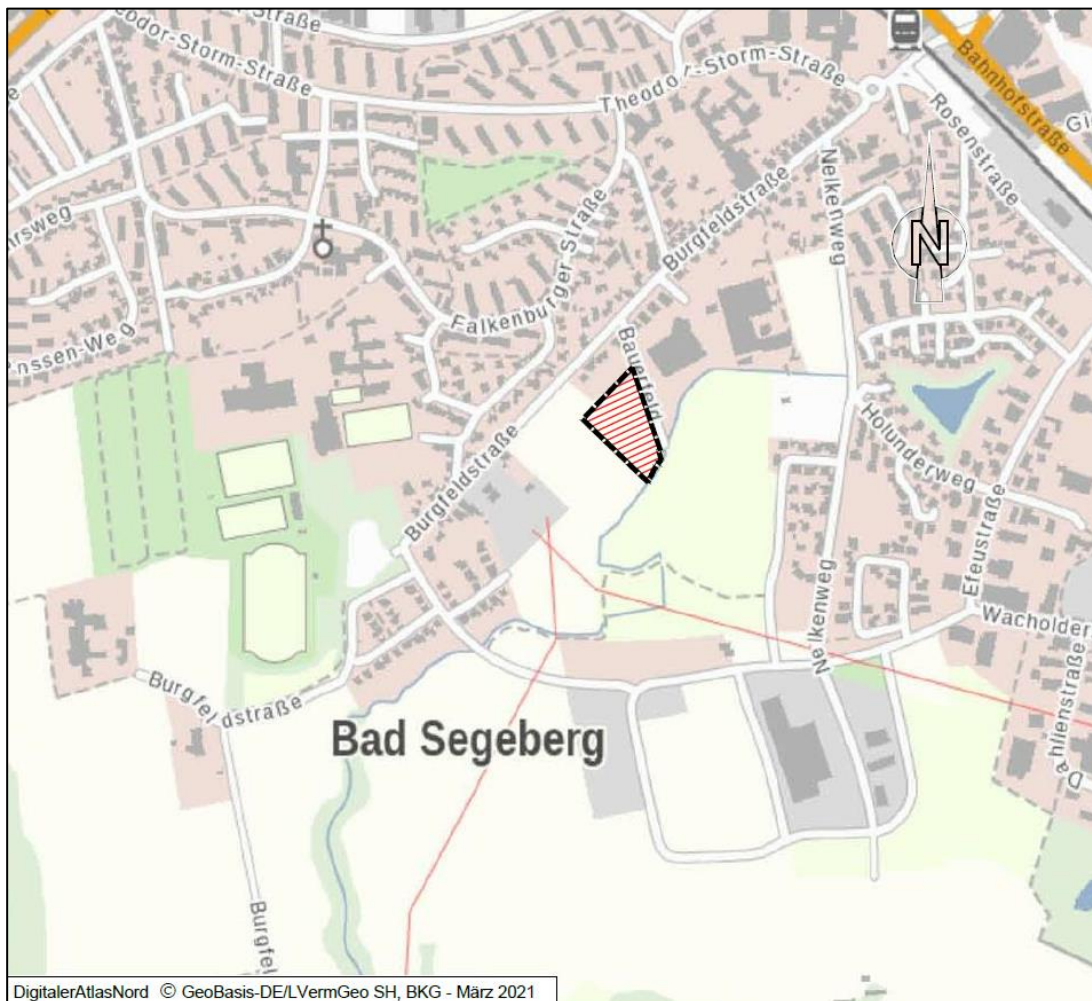


Stadt Bad Segeberg

Kreis Segeberg Bebauungsplan Nr. 97

„Hintere Burgfeldstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB



Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4. Abwägung anderer Planungsalternativen	6

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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 innerhalb der Stadt Bad Segeberg in unmittelbarer Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur der Stadt Bad Segeberg.

Die gegenwärtige Konzeption sieht die Errichtung einer Wohnanlage für Parkinson-Betroffene und deren Familien vor.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 93 ist die Möglichkeit einer rückwärtigen baulichen Entwicklung im Rahmen der vorsorglichen Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrs-beruhigter Bereich“ bereits in Betracht gezogen worden. Durch das geplante Vorhaben sieht die Stadt Bad Segeberg eine entsprechende planungsrechtliche Vorbereitung vor.

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der künftigen Bebauung entlang der „Burgfeldstraße“ für eine wohnbauliche Entwicklung der Stadt Bad Segeberg baurechtlich vorzubereiten, um der städtebaulichen Erweiterungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 93 zu entsprechen.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenanlagen ermöglicht.

Die Planung berücksichtigt wiederum eine spätere bauliche und verkehrliche Erschließung in südwestliche Richtung.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 21.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Hintere Burgfeldstraße“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten am 14.12.2017 sowie durch Bereitstellung im Internet vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 und durch Aushang vom 14.12.2017 bis 15.01.2018 ortsüblich erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im normalen Verfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.08.2018 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.08.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen bzw. Vermerke aus der Öffentlichkeit eingegangen.

10 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 11 Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Es wurde redaktionell ein Hinweis auf § 15 DSchG in die Begründung aufgenommen.

Es wurde ein Leitungsrecht für eine bestehende Versorgungsleitung ergänzt.

Die Planunterlagen wurden um Aussagen zu einer ausreichenden Zugänglichkeit der Feuerwehr sowie die entsprechenden Anforderungen ergänzt.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde im Umweltbericht in einem gesonderten Kapitel dargestellt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde eine Eingrünung mit Laubbäumen festgesetzt, die einen lockeren Übergang in die angrenzenden Freiflächen beinhaltet und gleichzeitig keinen geschlossenen Riegel bei einer Weiterentwicklung des Planungsraumes bilden wird.

Die in den Randbereichen des Plangebietes bestehenden Knickstrukturen wurden entsprechend ihres Bestandes auf der Grundlage einer Vermessungsgrundlage in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Knickstrukturen wurden gemäß den Durchführungsbestimmungen mit einem Knickschutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt. Die festgesetzten Baugrenzen garantieren die erforderlichen Abstandsregelungen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte die Prüfung der FFH-Verträglichkeit in einem gesonderten Kapitel im Umweltbericht. Ein gesondertes Gutachten wurde nicht erforderlich.

Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Die erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die Planunterlagen wurden um Aussagen hinsichtlich der Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ergänzt. Es ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser in das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Bad Segeberg im Bereich der Burgfeldstraße zu leiten.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den südlich gelegenen Nelkengraben geleitet.

Es wurde ein Bodengutachten erstellt, aus welchem die Bodenverhältnisse im Plangebiet abzuleiten sind. Die bauliche Entwicklung führt zu einer umfangreichen Überformung der Böden im Plangebiet. Die schutzwürdigen Bereiche entlang der Knickstrukturen werden hiervon ausgenommen. Es wird auf die Regelungen im BBodSchV und der DIN 18915 sowie 19639 verwiesen.

Der Hinweis auf einen erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis Antrag für die geothermische Nutzung des Untergrundes wurde redaktionell in der Begründung ergänzt.

Die Planunterlagen wurden weitergehend ausgearbeitet, die Inhalte der erstellten Gutachten eingearbeitet, die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2021 bis 28.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

17 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 10 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten Anpassungen und Korrekturen zur Klarstellung der Begründung, Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen.

Die Ausführungen in der Begründung zur Löschwasserversorgung wurden redaktionell angepasst. Gemäß der Übersicht einer Rohrnetzanalyse zur Löschwasserkapazität ist die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für 2 Stunden über das Trinkwassernetz gegeben.

Im Umweltbericht wurden die Erläuterungen zu schädlichen Bodenverunreinigungen redaktionell korrigiert.

Es wurden Erläuterungen redaktionell im Umweltbericht zum Umgang mit dem Schutzgut Boden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens aufgenommen.

Im Kapitel 16.4.3 wurde redaktionell ergänzt, dass die Nachweise mit dem Lichtgutachten von dem/den Vorhabenträgern nachzuweisen sind und entsprechende Regelungen hierzu über einen städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Die Notwendigkeit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wurde seitens der Stadt Bad Segeberg nicht gesehen. Ergänzend zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 93 ist auch den Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der BAB A 20 (Teilstrecke B 206 westlich Wittenborn bis B 206 westlich Weede TS 3, Stand 12.08.2009) zu entnehmen, dass sowohl die Grenzwertisophone nachts (49 dB(A)) als auch tags (59 dB(A)) für Wohngebiete im 1. OG deutlich außerhalb des Plangebietes liegen. Die Grenzwertisophone nachts liegt ca. 500 m südlich des Plangebietes, sodass für die geplante wohnbauliche Entwicklung hinsichtlich der geplanten Trassierung der A 20 von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnprojektes für Demenz- und Parkinsonkranke geschaffen werden.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Freiraumes, welcher durch den Siedlungskörper der Stadt Bad Segeberg eingefasst wird. Es findet eine intensive ackerbauliche Nutzung statt. Im Nordosten und Südosten begrenzen Knickstrukturen sowie die Gehölzstrukturen des Nelkengrabens das Plangebiet.

Von Bedeutung im Plangebiet sind die Gehölzstrukturen entlang des Nelkengrabens sowie ein Redder entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Neben dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 21 BNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG finden sich hier Lebensraumstrukturen geschützter Tierarten wie die Haselmaus, heimische Brutvögel und Fledermäuse. Planungsrelevant sind dabei lichtempfindliche Fledermausarten, die den Nelkengraben als Flugroute zu ihrem Winterquartier im FFH-Gebiet der Segeberger Kalkberghöhlen nutzen. Es liegt eine artenschutzfachliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 vor. Zudem wurden zur Beurteilung der Umweltbelange unveröffentlichte Gutachten zur Entwicklung eines Dunkelkorridors am Nelkengraben, unveröffentlichte Streulichtuntersuchungen zu einem möglichen Vorhaben im Plangebiet und schalltechnische Untersuchungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93 herangezogen.

Aus den Gutachten und Abstimmungen resultierende Maßnahmen finden sich in den Festsetzungen, Hinweisen und Erläuterungen des Bebauungsplanes. Nachweise für die Einhaltung getroffener Festsetzungen zur Beleuchtungsstärke am Nelkengraben und zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind vorhabenbezogen im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen. Der erforderliche flächige naturschutzfachliche Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 97 erfolgt in geringem Umfang innerhalb des Plangebietes. Den verbleibenden Kompensationsbedarf weist die Stadt Bad Segeberg über ihren Flächenpool an der Lübecker Landstraße innerhalb des Stadtgebietes nach.

4. Abwägung anderer Planungsalternativen

Für das Plangebiet gab es unterschiedliche Überlegungen für eine bauliche Entwicklung. Diese beruhen auf der baulichen Entwicklung des Freiraumes zwischen der Burgfeldstraße und dem Nelkengraben und sahen insbesondere die Entwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Aufgrund der Entwässerungsproblematik und der Größe des Plangebiets gestaltete sich die Bebauung des Plangebietes mit unterschiedlichen Bauherren problematisch und kostenintensiv. Die Anlage eines naturnahen Regewasserrückhaltebeckens im Verhältnis zur Größe des Plangebietes war seitens der Stadt Bad Segeberg nicht umsetzbar.

Eine gesamträumliche Entwicklung in Verbindung mit den westlich angrenzenden Flächen konnte nicht weiterverfolgt werden. Die Berücksichtigung einer Erweiterung des Plangebietes wurde durch die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in westliche Richtung dennoch planungsrechtlich vorbereitet.

Eine grundsätzliche anderweitige Entwicklung des Plangebietes in Form eines Misch- oder Gewerbegebietes wurde hinsichtlich der rückwärtigen Lage zu den umliegenden überwiegend wohnbaulichen Nutzungen nicht in Betracht gezogen.

Eine zeitgemäße bauliche Entwicklung beinhaltet heutzutage eine kompakte Bauweise, die die Stadt Bad Segeberg mit dem vorliegenden Bebauungsplan jetzt berücksichtigt. Dabei geben die naturschutzfachlichen Vorgaben zum Dunkelkorridor und zum Knickschutz einen sehr engen Entwicklungsrahmen vor. Die vorliegende Planung beruht auf diesen Vorgaben.

Weitere Planungsalternativen bestehen vor dem Hintergrund des anvisierten Planungszieles nicht.

Die Zusammenfassende Erklärung wurde erarbeitet von der GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH (externes Planungsbüro).



23843 Bad Oldesloe