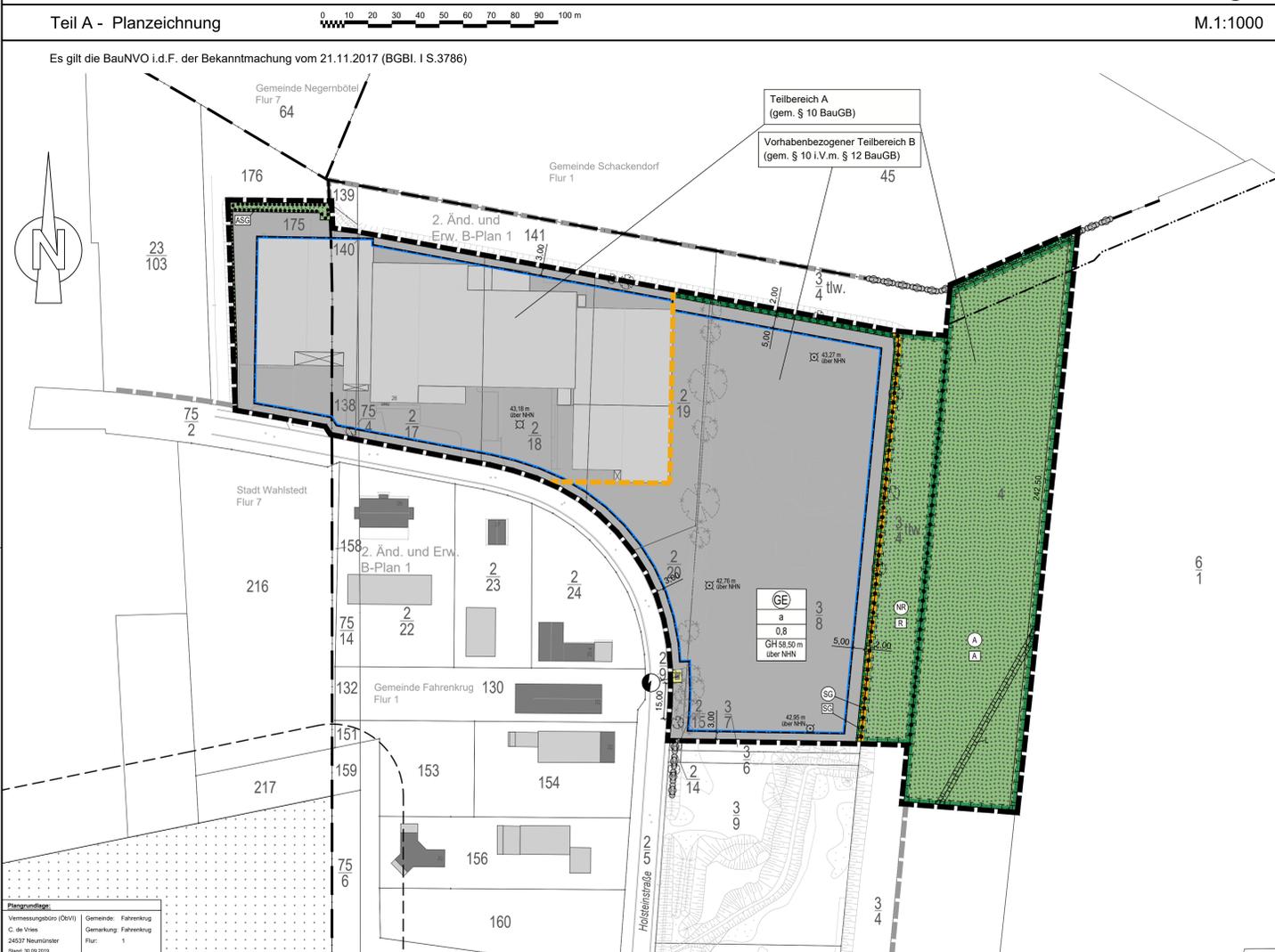


Satzung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg -Wahlstedt über die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teilbereich A (gem. § 10 BauGB) und vorhabenbezogener Teilbereich B (gem. § 10 i.V.m. § 12 BauGB)

"Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG"



M.1:1000

Nachrichtliche Übernahmen

- geschützter Knick § 9 Abs. 6 BauGB
- Schutzstreifen an Gewässern § 21 Abs. 1 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
- Waldschutzstreifen § 35 BNatSchG
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Maßangabe in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorh. Flurstücksgrenze
- Vorh. Gebäude
- Vorh. Böschung
- Kronenbereich
- Künftig entfallende Bäume
- Knick außerhalb des Geltungsbereiches
- Gemeindegrenze
- Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
- Gewässer 884
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1
- Abgrenzung Teilbereich gem. § 10 BauGB bzw. § 10 i.V.m. § 12 BauGB

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Tankstellen unzulässig.
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist pro Betrieb maximal eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- Ausschluss von Warensortimenten** (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 9 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Höhe von baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 BauNVO)
 - Gebäudehöhe
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (0. NHN) festgesetzt.
 - Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In dem Gewerbegebiet (GE) sind die Dachflächen von Gebäuden, welche nach dem Satzungsbeschluss der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 errichtet werden, mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Nutzung von Grünbedachungen (lebende Pflanzen) ist zulässig. Dachflächen des Verwaltungstraktes und Dachflächen mit Biodiversitätsdach sind hiervon ausgenommen.

7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung und der Büroneutzungen ist bei Neu- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

7.1 Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung und der Büroneutzungen ist bei Neu- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (aus: Schalltechnische Untersuchung LärmConsult, März 2023).

7.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachverständigenverfahrens ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Ausgleichsfläche' ist entsprechend des Artenschutzberichtes die flächenhafte Entwicklung von gesetzlich geschütztem Wertgrünland mit kleintierreichen Übergängen zu Trockenrasen und Trockenheiden als dauerhafter Sommer- und Überwinterungslebensraum für die Knoblauchschröte in Ausprägung mit signifikanten Sandboden- und Offenbodenanteilen herzustellen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme spätestens ein Jahr vor Baubeginn durchzuführen und muss ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit für die Knoblauchschröte erreicht haben, bevor die bestehenden Sommerlebensräume auf der Vorhabenfläche zurückgebaut werden.
- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Retentionsraum' ist eine naturnahe Regenwasserrückhaltung vorzuziehen. Die vorhandenen, naturnahen Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte 2 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Schutzgrün' ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- Die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind auf den Maßnahmenflächen unzulässig.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsraum, bzw. zum Randgraben sind zu vermeiden.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen Wandflächen an einer Länge von 30,0 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- Die Dachflächen von Gebäuden, welche nach dem Satzungsbeschluss der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 errichtet werden, sind zu 50% als Biodiversitätsdach mit Substratbänken zwischen 10-30 cm sowie Anhöhlungen mit höherem Humusanteil auszubilden. Es sind mind. 3 verschiedene Biodiversitäts-Module zu berücksichtigen. Eine gleichzeitige Nutzung durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) im Bereich des Biodiversitätsdaches ist unzulässig.
- Alle weiteren Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dachflächen des Verwaltungstraktes sind hiervon ausgenommen. Eine gleichzeitige Nutzung durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) außerhalb der Bedachung als Biodiversitätsdach ist allgemein zulässig (s. auch Ziff. 6).
- Die Begrünung und die Habitatmodule sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb des Plangebietes sind an der Holsteinstraße mindestens acht (8) großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbaren Raum und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.
- Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsbedarf versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

10. Ziordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung für das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) wurde mit einem Umfang von 3,936 m² Fläche für das Schutzgut Boden, 25.020 m² Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, 420 m³ Fläche und 16 St. Baumpflanzungen in der Qualität Hochstamm, STU 12 - 14 cm, ermittelt. Dem Plangebiet werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung vom 12.12.2023 folgende Satzung über die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilbereich A (gem. § 10 BauGB) und Vorhabenbezogener Teilbereich B (gem. § 10 i.V.m. § 12 BauGB) "Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet:

- nördlich und östlich der Holsteinstraße,
- südlich des Flurstückes 176 der Flur 7, Gemarkung Wahlstedt, der Flurstücke tw. 3/4, 139 und 141 der Flur 1, Gemarkung Fahrenkrug, sowie des Flurstückes 45 der Flur 1, Gemarkung Schackendorf,
- westlich des Flurstückes 8/1 der Flur 1, Gemarkung Fahrenkrug
- und nördlich der Flurstücke 3/4, 3/7 und tw. 4 der Flur 1, Gemarkung Fahrenkrug;

es umfasst das Flurstück 175 der Flur 7, Gemarkung Wahlstedt, sowie die Flurstücke 2/9, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 3/8, tw. 3/4, 4, 75/4, 138 und 140 der Flur 1, Gemarkung Fahrenkrug.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt vom 30.09.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten am 27.10.2021 erfolgt. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte ortsüblich vom 18.03.2022 bis 19.04.2022. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 18.03.2022 in der Segeberger Zeitung und am 17.03.2022 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung 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 16.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt hat am 09.05.2023 den Entwurf der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2023 bis 26.06.2023 während der Öffnungszeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.05.2023 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 12.05.2023 in der Segeberger Zeitung und in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.zvmv-badsegeberg-wahlstedt.de/Bauleitplanung/Aktuelle-Bauleitplanverfahren" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt hat die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Planzeichnungserklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
GE	Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
GRZ 0,8 GH 58,5 m	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), siehe Text Teil B Ziffer 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
a	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Abweichende Bauweise Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	Grünflächen Private Grünfläche Zweckbestimmung: Schutzgrün Ausgleichsfläche Retention / Regenrückhaltung Abschirmgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
SG	Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A	Ausgleichsmaßnahme	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
NR	Naturnahe Regenwasserrückhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Segeberg, den
Siegel
Verbandsvorsteher

12. Der Beschluss der 4. vorhabenbezogenen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bad Segeberg, den
Siegel
Verbandsvorsteher

Hinweise

- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bad Segeberg, Lübecker Straße 9, 23795 Bad Segeberg, der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt sowie dem Amt Trave-Land, Waldemar-von-Mohr-Straße 10, 23795 Bad Segeberg, eingesehen werden.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen erforderlich:
 - Bauzeitenregelung für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse.
 - Winterquartiersüberprüfung eines betroffenen Höhlenbaumes vor der Fällung und Schaffung von Ersatzquartieren für den Gr. Abendsegler bei festgestelltem Besatz.
 - Vermeidung der dauerhaften Beleuchtung des Randgrabens zum Schutz lichtempfindlicher Fledermäuse.
 - Besatzkontrolle vor Wurzelstockentfernungen auf Brutvorkommen von Vögeln.
 - Installation eines Amphibien-Schleusenzaunes um das Baufeld.
 - Gehölz- und Knickersatz für die Brutvogelriege der Gehölztrübe (inkl. Gehölzrinne-, Gehölzbohlen- und Gehölzbohlenbetrie) sowie er Bodenröhrer oder Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren.
 - Anlage eines Sommer- und Überwinterungslebensraumes für die Knoblauchschröte mit Nachweis der Funktionalität nach einem, nach zwei und nach fünf Jahren nach Herstellung der Maßnahme. Die Maßnahmen sind im Artenschutzbericht des Büro Bioplan (Anlage 3 der Begründung) im Kap. 8 detailliert beschrieben.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in Bereichen mit anstehenden organischen Weichdächern im Boden Gassicherungsmaßnahmen erforderlich.

Übersichtskarte M.1:10000

Bad Segeberg, den
Siegel
Verbandsvorsteher

Neumünster, den
Siegel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzung des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt über die 4. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1

Teilbereich A (gem. § 10 BauGB) und Vorhabenbezogener Teilbereich B (gem. § 10 i.V.m. § 12 BauGB) "Erweiterung Logipet Großhandelsgesellschaft für Heimtierbedarf mbH & Co. KG"

Kreis Segeberg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §10

Stand: 14.11.2023 / SR

P-Nr.: 21 / 1347

GSP 23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel.: 0 45 31 91 67 0
Fax: 0 45 31 91 67 10
E-Mail: info@gspp.de
Internet: www.gspp.de