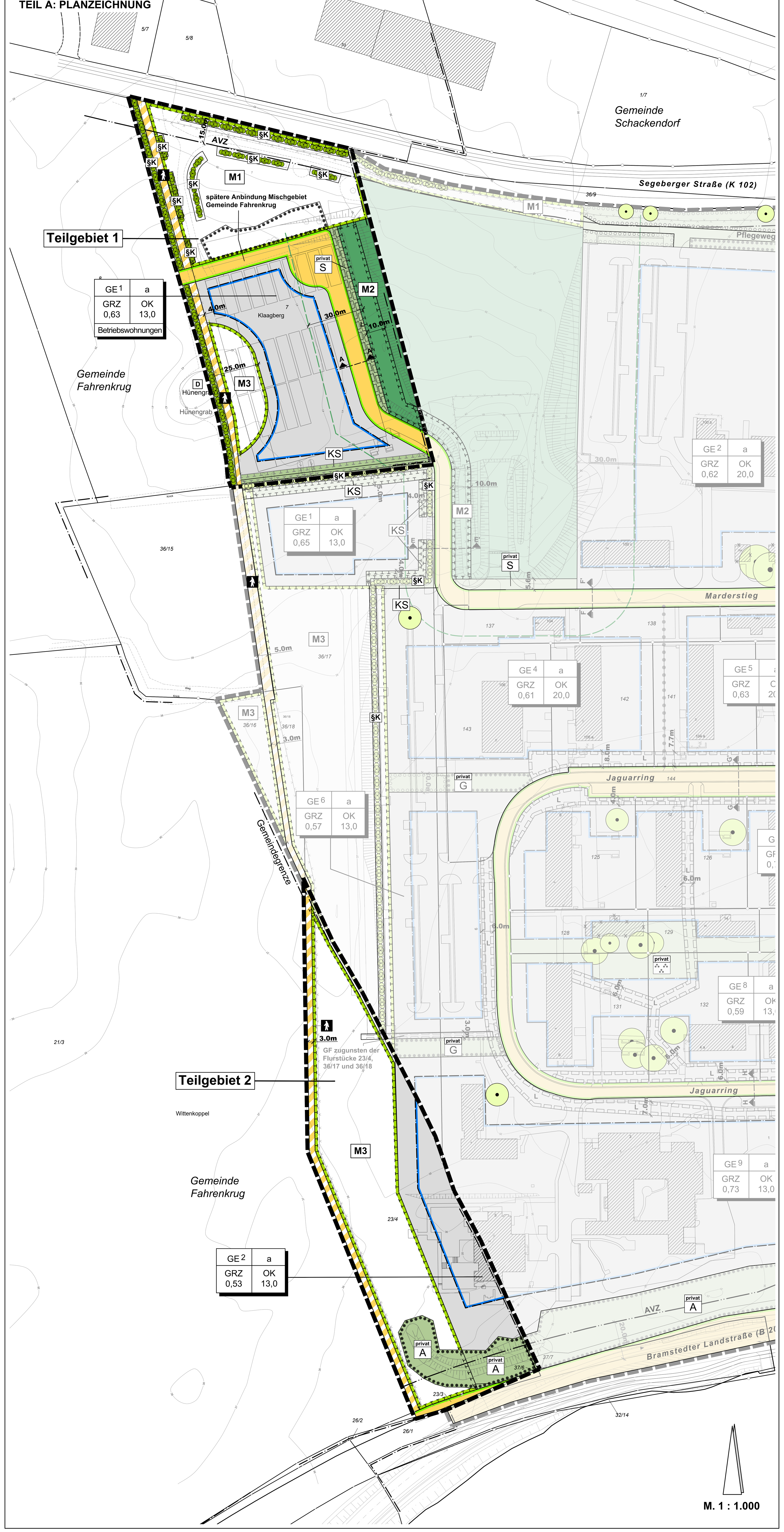
SATZUNG DER GEMEINDE FAHRENKRUG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17, TEILGEBIETE 1 UND 2

TEIL A: PLANZEICHNUNG



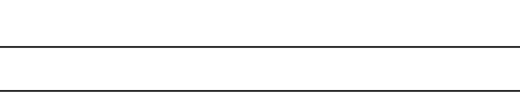
ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1 FESTSETZUNGEN	
	1.1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO**
GE 1	Gewerbegebiet mit Nummerierung	§ 8 BauNVO
Betriebswohnungen	Betriebswohnungen allgemein zulässig	§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO**
GRZ 0,59	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 Abs. 1 BauNVO
OK 13,0	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt Definition Bezugspunkt siehe Teil B - Text - Ziffer 1.2.1	§ 18 BauNVO
	1.3 Bauweise, Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**
a	abweichende Bauweise (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.3.1)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	1.4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
	Wanderweg	
	1.5 Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
privat	private Grünfläche Zweckbestimmung:	
A	Abschirmgrün	
S	Sukzessionsfläche, Entwicklungsziel: Hochstaudenflur	
KS	Knickschutzstreifen	
	1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
	Maßnahmenfläche Zweckbestimmung:	
M1	Anlage und Pflege extensiv genutzter Wiesen	
M2	Aufbau Waldmantel	
M3	Anlage Strauchpflanzungen und Knicks	
	1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	**§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.5.1)	
	1.8 Flächen für Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
	Waldfläche	
	1.9 Sonstige Planzeichen	
L	mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
§K	gesetzlich geschützter Knick (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.6.1)	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
D	gesetzlich geschütztes archäologisches Denkmal (Hünengrab) mit 25,0 m Umgebungsbereich	
	30 m - Waldabstandsstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG Schl.H.
AVZ 20,0m	Grenze Anbauverbotszone Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn: - 20,0 m bei Bundesstraße B 206 - 15,0 m bei Kreisstraße K 102	§ 4 Abs. 2 Str.WG Schl.H. § 9 Abs. 1 FStr.G
	3 DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
53/4	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
	vorhandene Gebäude	
	4 SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
	Gemeinde-/Stadtgrenze	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Profil A - A'
M 1: 200



TEIL B - TEXT

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete in den Teilgebieten 1 und 2
(§§ 1 + 8 BauNVO)

1.1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Kundendienstbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

1.1.1.2 Davon abweichend dürfen die Verkaufsflächen eines Kfz-Handelsbetriebes in Verbindung mit einer Kfz-Werkstatt jeweils 800 m² nicht überschreiten.

1.1.1.3 In den Einzelhandelsbetrieben nach 1.1.1.1 und 1.1.1.2 dürfen nur solche Waren angeboten werden, die im jeweiligen Produktions-/Handwerkbetrieb hergestellt und/oder repariert/gewartet werden. Teile der produzierten, reparierten, gewarteten Waren dürfen ebenfalls angeboten werden (z.B. Autoteile bei Kfz-Werkstätten, Kabel bei Elektroinstallationsfirmen). Randsortimente sind bei der Ziffer 1.1.1.1 bis 10%, bei der Ziffer 1.1.1.2 bis 5% der Verkaufsfläche zulässig.

1.1.1.4 Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr sind unzulässig.

1.1.1.5 In den Gewerbegebieten sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen gebieten oder Nutzungen nachgewiesen werden kann.

1.1.2 Fremdwerbung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.1.2.1 In den Teilgebieten 1 und 2 ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung in den Teilgebieten 1 und 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Höhen baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen wird die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert, die der Erschließung des Baugrundstückes dient. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

1.3 Bauweise in den Teilgebieten 1 und 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.4.1 In den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine fehlende Strauchschicht ist mit standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt 60/80 cm, Pflanzabstand: max. 2,0 .

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

1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

1.5.2 Der Knickschutzstreifen ist von gärtnerischer und sonstiger Nutzung freizuhalten. Die Pflege der Knicks einschließlich der Säume ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung durchzuführen.

1.5.3 In den Flächen zwischen den Baugrenzen und den Grenzen der Knickschutzstreifen sind keine Versiegelungen und Nebenanlagen zulässig.

1.5.4 Die Knickschutzstreifen sind zu den Gewerbegrundstücken mit einem mindestens 2,0 m hohen Stabgitterzaun abzuzäunen. Sie dürfen maximal 1 x pro Jahr gemäht werden, das Mähgut ist abzufahren.

1.5.5 Straßenunabhängige, fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen.

1.5.6 Im zu erhaltenden Gehölzstreifen nördlich der B 206 im Süden des Teilgebietes 2 ist ein stabiler, vertikal strukturreicher Gehölzbestand aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Ausfälle/Abgänge sind durch eine Naturverjüngung zu kompensieren. An der nördlichen Grenze ist ein 5,0 m breiter Strauchsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.5.7 Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1.5.7.1 **Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-1): Quartierersatz für Gebäudefledermäuse:** Sollte bei der konkreten Überprüfung der betroffenen Gebäude eine Quartiernutzung durch Gebäudefledermäuse festgestellt werden, ist für den Verlust der potenziellen Ganzjahres-quartiere ein angemessener Ausgleich vorzusehen. Dieser Ausgleich könnte z.B. in Form von fest einzubauenden Quartiersteinen in den Neubau und/oder durch eine zukünftige Neuverschalung der Giebelseiten erbracht werden. Der Ausgleichsumfang ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ab-zustimmen.

1.5.7.2 **Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-2): Vorgezogener Lebensstättenersatz Haselmaus im räumlichen Zusammenhang:** Für den Verlust von Haselmauslebensräumen (Wald) ist eine Neupflanzung einer Haselmausgehölzfläche im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den betroffenen Strukturen zu erbringen. Entsprechend für die Haselmaus geeignete Gehölzflächen wurden bereits 2018 und 2020 angelegt (Im BP 17 der Gemeinde Fahrenkrug und im BP 87 Stadt Bad Segeberg zusammen) in der Maßnahmenfläche M3 8.593 m² Haselmausnährgehölze sowie 573,5 m Knicks, 2020 wurden 1.600 m² Gehölze ergänzt), wie oben ausführlich dargestellt. Dem **Ausgleichsbedarf für insgesamt 5,61 Haselmausindividuen** steht ein **Aufwertungspotenzial** der neu angelegten Gehölzbiotope **für 9,42 Haselmausindividuen (im Gebiet beider Bebauungspläne zusammen)** in den Maßnahmenflächen M1 und M3 sowie inner-halb des „Schirmgrüns" im Wald W1 gegenüber. Die Gehölzflächen dürften frühestens im Jahr 2023 ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit erreichen. Der Ausgleichsbedarf für die Haselmaus sollte also durch die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Jahr 2023 voll gedeckt werden. **Voraussetzung dafür ist allerdings die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen AV7 bis AV11. Die neuen Gehölzflächen müssen ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit für die Art er-reicht haben, bevor die alten Strukturen beseitigt werden dürfen.**

1.6 Nachsorgender Bodenschutz
(BBodSchG, BBodSchV)

1.6.1 Sämtliche Erdbau- und Entsiegelungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, die Prüfwerte für den Pfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV sind einzuhalten.

1.6.2 Werden Verunreinigungen angetroffen, ist die unter Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren. Verunreinigte Bodenmassen sind fachgerecht auszubauen, ordnungsgemäß zu entsorgen und ggf. durch unbelastetes Material zu ersetzen.

1.6.3 Die untere Bodenschutzbehörde ist an allen künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Fahrenkrug nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK,i (bezogen auf 1 m2) nicht überschreiten:

Gebiet k	WA südlich K 102
	LEK,i,k, nachts
Teilfläche i	db(A)
GE 1.1	50

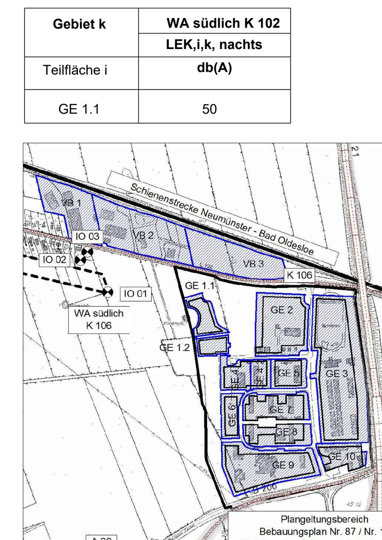


Abb. 1: Übersichtsplan mit Teilflächen
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung Büro Lairm-Consult, 22.03.2018)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Ab-schirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 db(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

b) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen werden maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt:

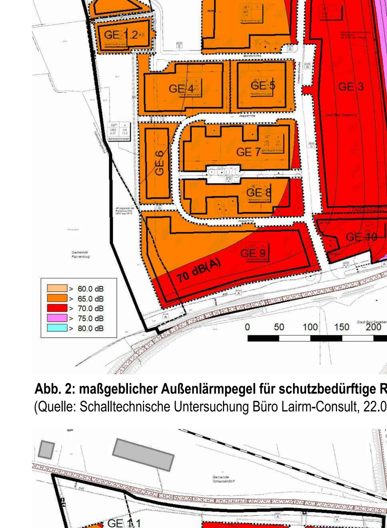


Abb. 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung Büro Lairm-Consult, 22.03.2018)

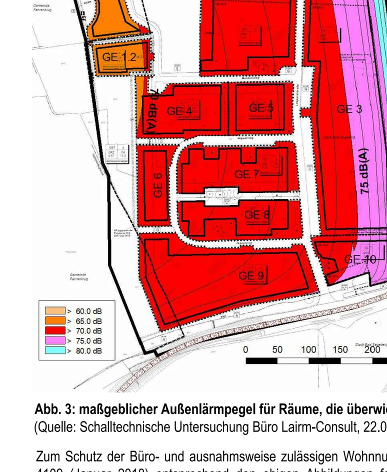


Abb. 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung Büro Lairm-Consult, 22.03.2018)

Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den obigen Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Gewerbegebieten GE 3 bis zu einem Abstand von etwa 77 m und im GE 10 bis zu einem Abstand von etwa 92 m, jeweils gemessen von der Straßenmitte der Autobahn A 21, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Gewerbegebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

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

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO Schl.-H vom 01.10.2019

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

2.1.1 Die baugestalterischen Festsetzungen gelten für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 LBO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.1.2 Die baugestalterischen Festsetzungen gelten auch für die nach § 63 LBO verfahrensfreien Anlagen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m Höhe nicht überschreiten.

2.3 Fassadengestaltung

Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30,0 m sind je 10,0 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ansonsten gilt § 11 LBO Schl.-H.

2.4.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

Erhaltung von Knicks, Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 und RAS LP Abschnitt 4 durchzuführen.

Die Knickpflege muss gemäß den Anforderungen des Erlasses zur Durchführung des Knickschutzes (Januar 2017) erfolgen.

Maßnahmen Artenschutz

A Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV):

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse (Achtung: Maßnahme AV2 (Besatzkontrolle winterquartiergeeigneter Bäume), AV3 (Besatzkontrolle Gebäude) und AV4 (Gebäude-Um- und Rückbauten) beachten): Zur Vermeidung des Tötungs-verbotes sind alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) und alle Gebäudeabrisse 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 AV2 Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor der Fällung: Sollten Höhlenbäume mit einer potenziellen Winterquartiereignung für den Großen Abendsegler und/oder das Braune Langohr vom Vorhaben betroffen sein, ist vor der winterlichen Fällung dieser Bäume eine Besatzkontrolle mit Hilfe einer endoskopischen Untersuchung durchzuführen. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich in den betreffenden Höhlen zum Zeitpunkt der Fällung keine über-winternden Fledermäuse aufhalten. Die Kontrolle kann grundsätzlich auch schon im Sommerhalbjahr durchgeführt werden. Die überprüfte Höhle ist dann bei einem festgestellten Nichtbesatz sofort zu verschließen. Sollte in Höhlenbäumen ein Fledermausbesatz festgestellt werden, darf der Baum nicht gefällt werden. Die weitere Vorgehensweise ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für besetzte Höhlenbäume ist eine zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-1 (s.u.) umzusetzen!
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Besatzkontrolle der betroffenen Gebäude vor Rückbau oder Umbau: In den Gebäuden kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Ganzjahresnutzung durch Fledermäuse (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermäuse, Braunes Langohr) nicht aus-geschlossen werden. Für den Fall, das Gebäude zurück- oder umgebaut werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn im Sommer während der Wochenstubenzeit von Mai bis Juli 2021 konkrete Bestandserhebungen an den Gebäu-den/Besatzkontrollen durchzuführen, um in Erfahrung zu bringen, ob sich in den betreffenden Gebäuden tatsächlich Wochenstubenquartiere von Gebäudefledermäusen befinden. Ist dies nicht der Fall, besteht auch keine Veranlassung von einer Ganzjahresnutzung durch Fledermäuse auszugehen, so dass die „normalen" Abrisszeiten für Gebäude in den Wintermonaten von An-fang Dezember bis einschließlich Februar zum Tragen kommen könnten. Sollte sich bei den konkreten Quartierüberprüfungen herausstellen, dass größere Gebäudequartiere/Wochenstuben-/Winterquartiere von Fledermäusen vom Vorhaben betroffen sein werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Verlust eines Quartiers muss vorgezogen ausgeglichen werden (zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-2, s.u.).
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Gebäude-Um- und Rückbauten bei Quartierbesatz): Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind alle Gebäude-Um- und Rückbauten, durch die Fledermaus-Ganzjahresquartiere in den Dachbereichen und Giebelverschalungen betroffen sein könnten, gem. LBV-SH (2011) nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. bzw. vom 15.08. bis 30.09. zulässig. Dabei ist bei geplanten Rückbau-arbeiten im Frühjahr zu berücksichtigen, dass zu dieser Zeit bereits die Vogelbrutzeit begonnen hat. Sofern also im Frühjahr rückgebaut werden soll, sind bereits im Vorfeld geeignete Maßnahmen zu treffen, dass zu dieser Zeit keine Vögel in den betreffenden Gebäuden brüten können (Stichworte Vergrämung, Umweltbaubegleitung).
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V5: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase: Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Braunes Langohr) sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung unzulässig.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV5: Vermeidung der Beleuchtung der Gehölzränder (Stichwort: Dunkelkorridore): Zum Schutz für alle lichtempfindlichen Fledermausarten (z.B. Braunes Langohr) dürfen die derzeit im Dunkeln liegenden und als potenzieller Nahrungsraum anzusehenden Bäume und Gehölzränder nicht über den jetzigen Zustand beleuchtet werden.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV6: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten: Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Braunes Langohr) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= Bern-stein/Amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV7 (Bauzeitenregelung Haselmaus I): Auf-den-Stock-setzen der Gehölze frühestens ab Ende 2023 beginnend (wenn die Ausgleichsflächen voll funktionstüchtig sind und der Habitatverbund hergestellt ist) in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres. (Maßnahme AV8 bis AV11 beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV8 (Überprüfen der Funktionstüchtigkeit der Ausgleichsflächen und des Habitatverbunds für die Haselmaus): Die Gehölzentnahmen dürfen erst dann beginnen, wenn sichergestellt ist, dass die Ausgleichsflächen voll funktionstüchtig sind und der Habitatverbund hergestellt ist, d.h. wenn sichergestellt ist, dass die betroffenen Haselmäuse aktiv in die neuen Lebensräume abwandern können. Daher ist rechtzeitig vor Beginn der Gehölzentnahmen, spätestens im Sommer 2023 durch den Gutachter die Funktionstüchtigkeit der Ausgleichsflächen und des Habitatverbundes zu überprüfen. (Maßnahme AV7, AV9 bis AV11 beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV9 (Bauzeitenregelung Haselmaus III): Der Rückbau der Waldbestände W1 und W 4 darf nicht vor dem Erreichen der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Waldrückbau frühestens Ende 2023 beginnen kann, sofern sichergestellt worden ist, dass die Ausgleichsflächen voll funktionstüchtig sind und der Habitatverbund hergestellt ist) (Maßnahme AV7 bis AV8, AV11 beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV10 (Bauzeitenregelung Haselmaus IV): Die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Gehölze darf erst nach dem Abwandern der Hasel-mäuse aus ihren Winterquartieren, d.h. frühestens ab dem 01.05.(frühestens 2024) erfolgen (Maßnahme AV7 bis AV9 und AV11 beachten!).
- Vermeidungsmaßnahme AV11 (Besatzkontrolle Vögel): Vor der Wurzelstockentnahme, die während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen muss (01.04. bis einschließlich 15.08.), ist eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich (Maßnahme AV7 bis AV10 beachten!).

B. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (AA):

- Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Knickneuanlage, Lebensstättenersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter Gehölzbrüter): Als Ausgleich für die Abwertung der Habitateignung des Knicks 2 durch die heranrückende Bebauung Unterschreitung des Abstandes zwischen Knick 2 und Gebäude GE 1 (auf 101 m Länge statt eines Abstandes von einmal der Höhe des Gebäudes 2 m weniger) ist ein Ersatzknick im Verhältnis 0,3 :1 (= 30 m Knick) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft mit einem hohen Anteil an Vogel- und Insektennährgehölzen (z.B. Weißdorn, Schlehe, Rose, Holunder) anzulegen (Achtung: Maßnahmen Haselmaus (CEF3) beachten!
- Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2: Waldausgleich für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Für den Verlust einer Gesamtwaldfläche von 1,865 ha ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine Neupflanzung von Ersatzgehölzen im Verhältnis von 1:2 vorzunehmen. Dementsprechend ist eine Waldersatzpflanzung in der Größenordnung von 3,73 ha an anderer Stelle desselben Naturraums (Östliches Hügelland) herzustellen (gilt für BP 17 Gemeinde Fahrenkrug und BP 87 Bad Segeberg).
- Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A3: Gehölzausgleich/ Bäume für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter): Für den Verlust von insgesamt 15 Bäumen im PG Nr. 17 ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ein Gehölzausgleich in Abhängigkeit der Habitateignung der Bäume vorzunehmen. Die Grundlage dafür bildet der Stammumfang. Es wurde im GOF (Planung + Moderation 2021) ein Kompensationsbedarf von 24 Bäumen ermittelt, der auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis entspricht. Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs (48 Laubbäume im PG Nr. 17) sind als hinreichend geeignete Maßnahmen für den Baumverlust anzusehen und als erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf künftige Bebauungen auf dem Gelände des Levopark kann durch die auf dem Gelände vorhandenen Löschwasserentnahmestellen ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden. Dabei muss der erforderliche Löschwasserbedarf nicht aus einer Löschwasserentnahmestelle geliefert werden.

Entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300m um das Brandobjekt. Dabei sollte eine Löschwasserentnahmestelle entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W400-1 (A) eine Löschwasserentnahme von mind. 24 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden ermöglichen. Diese erforderliche Löschwassermenge wird von allen Löschwasserentnahmestellen auf dem Gelände, auch bei einer gleichzeitigen Nutzung mehrerer Hydranten sichergestellt.

Mit einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h sind für künftige Bebauungen auf dem Gelände des von 2500 m² nach der Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Muster-Industriebau-Richtlinie - MindbauRL) Stand Mai 2019, Industriebauten mit einer zusammenhängenden Brandabschnittsgröße von 2500 m² möglich. Sind größere Brandabschnittsflächen oder Gebäude mit einem erhöhten Brandrisiko geplant, so ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 von einem Objektschutz auszugehen, in dem der zusätzliche Löschwasserbedarf durch die Bereitstellung von Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder oberirdische Gewässer zur Verfügung gestellt werden kann.

Kampfmittelbelastung

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind unverzüglich der Polizei zu melden.

Archäologische Kulturdenkmale

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 (§ 15 DSchG).

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

Einsehbare DIN-Normen

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018) kann während der Sprechstunden im Amt Trave-Land, Waldemar-von-Mohl-Straße 10, 23795 Bad Segeberg, eingesehen werden.

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt vom 01.10.2019, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, für das Gebiet südlich der Segeberger Straße (K 102), Flurstück 7 (Teilgebiet 1) und für das Gebiet nördlich der Bramstedter Landstraße (B 206) , Flurstücke tlw. 23/3 und 23/4 (Teilgebiet 2) der Gemeinde Fahrenkrug, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am .... und den Lübecker Nachrichten am .... erfolgt. Die Bereitstellung im Internet vom .... bis .... und durch Aushang erfolgte vom .... bis .... ortsüblich.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am................ durchgeführt worden.

3. 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 .... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis .... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .... in der(n) Segeberger Zeitung / den Lübecker Nachrichten sowie durch ortsüblich bekanntgemacht. Die Bereitstellung im Internet und durch Aushang erfolgte vom .... bis .... ortsüblich. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www...................de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

   Fahrenkrug, den ....

   Siegel .... Der Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom .... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Neumünster, den ....

   Siegel .... Öffentl.-best. Vermessungsingenieur (de Vries)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Fahrenkrug, den ....

   Siegel .... Der Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

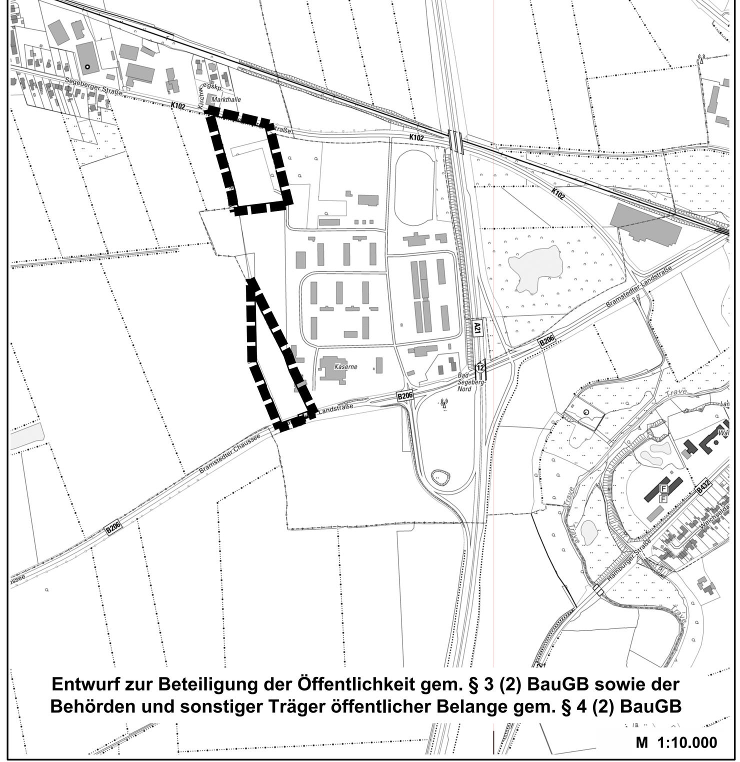
    Fahrenkrug, den ....

    Siegel .... Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17, durch die Gemeindevertretung sowie 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 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den 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.

    Fahrenkrug, den ....

    Siegel .... Der Bürgermeister



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

M 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE FAHRENKRUG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17, TEILGEBIETE 1 UND 2

für das Gebiet südlich der Segeberger Straße (K 102), Flurstück 7 (Teilgebiet 1),
für das Gebiet nördlich der Bramstedter Landstraße (B 206) , Flurstücke tlw. 23/3 und 23/4 (Teilgebiet 2)

erstellt durch :
PROKOM
Stadtplaner + Ingenieure GmbH
Lübeck · Hamburg
Elisabeth-Haseloff-Str. 1 23552 Lübeck
Tel.: 0451 / 6 10 20 - 26 Fax: 0451 / 6 10 20 - 27
E-Mail: luebeck@prokom-planung.de

Stand	
27.04.2018	
11.03.2021	