc.) und das Material.

Die Fassaden von Garagen sind den Hauptgebäuden in der Farbe und im Material anzupassen. Dieses gilt nicht für die Fassaden von Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) und Nebenanlagen.

### Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke zur Straße hat durch lebende Hecken mit einer Höhe von mindestens 0,70 m zu erfolgen. Zum Schutz der Hecken ist ein Maschendrahtzaun zulässig. Dieser darf nicht höher sein als die Hecke. Die Landesbauordnung ist zu beachten.

Im Bereich der Garagenauffahrten und der Grundstückszugänge sind gemauerte Pfeiler erlaubt.

Die Festsetzung wurde vom Ursprungsplan modifiziert übernommen. Ein Abstand der Einfriedungen zur Erschließungsstraße wird heute nicht mehr als für notwendig erachtet. Ebenfalls ist keine Beschränkung der zulässigen Höhe erforderlich. Heute besteht der Wunsch nach höheren Grundstückseinfriedungen zwecks Grundstückssicherung. Diesem Wunsch wird mit der Festsetzung entsprochen. Die geänderte Festsetzung hat keine Auswirkung auf das Siedlungsbild.

## **7. Landschaftsplanung und Artenschutz**

Im folgenden Kapitel werden die Aspekte der Eingriffsregelung (Bestandsbewertung, Konfliktanalyse, Verminderungs- und Vermeidungskonzept) und des Artenschutzes (Bestandsanalyse, Konfliktermittlung, Verminderungs- und Vermeidungskonzept sowie Kompensation) abgearbeitet.

### 7.1 Bestandsbewertung

#### Flora/Fauna

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene intensiv genutzte Biotoptypen (Scherrasen, intensiv genutzte Wiese, Gehölzbestände), tlw. mit großer Wertigkeit für Natur und Landschaft. Lediglich der im Norden außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung



befindliche Feuerlöschteich und seine unmittelbare Umgebung, sowie die im Süden befindliche Rotbuche (Nachbargrundstück) sind von höherer Wertigkeit.

Überschlägig wird durch die Planänderung in vergleichbarer Größenordnung zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 35 Baufläche geschaffen. Von den Flächen mit größerer Wertigkeit fallen ca. 400 m<sup>2</sup> Gehölz- und Gebüschräume aus standortgerechten Arten weg. Dies stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Des Weiteren sollte verhindert werden, dass die Blutbuche durch die Bautätigkeiten beeinträchtigt wird.

### Fauna

Bezüglich der Fauna wurde vom Büro Bioplan (2017) eine vertiefte Potenzialanalyse durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzbericht dargestellt. Es wurden die Artengruppen Fledermäuse, Amphibien, Brutvögel und Haselmaus betrachtet.

Bei der Erfassung der Bestandssituation wurden im Rahmen von vier Ortsbegehungen Molchfallen im Feuerlöschteich, eine Höhlenbaumkartierung, Bat-Rekorder und Horchboxen eingesetzt. Für die Bestandsbewertung, die Konfliktanalyse und die Relevanzprüfung wurde zusätzlich auf vorhandene Daten und Erfahrungen zurückgegriffen.

Insgesamt wurden acht Fledermausarten über die Ortsbegehungen und die Horchboxen nachgewiesen. Potenziell, orientiert an den vorhandenen Grünstrukturen, könnten noch vier weitere Arten dazu kommen, die auf dem Weg vom oder zum FFH-Gebiet Segeberger Kalkberghöhlen das Plangebiet nutzen könnten. Das Plangebiet wird von den Fledermäusen als Jagdgebiet und Balzrevier genutzt. Weiterhin wurden mit der großen Weide südlich des Plangebietes und den vorhandenen kleinen Gebäuden potenzielle Sommer- oder Wochenstuben-Quartiere identifiziert.

In Hinblick auf Brutvögel kommen die Gutachter zur Einschätzung, dass potenziell 40 Arten als Brutvögel im Plangebiet auftreten können.

„Die Brutvogelfauna des PG ist als durchschnittlich arten- und individuenreich zu beschreiben. Das Gartengelände, u. a. mit randlichen Hecken, großen Sträuchern, Bäumen, darunter einem alten Obstbaum und älteren Nadelbäumen, bietet verschiedenen gehölzbrütenden Vogelarten Lebensraum und Brutstätten“.<sup>5</sup>

Dabei ist davon auszugehen, dass keine streng geschützten Arten vorkommen, da der hohe Nutzungsdruck und die hohe Störungsintensität dies ausschließen.

Da Bad Segeberg sich in einem Verbreitungsschwerpunkt der Haselmaus in Norddeutschland und sich das Plangebiet in der Nähe des Siedlungsrandes befindet, gehen die Gutachter davon aus, dass die Haselmaus im Plangebiet vorkommen könnte. Die Gehölzstrukturen weisen das Potenzial dazu auf.

Mit dem Ausbringen der Molchfallen im benachbarten Feuerlöschteich konnten Teichmolche nachgewiesen werden. Weiterhin gehen die Gutachter davon aus, dass weitere häufige Arten

---

<sup>5</sup> Bipolan (2017): 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Bornwiesen“ der Stadt Bad Segeberg – Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 (1) BNatSchG, Artenschutzbericht, Neumünster, S. 26

wie Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch vorkommen können. Für diese Arten ist ein Schutz während der Bauphase notwendig.

Eine nähere Betrachtung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Haselmaus ist erforderlich.

### Brutvögel

Da nur in geringem Maße geeignete Gehölzstrukturen wegfallen (ca. 400 m<sup>2</sup>), gehen die Gutachter davon aus, dass die Brutvögel dies in der Nachbarschaft kompensieren können. Deshalb bleibt aus gutachterlicher Sicht die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten. Es sind jedoch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### Fledermäuse

Für die nachgewiesenen und potentiell nachgewiesenen Arten werden die möglichen Eingriffe durch die Planung in die Funktion als Jagd- und Balzrevier sowie als Wochenstuben und Tagesquartier beurteilt. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der vielfältigen Quartiermöglichkeiten im Umfeld des Planungsraumes (Siedlungsgebiet in Stadtrandnähe) zugrunde gelegt werden, dass der Verlust möglicher Jagd- und Balzquartierstandorte durch ein Ausweichen auf benachbart liegende Quartierressourcen ohne weiteres kompensiert werden kann. Da eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann, sind lediglich Bauzeitenregelungen als Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

In Bezug auf die potentiell durchziehenden Arten des FFH-Gebietes ist ein Beleuchtungskonzept notwendig, da diese Arten sehr lichtempfindlich sind.

### Haselmaus

Potentiell könnten Haselmäuse bei der Beseitigung der Gehölzflächen (400 m<sup>2</sup>) beeinträchtigt oder getötet werden. Um dies ausschließen zu können, sind Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### Boden/Grundwasser

Da sich im Bereich des südöstlich angrenzenden Flurstückes eine Altlast befindet, wurden Bodenuntersuchungen zu potentiellen Auswirkungen auf das Plangebiet durchgeführt.

In der gutachterlichen Stellungnahme der Sachverständigen-Ring GmbH vom Dezember 2016 zum Baugrund und den Grundwasserverhältnissen werden folgende Aussagen getroffen:

Auf Flurstück Nr. 18/168 und auf Flurstück Nummer 4/9 wurden jeweils drei Kleinrammbohrungen gemäß DIN 4021 bis zu 3,0 Metern unter Gelände-Oberkante durchgeführt. Den gewonnenen Kernen wurden bei Schichtwechsel meterweise oder bei sensorischen Auffälligkeiten Bodenproben entnommen, welche im Labor untersucht wurden. Weiterhin wurden je Flurstück 3 Baggerschurfe im Bereich bis im Mittel 1,5 m unter der Gelände-Oberkante ausgeführt. Petrographie und Stratigraphie wurden als Profilsäule gemäß DIN 4023/DIN EN ISO 14688 dargestellt. Auch dem Baggergut wurden bei Schichtenwechsel oder bei sensorischen Auffälligkeiten Bodenproben entnommen.

Je Flurstück wurde weiterhin eine Oberflächenmischprobe erstellt, welche danach untersucht wurde, um herauszufinden ob eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch möglich ist. Weiterhin wurde der Wirkungspfad Boden Grundwasser untersucht.

Zur abfalltechnischen Deklarationsuntersuchung der oberflächennahen Auffüllungen wurden zwei Bodenmischproben erstellt. Diese setzen sich aus verschiedenen Punkten der Baggerschürfe zusammen und wurden im Labor auf PAK, Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht.

In allen entnommenen Bodenproben konnten nur sehr geringe Schwermetallgehalte festgestellt werden. MKW konnten in keiner der 10 untersuchten Proben festgestellt werden. Sehr gering erhöhte PAK-Gehalte (0,1 mg/kg TS-6,0 mg/kg TS) konnten in 8 von 10 Proben festgestellt werden. Die Benzo[a]pyren-Gehalte schwanken hier zwischen 0,07 mg/kg TS und 0,3 mg/kg TS. Ablagerungssedimente konnten nur in den Bodenauffüllungen identifiziert werden. Diese weisen sehr geringe Bauschuttanteile bis maximal 5,0 Vol.-% auf, es konnten keine Hausmüllreste und/oder Gewerbeabfälle festgestellt werden. Den Abfalltechnischen Untersuchungen zufolge sind die Auffüllungen der LAGA-Zuordnungsklasse Z0/Z1, zuzuordnen.

Eine Deponiegasmessung konnte auf Grund des durchgehend bindigen Untergrundaufbaus im gesamten Gebiet ab im Mittel 1,0 m unter GOK nicht durchgeführt werden.

Auf Flurstück 4/9 weisen die nördlichen Bohrungen ab einer Tiefe von 1,5-2 m tiefreichende Geschiebemergel und Ton auf (mittelsandig, schluffig, kalkhaltig). Auf Flurstück 4/9, dem südlicher gelegenen, sind die gleichen Bodentypen ab einer Tiefe von ca. 2,50 m zu finden. Darüber befinden sich bei beiden Flurstücken Auffüllungen aus Feinsand (mittelsandig, schluffig) und Bauschutt (teilweise humos) bestehend.

Auf der 2. Schicht Geschiebemergel, wurde in einer Tiefe von im Mittel 1,2 m unter GOK Grundwasser als Stauwasser angetroffen. Der oberste grundwasserführende Horizont befindet sich in einer Tiefe von >8,0 m unter GOK.

Sowohl für den Wirkungspfad Boden – Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser in der aktuellen Nutzung ist lt. Gutachter auszuschließen, dass negative Beeinträchtigungen auftreten werden.

Im Nachgang zu den orientierenden Untersuchungen im Dezember 2016 wurde zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Flurstück 4/9 und 18/168 durch die zuständige Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg ein Nachuntersuchungsbedarf für eine mögliche Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ausgehend von einer Altablagerung auf dem angrenzenden Flurstück 6/6 ermittelt. Die Untersuchungen wurden im März 2018 durchgeführt. Es wurden drei kombinierte Grundwasser- und Bodenluftmessstellen im Nahbereich zur benachbarten Altablagerungsfläche des Flurstückes 6/6 errichtet und Grundwasserproben entnommen sowie Deponiegasmessungen an den Pegeln ausgeführt.

In der Gesamtschau ist eine nachteilige Beeinflussung durch die Auffüllungssedimente im Untersuchungsgebiet und die angrenzende Altablagerung des Flurstückes 6/6 auf die chemische Beschaffenheit des untersuchten Grundwassers nicht nachweisbar.

Prüfwertüberschreitungen konnten nicht ermittelt werden. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ausgehend von den Auffüllungssedimenten im Untersuchungsgebiet und die angrenzende Altablagerung des Flurstückes 6/6 ist aus den vorliegenden Daten nicht ableitbar.

In einer der zwei untersuchten Bodenluftmessstellen (eine Messstelle war aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht nutzbar) war Methan in der Anfangskonzentration von 1,5 Vol.-% und einer Endkonzentration von 0,5 Vol.-% deutlich unterhalb der unteren Explosionsgrenze von 5,0 Vol.-% nachweisbar. Ausgehend von den Messdaten zur Bodenluft und zu den geologischen Randbedingungen eines weitgehenden bindigen Untergrundaufbaus, der ein Transport von Wasser und/oder Luft/Gas unterbindet, kann eine Gefährdung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse über migrierendes Deponiegas aus dem Bereich der Altablagerung auf dem Flurstück 6/6 abgeleitet werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat auf Grundlage der ergänzenden orientierenden Untersuchung mit Schreiben vom 20.03.2018 bestätigt, dass unter Einbeziehung der Randbedingungen des Standortes davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich der Flurstücke 18/168 und 4/9 keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die unmittelbar angrenzende Altablagerungsfläche zu besorgen ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist insgesamt von grundwasserfernen, anthropogen überformten Böden mit geringer Wertigkeit als Pflanzenstandort auszugehen. Besondere oder seltene Böden sind nicht zu erwarten. Weiterhin wird es nicht oder nur in geringem Maße zur Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet im Vergleich zu den Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 kommen.

### Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet befindet sich mitten im Siedlungsbereich. Es ist allseitig von bebauten Flächen umgeben. Die geplante Bebauung wird sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes ist hier nicht gegeben.

## 7.2 Verminderungs- und Vermeidungskonzept

### Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz des Kronentraufbereiches + 1,5 Meter der Blutbuche auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück durch Abzäunung während der Bauzeit.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1 (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse): Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) und Gebäuderückbauten grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2 (Bauzeitenregelung Haselmaus I): Die Gehölzrodung muss in zwei Schritten stattfinden. Als erster Schritt hat das Auf den Stock setzen der Gehölze im Winter vor Baubeginn im Zeitraum zwischen dem 01.12. und 01.04. zu erfolgen (Maßnahme V3 und V4 beachten!)

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V3 (Besatzkontrolle Vögel) Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen müssen (bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich. (Maßnahme V2 und V4 beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V4 (Bauzeitenregelung Haselmaus II): Der zweite Schritt, die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Knickabschnitte darf erst ab dem 01. Mai des Folgejahres durchgeführt werden. (Maßnahme V2 und V3) beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V5: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten: Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Myotis-Arten) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme E1 (Abzäunung Amphibien): Zur Vermeidung des Tötungsverbotest ist das Baufeld vor Beginn des Bauvorhabens im nördlichen und nordöstlichen Bereich abzuzäunen, um zu verhindern, dass Amphibien aus dem Bereich des Feuerlöschteichs in das Baufeld gelangen. Es ist ein einseitig-durchlässiger Amphibienschutzzaun aufzustellen, der es Tieren, die sich auf der westlichen/südwestlichen Seite der Abzäunung befinden, ermöglicht, herauszuwandern. Ein Hineinwandern muss jedoch ausgeschlossen werden. Dazu sind ca. alle 50 m einseitig offene Eimer unter dem Amphibienzaun zu platzieren, so dass ein Abwandern der wenigen möglicherweise im Baufeld verbliebenen Amphibienindividuen von innen nach außen ermöglicht wird. In Abständen von 2 bis 4 Wochen (je nach Witterung) sind regelmäßige Funktionskontrollen vorzusehen.

Als Festsetzung wird die Vermeidungsmaßnahme V 5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei den verbleibenden Maßnahmen sind zur Vermeidung der Tötung von geschützten Arten gem. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz von dem Bauherren einzuhalten. Da es sich nicht um Flächenfestsetzungen handelt, werden die Maßnahmen lediglich als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 7.3 Kompensation

Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre eine Kompensation für das Schutzgut Flora für den Wegfall der Gehölz- und Gebüschfläche in Größe von überschlägig 400 m<sup>2</sup> erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher hierfür nicht erforderlich.

Im Rahmen der Projektplanung sollte darauf geachtet werden, die vorhandenen Gehölze, insbesondere entlang des Flurstücks 18/183, in die Planung einzubeziehen. Ziel sollte es sein, diese zu erhalten.



Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist jedoch auch bei §13a-Verfahren eine Kompensation zu leisten.

## 8. Hinweise

### 8.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Die benötigte Löschwasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitung und den Löschwasserteich sichergestellt.

### 8.2 Feuerwehrezufahren und Bewegungsflächen

Sofern Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, sind ggf. Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen gem. den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr anzuordnen. Dies ist im Rahmen der Projektplanung mit dem Fachdienst Vorbeugender Brandschutz des Kreises Segebergs abzustimmen.

### 8.3 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG SH 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 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.

### 8.4 Kampfmittel

Die Stadt Bad Segeberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 9. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.945 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Reines Wohngebiet	3.787 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	158 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>3.945 m<sup>2</sup></b>

### 10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

### 11. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 (Ursprungsplan) werden für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 mit Rechtskraft der Satzung vollständig durch diesen ersetzt.

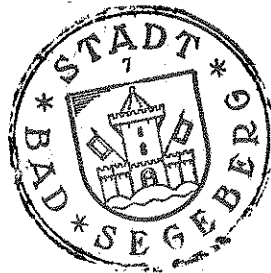
### 12. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

## II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 8. Mai 2018 gebilligt.

Bad Segeberg, den 13.06.2018



Bürgermeister