

**BEGRÜNDUNG**

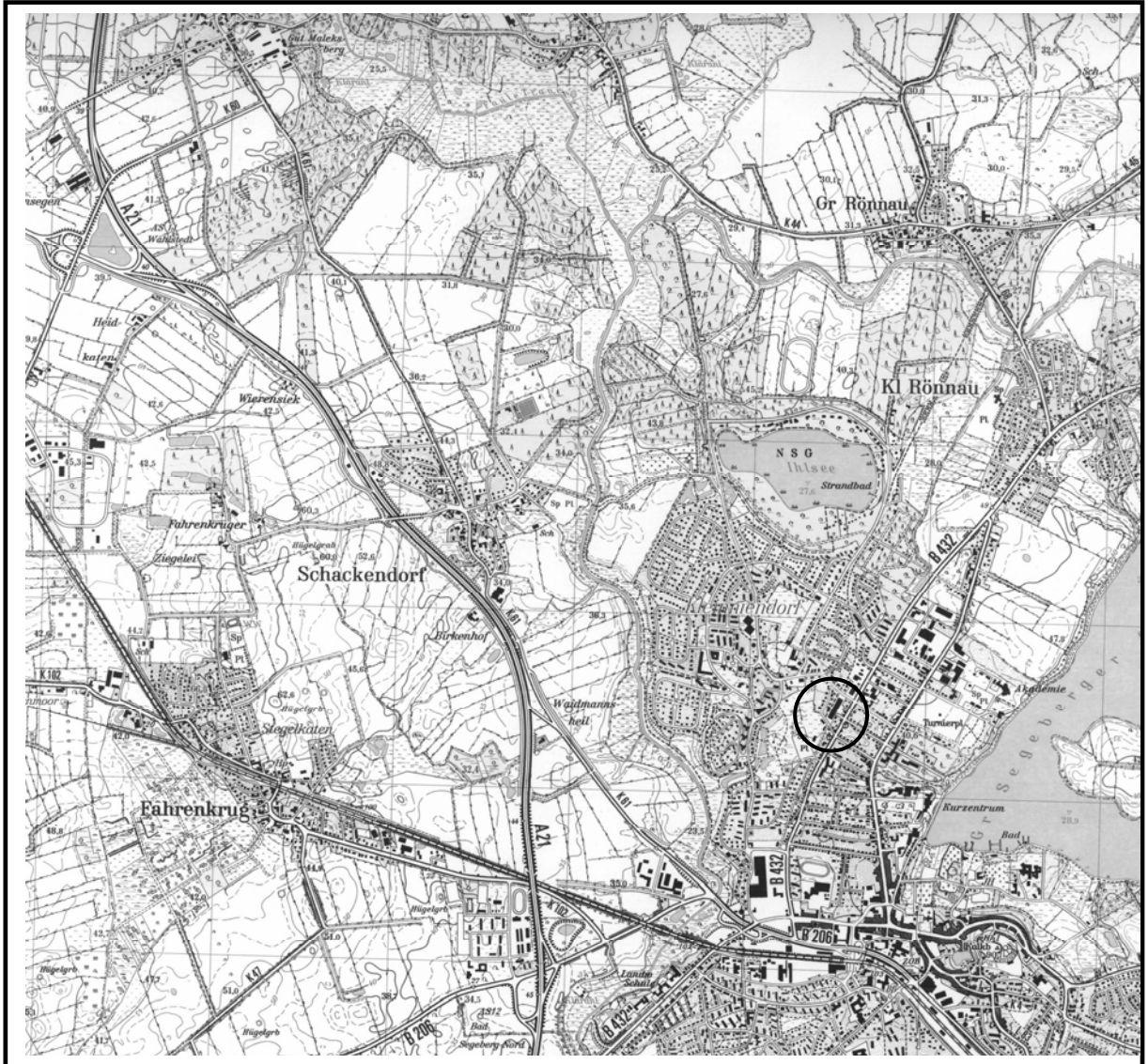
**ZUR**

**5. ÄNDERUNG**

**DES**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DES ZWECKVERBANDES MITTELZENTRUM  
BAD SEGEBERG – WAHLSTEDT**



# Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt Flächennutzungsplan 5. Änderung

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§6



**Inhaltsverzeichnis**

Stand: 12.09.2007

1.	Planungsgrundlagen .....	2
2.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	2
3.	Einzelhandelsgutachten .....	2
4.	Planungsziel .....	3
5.	Ver- und Entsorgung, ÖPNV, Altlastenverdachtsflächen .....	4
6.	Umweltbericht .....	5
6.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	5
6.2	Einleitung .....	5
6.2.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	5
6.2.2	Projektwirkungen .....	6
6.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6
6.2.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	7
6.2.4.1	Fachgesetze .....	7
6.2.4.2	Fachpläne .....	7
6.3	Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen .....	8
6.3.1	Auswirkungen auf Boden .....	8
6.3.2	Auswirkungen auf Wasser .....	10
6.3.3	Auswirkungen auf das Klima .....	11
6.3.4	Auswirkungen auf die Luft .....	12
6.3.5	Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt .....	14
6.3.6	Auswirkungen auf die Landschaft .....	15
6.3.7	Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000‘ .....	16
6.3.8	Auswirkungen auf den Menschen .....	17
6.3.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	18
6.3.10	Wechselwirkungen .....	19
6.3.11	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	19
Abwasser .....		19
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....		20
6.3.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	20
6.3.13	Eingriffsregelung .....	21
6.3.13.1	Mögliche eingriffsrelevante Veränderungen .....	21
6.3.13.2	Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf .....	21
6.3.13.2.1	Boden .....	21
6.3.13.2.2	Wasser .....	22
6.3.13.2.3	Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz .....	22
6.3.13.2.4	Landschaftsbild .....	22
6.3.13.2.5	Angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion .....	22
6.3.13.2.6	Gefährdete und geschützte Arten .....	22
6.3.13.2.6	Klima / Luft .....	22
6.3.13.2.7	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz .....	22
6.3.13.3	Zusammenfassung Kompensationsbedarf .....	24
6.3.13.4	Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung .....	24
6.4	Ergänzende Angaben .....	27
6.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	27
6.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	27
6.4.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung .....	27
6.4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	28
QUELLENVERZEICHNIS .....		29

**Anlage: Historische Erkundung**

## 1. Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg gilt der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt aus dem Jahre 2005, für den zwischenzeitlich vier Änderungen rechtswirksam geworden sind, welche das Plangebiet der jetzigen Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 allerdings nicht betreffen.

Zur Verwirklichung der unten näher erläuterten Planungen wird die Aufstellung einer 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt notwendig, wobei dies im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Bad Segeberg geschieht, um kurzfristig zur Umsetzung der Planungen aktuelles Baurecht zu schaffen. Einen Bebauungsplan gibt es für den jetzigen Geltungsbereich noch nicht.

Die Stadt Bad Segeberg hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Gelände ebenfalls, da es mitten in der Stadt liegt, als Bauareal ausweist, so dass landschaftspflegerische Überlegungen den Planungen grundsätzlich nicht entgegenstehen.

## 2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Dorfstraße, Westgrenze des Grundstückes Dorfstraße 21 und des Grundstückes Ziegelstraße 109 und teilweise 107, Süd- und Ostgrenze des Grundstückes Ziegelstraße 107, Ziegelstraße, Keltlingstraße, Weg zwischen Keltlingstraße und Wischhof (Flurstück 344/27), Wischhof, Westgrenze des Flurstückes 22/53 (Gewerbegebäude) entlang des Weges.

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist mit einem großen hallenartigen Gewerbegebäude bebaut, an das sich im Norden und Osten die notwendigen Stellplatz- und Anlieferungsflächen anschließen. Lediglich an der Ziegelstraße liegt noch ein Wohn- und Geschäftshaus, Ziegelstraße 107, im Geltungsbereich und auch innerhalb der vorhandenen bzw. zu erweiternden Stellplatzbereiche.

Das Plangebiet ist von den innerörtlichen Verbindungsstraßen Dorfstraße, Keltlingstraße, Wischhof und Ziegelstraße umgeben, wobei die letztere davon die bedeutendste ist. Die angrenzende Bebauung hat typischen Mischgebietscharakter. Es sind viele kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Nach

Norden und Westen schließen sich hauptsächlich Wohngebäude an.

## 3. Einzelhandelsgutachten

Bad Segeberg verfügt über ein von der CIMA erstelltes Einzelhandelsgutachten. Dieses stammt jedoch bereits aus dem Jahre 2000. Von einer Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens wird abgesehen, da die „Dynamik“ auf dem Einzelhandelsmarkt und die damit einhergehenden zunehmenden Veränderungen in den letzten Jahren immer wieder ein kurzfristiges Handeln erfordert. Insoweit wird mit Einzel- bzw. Teilgutachten auf die Entwicklung zeitnah reagiert; der gesamtstädtische Kontext und insbesondere auch die Sicherung und Stärkung der Innenstadt sind hierbei unumstößliche Prämissen.

Im April 2007 erstellte die CIMA GmbH Lübeck ein -Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Bad Segeberg-, welches für den geplanten Discounter zu folgenden Aussagen kommt:

„Insgesamt lägen die Verdrängungsquoten sowohl für die Innenstadt als auch für das übrige Stadtgebiet unter der abwägungsrelevanten Quote von 7 Prozent.

In Bezug auf das Stadtgebiet von Bad Segeberg soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Betriebe in unterschiedlichem Ausmaß von der Ansiedlung betroffen wären. Für die kleineren Betriebe im Stadtgebiet würde sich der Wettbewerbsdruck gegenüber der heutigen Situation noch erhöhen. Diese übernehmen heute noch eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der Bevölkerung.

Die hohe Zentralität der Stadt Bad Segeberg weist auf das begrenzte Potenzial für weitere Ansiedlungen im Lebensmittelmarkt hin. Auch wenn die Verdrängungsquoten insgesamt als verträglich zu beurteilen sind, bestünde das Risiko von Betriebsaufgaben, die mit einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet einhergehen könnten. Da sich der Standort in einem Bereich der Stadt befindet, der ohnehin schon sehr gut versorgt ist, würde die Ansiedlung an diesem Standort nicht zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung führen. Dies muss gegenüber dem Risiko einer eventuellen Verschlechterung der Nahversorgungssituation insbesondere im nordwestlichen Stadtgebiet abgewogen werden.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich aber um eine städtebaulich problematische Brachfläche, für deren Konversion erhebliches öffentliches Interesse besteht. Das „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Bad Segeberg“ hat für den Lebensmitteldiscounter mit einer VK von insgesamt 900 m<sup>2</sup> eine Verdrängungsquote von insgesamt 3,3 % und

im Bereich Lebensmittel von 6,2 % ermittelt. Die Verdrängungsquoten werden in der Abwägung vor dem Hintergrund der mit der Umsetzung der Ansiedlungsvorhaben erzielbaren Konversion der Flächen, deren derzeitiger Zustand aus städtischer Sicht einen städtebaulichen Missstand darstellt, als hinnehmbar eingestuft.“

Für die Planung der Fachmärkte gelten die folgenden Aussagen:

„Die Ansiedlung eines Möbelmarktes wäre für die Stadt Bad Segeberg insgesamt verträglich. Aufgrund des spezialisierten Angebotes der innerstädtischen Betriebe und des umfangreichen Angebotes im übrigen Stadtgebiet wären aus Sicht der CIMA auch im Bereich der Randsortimente keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Analyse zur Ansiedlung eines Küchenstudios hat ergeben, dass dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten wären und das Vorhaben für die Stadt Bad Segeberg somit verträglich wäre.

Auch durch die Ansiedlung eines Teppich- und/oder Tapetenfachmarktes wären keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bad Segeberg zu erwarten, so dass dies als verträglich bewertet werden kann.

Die Ansiedlung eines Bürospezialanbieters würde lediglich im Bereich Büroeinrichtung/-maschinen im übrigen Stadtgebiet zu einer Verdrängungsquote von über 7 Prozent führen (7,3 Prozent). Ansonsten lägen die Quoten unterhalb von 7 Prozent, so dass das Vorhaben für die Stadt Bad Segeberg als verträglich zu bewerten ist.“

#### 4. Planungsziel

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt weist den Eckbereich Dorfstraße/Ziegelstraße/Wischhof als Mischbaufläche aus, an die sich im Norden nördlich der Dorfstraße weitere Mischbau- sowie westlich, südlich und östlich Wohnbaufläche anschließt.

In dem vorhandenen Hallengebäude ist jetzt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.100 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dabei teilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 diese Gesamtverkaufsfläche in eine Verkaufsfläche im Norden des Gebäudes für einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, in den mittleren Gebäudeteil für einen Einzelhandelsbetrieb –großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“– und in den südlichen Baubereich für ein Lager sowie einen Fachmarkt mit ebenfalls nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf.

Durch die Größe der geplanten Einzelhandels-einrichtungen und damit des Gesamtvorhabens ergibt sich auf Grund der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Mischbauflächen die Notwendigkeit, eine Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Vorhaben dieser Größenordnung im Einzelhandelsbereich sind gemäß den Vorschriften des § 11 der BauNVO und der aktuellen Rechtsprechung ausschließlich in Sonstigen Sondergebieten und nicht mehr in einem Mischgebiet zulässig. Hierbei ist es unerheblich, ob das einzelne Einzelhandelsvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit erreicht oder vom Zusammenschluss verschiedener Betriebe eine Agglomerationswirkung ausgeht und das Gesamtvorhaben dadurch eine Verkaufsfläche erreicht, die 800 m<sup>2</sup> übersteigt.

Letzteres ist hier der Fall, so dass durch die 5. Flächennutzungsplanänderung Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden müssen. Lediglich für das kombinierte Wohn- und Geschäftsgrundstück unmittelbar an der Ziegelstraße (Ziegelstraße 107), bleibt es, wegen der tatsächlich vorhandenen Nutzung, bei der Mischbauflächenausweisung. Dieses Grundstück ist auch zu den nördlich anschließenden Eckgrundstücken zwischen Dorfstraße und Ziegelstraße zu rechnen, die ebenfalls eine Mischbauflächenendarstellung aufweisen. Es wird für die Nutzung der Einzelhandelsvorhaben auch nicht benötigt.

Im Baufeld 2 des Sonstigen Sondergebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb –großflächiger Einzelhandel „Lebensmittel“- bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 900 m<sup>2</sup> erlaubt. Im Rahmen dieser ist der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 90 m<sup>2</sup> zulässig. Diese 90 m<sup>2</sup> können nicht der maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> hinzugerechnet werden, sondern müssen darin enthalten sein. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente sind in Ziffer 1 b der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 ausdrücklich aufgeführt, wobei diese Aufzählung abschließend ist. Da nur eine sehr kleine Verkaufsfläche für diese Randsortimente zugelassen wird, ist eine negative Auswirkung für die Innenstadt von Bad Segeberg nicht zu befürchten, auch wenn es sich um zentrenrelevante Sortimentsbereiche handelt. Es werden lediglich Werbeaktionen des Einzelhandelsbetreibers auf dieser geringen Verkaufsfläche möglich sein.

Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> dient dieser großflächige Einzelhandel ansonsten zur Deckung des täglichen Bedarfs insbesondere für die umliegenden Stadtbereiche. Er stellt deshalb keine Wettbewerbsgefährdung für die Innenstadt von Bad Segeberg dar. Da auch bei einer maximalen Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> nur wenige innenstadtrelevante Sortimente zugelassen sind, wird der im sonstigen Sondergebiet erlaubt Einzelhandel keine wettbewerbs-technischen Nachteile für die Geschäfte im innerstädtischen Einkaufsbereich von Bad Segeberg darstellen.

Es sollen nicht zentrenrelevante, aber in Bad Segeberg nicht oder nur im begrenzten Umfang schon vorhandene Sortimente hinzukommen, die das attraktive Einkaufsangebot in Bad Segeberg noch erweitern. Die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplan wurde aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt übernommen.

Da der Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen regelt, ist eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben durch diese Bauleitplanung nicht zu befürchten.

Die Erschließung des Stellplatzbereiches des Sondergebietes erfolgt über zwei im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrtsbereiche auf die Ziegelstraße und die Dorfstraße, wie dies auch jetzt schon in der Örtlichkeit gegeben ist. Die Anlieferung kann sowohl über den Stellplatzbereich, als auch über die angrenzenden Straßen Dorfstraße, Wischhof oder auch Keltlingstraße erfolgen. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan. Eine Veränderung der Straßensysteme ist nicht notwendig.

Durch eine lärmtechnische Untersuchung wird überprüft, inwieweit es durch die geplante Nutzung zu unzulässigen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft kommen kann. Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen wird die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 432 berücksichtigt. Wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, werden diese dann im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan wird dazu ausdrücklich verwiesen. Das Immissionsschutzgutachten kann bei der Stadt eingesehen werden.

##### **5. Ver- und Entsorgung, ÖPNV, Altlastenverdachtsflächen**

Zurzeit sind alle Entwässerungseinrichtungen der versiegelten Flächen an den öffentlichen Kanal in der Dorfstraße bzw. an die Ziegelstraße angeschlossen. Um in Zukunft eine Entlastung der Regenwasserkanäle zu ermöglichen, wird das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über geeignete Einrichtungen versickert. Das sonstige Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich über einen Staukanal zurückgehalten und gedrosselt an die Regenwasserkanäle abgeführt.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt die Haltestelle Bad Segeberg/Polizei. Die Haltestelle wird im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) mit überregionalen Buslinien und die Stadtbuslinie Bad Segeberg bedient. In ihrem weiteren Verlauf binden die Buslinien an weitere Buslinien und an das SPNV-Netz der Metropolregion Hamburg an.

Von dieser Flächennutzungsplanänderung sind folgende altlastenverdächtige Standorte betroffen, die im

Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (uBB Se) registriert sind:

Dorfstraße 23, ehem. Fa. Ford Hinrichsen, Autohaus  
Ziegelstraße 107-109, Fa. Thode Autohandel

Bei den o. g. Betrieben handelt es sich um gewerbliche Tätigkeiten, die zu den im Branchenkatalog des Landes Schleswig-Holstein aufgeführten altlastenrelevanten Branchen zählen. Bei einer Nutzungsänderung, Betriebsaufgabe oder bedeutenden baulichen Änderungen wird daher immer zu prüfen sein, ob aus der gewerblichen Vornutzung mögliche Umweltrisiken im bodenschutzrechtlichen Sinne entstanden sind.

Für den Standort Ziegelstraße 107-109 konnte der Altlastenverdacht im Rahmen einer Bauaktenrecherche des LANU in 2001 nicht entkräftet werden. Eine weitere Bearbeitung der Fläche wurde daher erforderlich. Im März 2007 ist eine historische Erkundung durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kam, dass sich aus der Vornutzung keine Verdachtsmomente für eine Bodenverunreinigung ergeben.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen 7 Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### 6.2 Einleitung

#### 6.2.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Für einen Teilbereich des Flurstückes 27/79 (Haus Nr. 107) soll dagegen nur der Bestand gesichert werden (hier: Mischgebiet).

Hinsichtlich der konkreten Entwicklungsabsichten wird auch auf die Kapitel 4 in Teil 1 der Begründung verwiesen.

Die Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich aus Anlage 1.

Die Lage des Planungsgebietes ergibt sich aus folgendem Luftbild.

#### Geplantes Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

<u>Art der Nutzung:</u>	<u>Sondergebiet</u>
Grundflächen (GR):	max. 4.000 m <sup>2</sup>
Überschreitungsregelung:	bis zu einer GRZ von 1,0 für Stellplätze und Zufahrten
Bauweise:	abweichende Bauweise, d.h. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
Verkaufsfläche:	max. 2.100 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe:	max. Firsthöhe von i.d.R. 7,0 m, punktuell 9,0 m
Zahl d. Vollgeschosse:	nicht festgesetzt
<u>Art der Nutzung:</u>	<u>Mischgebiet</u>
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Überschreitungsregelung:	auf eine GRZ von max. 0,89
Bauweise:	offene Bauweise
Gebäudehöhe:	nicht festgesetzt
Zahl d. Vollgeschosse:	maximal 2



**Flächenangaben**

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,3 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Sondergebiet		9.582	m <sup>2</sup>
davon Baufenster	4.043		m <sup>2</sup>
davon Stellplatzanlage	5.127		m <sup>2</sup>
davon Anlieferungsbereich	319		m <sup>2</sup>
davon Sonstiges	93		m <sup>2</sup>
Mischgebiet		354	m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche		2.741	m <sup>2</sup>
	SUMME	<u>12.677</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

**6.2.2 Projektwirkungen**

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden und in dem Umweltbericht berücksichtigten Projektwirkungen sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Projektwirkungen	Bewertung / Kurzbeschreibung
Bodenversiegelung	Durch das Vorhaben ist mit einem Rückbau der vorhandenen versiegelten Flächen sowie einer anschließenden Neuversiegelung zu rechnen.
Visuelle Wirkungen	Durch die geplante Nutzung ergibt sich eine auch visuell erlebbare Neuordnung des Geltungsbereiches.
Hochbauarbeiten	Mit umfangreichen Hochbauarbeiten ist aufgrund des weitgehenden Erhalts der Bausubstanz nicht zu rechnen.
Abrissarbeiten	Mit umfangreichen Abrissarbeiten ist lediglich für den Gebäuderiegel gegenüber der Dorfstraße zu rechnen. Die sonstigen Gebäude bleiben weitgehend bestehen (tlw. Abriss von Nebengebäuden). Grundsätzlich ist aber mit Fassadenarbeiten u.ä. zu rechnen.
Stoffliche Austräge (Abwasser)	Betriebsbedingt kommt es zu einem Anfall von Abwasser (Niederschlagswasser, Grau- und Schwarzwasser).
Nutzungswandel	Gegenüber der derzeitigen Situation erfolgt eine Umwandlung von extensiv gewerblich (tlw. Brache) und wohnbaulich genutzten Flächen hin zu der Nutzung eines großflächigen Einzelhandels.
Biotop(typen)-beseitigung	Gegenüber der derzeitigen Situation und dem Bestand ist mit einer vollständigen Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen auszugehen.
Stoffliche Austräge (Stoffliche Emissionen, Staub)	Durch den induzierten Neuverkehr ist betriebsbedingt mit erhöhten stofflichen Emissionen zu rechnen. Durch den Rückbau sowie die Bautätigkeit ist mit Staubemissionen zu rechnen.
Schallemissionen	Durch den induzierten Neuverkehr sowie insbesondere durch den großflächigen Einzelhandel (u.a. Anlieferung) ergeben sich betriebsbedingt Schallemissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm). Darüber hinaus ergeben sich baubedingte Schallemissionen (insbesondere Bau- und Maschinenlärm).
Stördichte	Gegenüber der derzeitigen Situation ist insbesondere aufgrund des Brachecharakters mit einer erhöhten Anwesenheit von Menschen und zusammen mit dem induzierten mot. Verkehr von einer erhöhten Stördichte auszugehen.
induzierter Neuverkehr	Im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel ist mit einer verkehrsinduzierenden Wirkung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs sowie Lieferverkehrs zu rechnen.
Aufschüttungen / Abgrabungen	Aufgrund des weitgehend ebenen Reliefs sind keine umfangreichen Abgrabungen oder Aufschüttungen zu erwarten. Grundsätzlich ist jedoch für den gesamten Geltungsbereich generell mit Bodenumlagerungen sowie hiermit verbunden geringen Veränderungen des Reliefs zu rechnen.

Geruchsemissionen	- entsprechende Projektwirkungen sind nicht erkennbar bzw. erscheinen nicht planungsrelevant -
Strahlung	s.o.
Lichtemissionen	s.o.
Ressourcenverbrauch	s.o.
Stoffliche Austräge (Abfälle)	s.o.
Erschütterungen	s.o.
sonstige Projektwirkungen	?

**6.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen	
<u>in Bezug auf die vorgesehene Nutzung:</u>	<p>Durch die Planung soll die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters sowie zweier Fachmärkte ermöglicht werden. Geplant ist die Neuansiedlung sowohl eines dänischen Lebensmitteldiscounters als auch eines dänischen Bettenlagers. Weiterhin ist eine Lagerhalle für die o.g. Nutzungen sowie eine Möglichkeit für eine maritime Nutzung geplant. Die Nutzung erfordert eine Grundstücksgröße von rd. 1,3 ha. Die vorgesehene Nutzung stellt hinsichtlich Lage, Größe, Verkehrsanbindung und städtebaulicher Einfügung hohe Standortanforderungen, die im Geltungsbereich erfüllt werden.</p> <p>Alternativstandorte, die in gleichem Maße geeignet und darüber hinaus absehbar zu aktivieren wären, sind nicht erkennbar und konnten daher nicht näher untersucht werden.</p> <p>Der vorgesehene Planungsstandort weist den Vorteil auf, dass ein brachliegendes und in diesem Zustand die Umgebungsbereiche abwertenden Gewerbegrundstücks reaktiviert werden kann. Der Nachhaltigkeitsprämisse einer städtebaulichen Innenentwicklung wird somit Rechnung getragen.</p>
<u>in Bezug auf die vorgesehene Fläche:</u>	<p>Mögliche Planungsalternativen hinsichtlich der Fläche bestünden in der Beibehaltung der derzeitigen Festsetzung (Mischgebiet – vgl. unten Abschnitt ‚Nullvariante‘) oder - der Umgebungsnutzung Rechnung tragend - der Umwidmung zu einem Wohngebiet. Eine neue gewerbliche Nutzung an diesem Standort zu etablieren, erscheint aus heutiger Sicht problematisch; weder die Größe des Grundstücks noch seine Lage, obwohl Gemengelage, doch im weiteren Bereich überwiegt die Wohnnutzung, lässt den Bereich als geeignet für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe erscheinen. Ein Bedarf an Räumlichkeiten für nicht emittierendes Gewerbe (Büros etc.) ist in diesem Umfang in Bad Segeberg derzeit nicht vorhanden. Die Umnutzung zu einem Wohngebiet stieße auf Probleme insbesondere hinsichtlich der erheblichen Verkehrsimmissionen.</p> <p>Die Umnutzung des Grundstückes ist nicht jedweder anderen Nutzung vorbehalten. Hier wird eine vorhandene bauliche Anlage weitergenutzt, deren Nutzungsmöglichkeiten auch beschränkt sind.</p> <p>Auch in Bezug auf die vorgesehene Fläche sind somit keine sinnvollen anderweitigen Planungsmöglichkeiten erkennbar.</p>
<u>„Nullvariante“</u>	<p>Sofern die Planung weder an diesem vorliegenden noch an einem anderen Standort im Stadtgebiet durchgeführt würde, würde sich die Reaktivierung des brachgefallenen Gewerbegrundstückes voraussichtlich auch langfristig als sehr schwierig darstellen, da marktgängige Alternativnutzungen derzeit nicht zu erkennen sind. Daher müsste der Bestand einer unansehnlichen Gewerbebrache und seine abwertende Wirkung auf die Umgebung auf unbestimmte Zeit hingenommen werden.</p>



## 6.2.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### 6.2.4.1 Fachgesetze

Eine Darstellung der gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 6.3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern.

### 6.2.4.2 Fachpläne

Hinsichtlich der in Fachplanungen dargestellten Ziele des Umweltschutzes erscheint lediglich die Landschafts- und Flächennutzungsplanung als planungsrelevant, auf deren Aussagen im Folgenden näher eingegangen wird.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Geltungsbereich liegt wie das gesamte Stadtgebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Das Umfeld von Bad Segeberg gilt danach aufgrund der Wechsel zwischen größeren Wald- und Wasserflächen, der topographischen Gegebenheiten sowie der Erholungseinrichtungen als besonders gut geeignet. In diesen Gebieten sind Landschaftsteile, die die Erholungseignung bestimmen, generell zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (vgl. ebenda Kapitel 5.1.3).

Bei der Stadt Bad Segeberg handelt es sich um einen Erholungsort, dem als Luftkurort für den Tourismus und die landschaftsbezogene Erholung eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. ebenda Kapitel 2.3.5).

Weitere planungsrelevante Zielsetzungen auf Ebene des Landschaftsrahmenplans (LRP, Stand September 1998) sind nicht erkennbar.

#### Landschaftsplan

Der am 1.02.1996 festgestellte Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich in der Plandarstellung nur den Bestand dar.

Der gesamte Bereich entlang der Ziegelstraße zwischen Wischhof und Dorfstraße und damit die östliche Hälfte des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche mit dem Siedlungstyp VII (= Einfamilienhäuser mit eingewachsenen Gärten) dargestellt.

Die westliche angrenzende Hälfte wird als gemischte Baufläche ohne Zuordnung eines Siedlungstyps dargestellt.

Westlich grenzt ein auch überörtlich bedeutsamer Wander- und Radwanderweg unmittelbar an den Geltungsbereich an (Grünverbindung Bahnlinie Bad Segeberg – Klein Rönnau = Verbindung Innenstadt-Ihlsee – ‚Freie Landschaft‘). Die Funktionen sind generell zu sichern und zu ergänzen (vgl. Kapitel 8.2 und 10.2 im Landschaftsplan).

Weitere konkrete Zielsetzungen für den Geltungsbereich sind nicht erkennbar.

**Fazit:** Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen somit von den Zielsetzungen des Landschaftsplanes ab.

#### Grünordnungsplanung

Für den Geltungsbereich existiert kein Grünordnungsplan.

#### Flächennutzungsplan

Der FNP stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar.

Bei dem FNP sind keine über die Zielsetzungen des Landschaftsplans hinausgehenden Zielsetzungen erkennbar (vgl. Darstellung in Anlage 1).

### 6.3 Ermitteln, Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen

#### 6.3.1 Auswirkungen auf Boden

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6.4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p>Aufgrund von Bautätigkeiten sowie augenscheinlichen Bodenumlagerungen handelt es sich im Geltungsbereich weitgehend um anthropogen entwickelte Böden mit einem insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrad.</p> <p>Unter den bis zu 0,45 m mächtigen Aufschüttungen stehen gem. BGLBP (2006a) humose Sande als Reste der ursprünglichen Mutterbodendeckschicht an. Darunter folgen Mittelsande mit variierender Kornzusammensetzung. Die 4 Sondierungen bis in eine Tiefe von 3 bzw. 7 m unter GOF ergaben keine Hinweise auf Grund- oder Stauwasser.</p> <p>Die anstehenden Böden lassen zusammenfassend erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.</p> <p>Der Geltungsbereich ist weitgehend eben und weist ein leichtes Gefälle in südwestliche Richtung mit einem maximalen Höhenunterschied von ca. 1,3 m auf.</p> <p>Die Böden werden nach dem derzeitigen Planungsstand gemäß ISH/MUNFSH (1998, S. 612) als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet.</p> <p>Aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches besteht gem. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 30.01.2007 das Risiko von möglichen Umweltrisiken im bodenschutzrechtlichen Sinne. Von der geplanten Änderung sind folgende Standorte betroffen, die im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg registriert sind:</p> <p style="text-align: center;">- Fortsetzung nächste Seite -</p>	<p><u>Primärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ BGLBP (Baugrundlabor Busse+Partner) 2006a</li> <li>◆ BGLBP (Baugrundlabor Busse+Partner) 2006b</li> <li>◆ BGLBP (Baugrundlabor Busse+Partner) 2006c</li> </ul> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2007a (Biotoptypenkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> </ul>	<p style="text-align: center;">-/-</p>	<p><i>„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“ (§1a Abs. 2 BauGB, auch § 1 LBodSchG; § 1 Abs. 3 Nr. 3 LNatSchG)</i></p> <p><i>„[...] Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG)</i></p> <p><i>„Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen [sind] die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ (§1a Abs. 2 BauGB)</i></p> <p><i>„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“ (§ 202 BauGB).</i></p> <p><i>„Im Bebauungsplan sollen [...] Flächen [gekennzeichnet werden], deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</i></p> <p><i>„Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten“ (§ 1 Abs. 21 Nr. 1 LBodSchG; bei Bodenverunreinigungen: Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gem. BBodSchV</i></p> <p><u>nicht erkennbar planungsrelevant:</u></p> <p><i>„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§1a Abs. 2 BauGB)</i></p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Durch die Festsetzungen wird das rechtlich zulässige Maß der Bodenversiegelungen gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten aufgrund der Vorbelastung nur geringfügig erhöht (vgl. Kapitel 6.3.13). Hierdurch ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p> <p>Durch die Wiedernutzbarmachung von Gewerbeflächen und eine Innenentwicklung sowie den damit verbundenen Beitrag zur einer grundsätzlich flächensparsamen Siedlungsentwicklung ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p> <p>Der anfallende Bodenaushub entspricht dem Zuordnungswert Z2 gem. LAGA (eingeschränkter Einbau möglich). Im vorliegenden Fall sind die Möglichkeiten der Verwertung aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften eingeschränkt, so dass der Aushub (überschlägig ca. 270 bis 540 m³) voraussichtlich einer Deponie zugeführt werden muss (Deponieklasse I).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung und der Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</li> <li>• Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (über § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB)</li> </ul>	

- Fortsetzung Kapitel 6.3.1 Schutzgut Boden -

Beschreibung + Bewertung + Bestand

- Dorfstraße 23, Aktenzeichen 0200.S0004.B5, ehem. Fa. Ford Hinrichsen Autohaus
- Ziegelstraße 107 (und 109 außerhalb des Geltungsbereiches), Aktenzeichen 0200.S0146. B1, Fa.Thode Autohandel

Bei den o. g. Betrieben handelt es sich um gewerbliche Tätigkeiten, die zu den im Branchenkatalog des Landes Schleswig-Holstein aufgeführten altlastenrelevanten Branchen zählen.

Für die Grundstücke Ziegelstraße 107 (und zusätzlich 105) ergeben sich nach BGLBP 2006c keine Verdachtsmomente für eine Bodenverunreinigungen.

Das Grundstück Dorfstraße 23 ist bis 1986 von dem Autohaus Hinrichsen genutzt worden. Gem. der o.g. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 30.01.2007 wurde auf dem Grundstück lt. „*Bauaktenrecherche [...] von der Autohaus Hinrichsen KG von 1964 bis 1985 eine Autowaschanlage, von 1964 bis 1985 eine Tankstelle und von 1973 bis 1985 eine Autolackiererei betrieben.*

*Zwischen 1988 und 1991 ist das aufgelassene Betriebsgelände im Rahmen von Detailuntersuchungen auf mögliche Bodenverunreinigungen untersucht worden. Damals ist festgestellt worden, dass im vorderen Teil des Geländes (ehem. Büro- und Verkaufsbereich der Fa. Hinrichsen) keine sanierungsbedürftigen Belastungen vorhanden sind. Im rückwärtigen Teil des Geländes wurden Bodenluftproben und Bodenproben entnommen und untersucht. Bei diesen und nachfolgenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Bodenluft im Bereich der Reparaturhalle gering bis leicht erhöhte BTX- und CKW-Gehalte aufweist (Tetrachlorethylengehalte von 3.250 - 4.800 ug/m<sup>3</sup>). Eine Sanierung der Bodenluft vor Übergabe des Grundstückes wurde empfohlen und mittels einer Bodenluftabsaugung durchgeführt. Diese wurde betrieben, bis die CKW-Gehalte unter 200 ug/m<sup>3</sup> gesunken waren.*

*Bei den Detailuntersuchungen wurden zwei mit Kohlenwasserstoffen verunreinigte Bereiche ermittelt. Im mittleren Hallenbereich wurde eine kleinräumige MKW-Kontamination im Umfeld eines Altöltanks festgestellt. Der Tank und der belastete Boden wurden bis auf ca. 0,1 m<sup>3</sup> unter einem Stützenfundament verbliebenen Boden, entfernt.*

*Des Weiteren wurde eine großflächige Kontamination im südlichen Geländebereich, die vermutlich von einem Altschaden aus der Nutzungszeit als Bahnhof stammt und bis in die gesättigte Bodenzone reicht, festgestellt und detailliert untersucht. Da die Kontamination in einem Bereich ab ca. 3,5 m unter GOK beginnt und im Bereich vorhandener Gebäude liegt, ist der Bodens nicht ausgekoffert worden. Durch Einrichtung und Beprobung von Grundwasserbrunnen im Abstrom des Geländes wurde festgestellt, dass das Grundwasser weder mit Kohlenwasserstoffen, noch mit CKW oder BTX belastet ist. Auf eine Sanierung der festgestellten KW- Belastung im südlichen Geländebereich wurde daher verzichtet.*

*Von der MKW-Verunreinigung geht bei gleich bleibender Nutzung und anhaltender Versiegelung keine Umweltgefährdung aus. Sofern bei einer künftigen Nutzungsänderung oder künftigen Baumaßnahme in diesem Bereich Erdarbeiten durchgeführt werden, müssen diese gutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Dabei anfallender, durch Mineralöl verunreinigter Boden, muss fachgerecht und ordnungsgemäß entsorgt werden. Der Beginn dieser Arbeiten ist der uBB Se dann anzuzeigen.*

*Der MKW-belastete Bodenbereich wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht als schädliche Bodenveränderung angesehen. Für die Einstufung ist entscheidend, dass der Boden in seiner Zusammensetzung soweit nachteilig verändert worden ist, dass er abfallrechtlich in die LAGA-Klasse > Z 2 gehört. Deshalb muss an diesen Stellen bei künftigen Eingriffen in den Untergrund mit erhöhten Aufwendungen gerechnet werden. Der Standort wird daher von der uBB Se als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 des BBodSchG eingestuft.*

*In Verbindung mit dem laufenden B-Planverfahren ist zu prüfen, ob und inwieweit die geplante Nutzungsänderung die nachgewiesene Bodenbelastung berührt oder beeinflussen kann.“*

Nach den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung durch BGLBP 2006b wurden für die Baugrunduntersuchung 4 Rammkernsondierungen niedergebracht. Die entnommenen Bodenproben wiesen keine organoleptischen Auffälligkeiten auf.

Unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Untersuchungen (s.o.) wurden chemisch-ökologische Untersuchungen auf Proben aus der Asphaltdecke sowie bei der Baumaßnahme als Aushub anfallende Böden beschränkt, die aufgrund ihrer bodenmechanischen Eigenschaften für einen Wiedereinbau geeignet sind und deshalb entsorgt werden müssen (inhomogene Auffüllungen aus überwiegend Sand und Schlacke sowie alter, überlagerter Mutterboden).

Ergebnisse gem. BGLBP 2006b: Der Asphalt enthält nur in sehr geringem Umfang pech- und teerhaltige Bindemittel (= Ausbauphosphat der Verwertungsklasse A, eine Entsorgung ist nicht erforderlich). Der anfallende Bodenaushub entsprechen dem Zuordnungswert Z2 gem. LAGA (eingeschränkter Einbau möglich). Im vorliegenden Fall sind die Möglichkeiten der Verwertung aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften eingeschränkt, so dass der Aushub (überschlägig ca. 270 bis 540 m<sup>3</sup>) voraussichtlich einer Deponie zugeführt werden muss (Deponieklasse I).

### 6.3.2 Auswirkungen auf Wasser

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p><b>Oberflächenwasser</b> Innerhalb bzw. innerhalb des Wirkbereiches des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p><b>Grundwasser</b> Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Aufgrund der Baugrunduntersuchung ist von grundwasserfernen Standorten auszugehen (vgl. Kapitel 6.3.1)</p> <p>Hinsichtlich möglicher Gefährdungen des Grundwassers durch Altlasten vgl. Kapitel 6.3.1.</p>	<p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2007a (Biotoptypenkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> </ul>	<p>-/-</p>	<p><i>„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder ein sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“ (§ 1a Abs. 2 WHG)</i></p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen wird das Maß der Bodenversiegelungen und damit der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber der derzeitigen Situation erhöht. Hiermit ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Hierdurch ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Eingriffsregelung (vgl. hierzu auch Kapitel 6.3.11 und 6.3.13).</p> <p>Das Niederschlagswasser aus den Sonderbauflächen ist gegenüber dem bestehenden Parkplatzflächen i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als problematischer zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Gegenüber der bisherigen Situation mit der vollständigen Ableitung des Niederschlagswassers über die Trennkanalisation ergeben sich durch die geplante Versickerung des Dachflächenwassers und der gedrosselten Abgabe des sonstigen Niederschlagswassers erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generell versickerungsfähige Gestaltung von Grundstücksflächen über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.</li> <li>• Generell Nutzung des gefassten Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke mit der Zielsetzung der Ressourceneinsparung.</li> <li>• Generell Dachbegrünung für einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers</li> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 6.3.1)</li> <li>• vgl. generell Maßnahmen zum Aspekt Sachgerechter Umgang mit Abwässern in Kapitel 6.3.11.</li> </ul>

### 6.3.3 Auswirkungen auf das Klima

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p>Hinsichtlich des Lokalklimas im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist aufgrund der Stadtrandlage sowie aufgrund der vorhandenen Durchgrünung nur mit geringen stadtklimatische Effekten zu rechnen.</p> <p>Erhebliche Vorbelastungen auf das Bioklima und Schutzgut Mensch sind hierdurch insgesamt nicht zu erwarten. Flächen mit besonderer klimatischer Ausgleichsfunktion sind im Wirkungsbereich des vorh. Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.</p> <p>Grundsätzlich kommt den vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quantifizierbare, klimatische Ausgleichsfunktion zu (u.a. Abkühlungseffekt).</p>	<p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2007a (Biotoptypenkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> </ul>	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p><i>„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden [...]. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 6 LNatSchG)</i></p> <p><i>„Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG)</i></p> <p><i>Die Bauleitpläne sollen [...] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB)</i></p>	<p>Aufgrund des globalen Klimawandels ist insbesondere mit einer Erderwärmung und einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der Bebauung und dem erhöhten Versiegelungsgrad ist mit einer geringfügigen Verstärkung stadtklimatischer Effekte zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch jedoch nicht erkennbar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung in Kapitel 6.3.1)</li> <li>• generell Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere z.B. Einzelbäume, Dach- und Fassadenbegrünung (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</li> </ul>

### 6.3.4 Auswirkungen auf die Luft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6. 4. 1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p><u>Lufthygiene</u> Als mögliche Schadstoffemittenten sind angrenzende Wohn- und Mischgebiets- sowie insbesondere die Verkehrsflächen zu nennen. Relevante Punktquellen sind nicht erkennbar. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch o.g. Emissionsquellen beschränken sich i.d.R. auf den unmittelbaren Nahbereich der Emissionsquellen. Landesweit ist die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe als gering zu bewerten (SUASH.2006a, S. 10). Aufgrund der Stadtrandlage und der lockeren Bebauung ist trotz des relativ hohen mot. Verkehrsaufkommens gegenüber dem ländlichen Raum grundsätzlich nur einer nur gering erhöhten Grundbelastung auszugehen. Nach grundsätzlicher Einschätzung durch das SUASH (2006a, S. 10) ist bei verkehrsexponierten Standorten damit zu rechnen, dass es von der o.g. Einschätzung abweichend bei Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) häufig zu kleinräumigen Überschreitungen der Grenzwerte, zumindest aber der Beurteilungsschwellen kommt. Dies gilt auch für kleinere und mittlere Städte. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) können Grenzwertüberschreitungen ebenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Den vorhandenen Gehölzstrukturen kommt erfahrungsgemäß eine gewisse, jedoch nicht quantifizierbare, lufthygienische Ausgleichsfunktion zu (z.B. als Staubfilter).</p>	<p><u>Primärquellen:</u> ♦ GSP 2007b (Schalltechnische Untersuchung) <u>Sekundärquellen:</u> ♦ Landschaftsplan ♦ SUASH 2006a und 2006b ♦ GSP 2007a (Biotoypenkartierung)</p>	<p>Die Einschätzung der lufthygienischen Situation erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden“ zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Ziffer 7h BauGB) „Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG; ; vgl. auch § 1 Abs. 3 Nr. 5 LNatSchG) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“ (§ 50 BImSchG) <u>Lärm</u> vgl. Kapitel 6.3.8</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten. vgl. ansonsten auch Darstellung in Kapitel 6.3.8 Schutzgut Mensch</p>	<p>Durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen (besonders Einzelbäumen) kommt es zu einem Verlust von Landschaftsbestandteilen mit einer - jedoch nicht quantifizierbaren - lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Durch den induzierten mot. Verkehr kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen. Die Auswirkungen beschränken sich voraussichtlich auf den unmittelbaren Nahbereich der Emissionsquellen. Erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Flächen und das Schutzgut Mensch sind hierbei nicht erkennbar. Hinsichtlich der zu erwartenden erhöhten Schallemissionen und der hieraus resultierenden Auswirkungen durch Lärm auf den Menschen wird auf Kapitel 6.3.8 verwiesen.</p>	<p>Ein unmittelbarer Regelungsbedarf über § 9 Abs.1 Nr. 23a + 24 BauGB wird nicht gesehen. Ein mittelbarer Regelungsbedarf über § 1 Abs.4 BauNVO sowie § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO wird nicht gesehen. • vgl. ansonsten generell Maßnahmen insbesondere in Kapitel 6.3.8 (Schutzgut Mensch), Kapitel 6.3.1 (Schutzgut Boden) sowie Kapitel 6.3.3 (Schutzgut Klima)</p>

- Fortsetzung Kapitel 6.3.4 Schutzgut Luft -

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p>Lärm Als vorhandene Schallemissionsquellen erscheint lediglich der Verkehr planungsrelevant. Hinsichtlich der Bewertung der Schallemissionen für Schutzgut Mensch wird auf das Kapitel 6.3.8 verwiesen.</p> <p>Hinweise auf spezielle Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p>Sonstiges Erhebliche Vorbelastungen durch Gerüche, Licht, Erschütterungen oder Strahlung sind nicht erkennbar.</p>			<p><u>nicht erkennbar planungsrelevant:</u></p> <p><u>Lufthygiene</u> Luftreinhaltepläne Immissionsschutzwerte der 22. und 33. BImSchV</p> <p>TA-Luft Abstandserlass</p> <p><u>Elektromagnetische Felder</u> Grenzwerte für Hoch- und Niederfrequenzanlagen nach der 26. BImSchV</p> <p><u>Gewerbliche Gerüche</u> Geruchsimmissions-Richtlinie (2004)</p> <p><u>Landwirtschaftliche Gerüche</u> Orientierungswerte VDI-Richtlinie 3471 und 3472</p> <p><u>Erschütterungen</u> DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden – Teil 2“</p> <p><u>Licht</u> -/-</p> <p><u>Wärme</u> -/-</p>			

### 6.3.5 Auswirkungen auf Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p>Als Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998) befinden sich innerhalb bzw. im Kontakt zum Geltungsbereich bzw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vereinzelt Laubbäume im Randbereich des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar an eben diesen angrenzend (insbesondere eine alte Linde mit ca. 80 cm Stammdurchmesser)</li> </ul> <p>Bei den sonstigen Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich gem. nach ISH/MUNFSH (1998) um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Es handelt sich neben den befestigten Flächen überwiegend um kleinflächige Rasenflächen, Beete und Siedlungsgehölze, die aufgrund der fehlenden Nutzung jedoch ein relativ hohes Maß an Naturnähe haben („Wildwuchs“).</p> <p>Hinweise auf das planungsrelevante Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Arten liegen nicht vor.</p> <p>Bedeutung räumlich-funktionale Beziehungen sind nicht erkennbar. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb bzw. im Kontaktbereich zu „Biotopverbundflächen“.</p>	<p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2007a (Biotoptypenkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> </ul>	<p>Die Einschätzung erfolgt lediglich auf Grundlage einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p> <p>Die Einzelbäume in der Straße „Wischhof“ sind nicht eingemessen.</p>	<p>„Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände [...] sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG, vgl. ebenso § 1 Abs. 3 Nr. 10 LNatSchG)</p> <p>„Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt der Arten.“ (§ 2 (3) Ziffer 8 LNatSchG)</p> <p>Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ (§ 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG, vgl. ebenso § 2 (3) Ziffer 9 LNatSchG)</p> <p><u>Schutzbestimmungen nach Abschnitt IV LNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ hier nicht erkennbar betroffen</li> </ul> <p><u>Grundsätzlich die Artenschutzbestimmungen gem. Abschnitt V LNatSchG und BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ hier nicht erkennbar betroffen</li> </ul>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Durch die zu erwartende weitgehende Beseitigung von Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (= Einzelbäume) sind erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Durch die voraussichtlich bis unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze reichende Bautätigkeit besteht bau- aber auch anlagebedingt das Risiko erheblicher negativer Auswirkungen auf angrenzende Einzelbäume (Beeinträchtigung des Wurzelraumes).</p> <p>Das Risiko von erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten wird als gering eingeschätzt.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Beseitigung der Einzelbäume auf das unbedingt notwendige Maß sowie Erhalt und Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</li> <li>• möglichst intensive Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere Einzelbäume und Fassadenbegrünung (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</li> <li>• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wurzelraumes innerhalb des Kronentraufreiches der zu erhaltenden Bäume bzw. der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Bäume (insbesondere der Linde auf dem Flurstück 27/52) (z.B. im Geltungsbereich über § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).</li> </ul>



### 6.3.6 Auswirkungen auf die Landschaft

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6.4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p>Der Geltungsbereich liegt im besiedelten Bereich entlang einer städtisch geprägten Ausfallstraße (Ziegelstraße bzw. B 432).</p> <p>Die B 432 ist über weite Strecken noch durch alte eingeschossige Einzelhausbebauung mit eingewachsenen Gartenbereichen sowie einer vereinzelt zweigeschossigen Bauweise mit integrierter gewerblicher Nutzung geprägt. Die Gärten sind typischerweise durch Heckenkörper gegenüber der Straße abgegrenzt.</p> <p>Solche Straßenabschnitte wirken durch ein ausgewogenes Spannungsverhältnis zwischen Einheitlichkeit (durch Gemeinsamkeiten) und Reichhaltigkeit (durch Unterschiedlichkeiten) ausgesprochen positiv auf das Ortsbild.</p> <p>Durch die Zunahme des mot. Verkehrs und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung haben sich in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts typischerweise weniger anspruchsvolle Folgenutzungen angesiedelt, die aufgrund ihrer Baukörper, Fassadengestaltung, Flächennutzungen, Werbeeinrichtungen usw. dieses Ortsbild nachhaltig stören. Es kam zu einem Verlust von Gemeinsamkeiten und einer zunehmend unausgewogenen Gestaltung des Straßenbildes. Hierdurch ist auch ein Verlust der Eigenart verbunden.</p> <p>Dies gilt auch unmittelbar für den Geltungsbereich mit seinen Nutzungen: ehemals großflächiger Autohandel, aktuell insbesondere Autovermietung bzw. im rückwärtigen Bereich Brache. Das Straßenbild wird hier in erster Linie durch Stellplatzflächen geprägt. Das ca. 135 m lange Gebäude tritt dagegen aufgrund der zurückversetzten Lage deutlich zurück und ist weniger ortsbildprägend.</p>	<p><u>Primärquellen:</u> - / -</p> <p><u>Sekundärquellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2007a (Biotoptypenkartierung)</li> <li>◆ Landschaftsplan</li> </ul>	<p>Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung und allgemeiner planerischer Annahmen und beruht nicht auf speziellen Erhebungen.</p>	<p>„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB);</p> <p>„Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten. [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 11 LNatSchG)</p> <p>„Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 13 LNatSchG)</p> <p>„Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen [...] sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. [...]“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 12 LNatSchG)</p> <p>Grundsätzliche Vorgabe, die sich aus der Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen (sog. ‚Werbesatzung‘) ergeben.</p>	<p>Aufgrund der zu erwartenden anhaltenden Brachesituation sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.</p>	<p>Durch die Festsetzungen und der damit verbundenen Nutzungsänderung kommt es zu einer Neuordnung des Geltungsbereiches durch bauliche Anlagen und auch Werbeeinrichtungen, wobei der Charakter eines straßenorientierten Stellplatzes mit rückwärtiger Bebauung und damit auch die Vorbelastung weitgehend erhalten bleibt.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen insbesondere durch die abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m) sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie bei Einhaltung der sog. ‚Werbesatzung‘ sowie den vorgesehenen Baumpflanzungen jedoch i.d.R. nicht zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. generell Maßnahmen bei Schutzgut Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung und Baumassen auf das unbedingt notwendige Maß (über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</li> <li>• generell Schaffung neuer Raumgrenzen entlang des Sondergebietes zu den öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere Dorf- und Ziegelstraße) sowie ortstypische Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen insbesondere über Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (über § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) sowie gestalterische Festsetzungen (über § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)</li> </ul>

**6.3.7 Auswirkungen auf das Netz ‚Natura 2000‘**

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6.4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Entsprechende Flächen des Netzes ‚Natura 2000‘ sind innerhalb des Wirkungsbereich nicht vorhanden.	<u>Primärquellen:</u> - / -  <u>Sekundärquellen:</u> ♦ Landschaftsrahmenplan ♦ <a href="http://www.natura2000-sh.de">www.natura2000-sh.de</a>	-/-	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -	- nicht planungsrelevant -

### 6.3.8 Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6.4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p>Der Geltungsbereich wird gewerblich genutzt bzw. liegt brach.</p> <p>Der Bereich wird überwiegend von Wohnbau- und Mischgebietsflächen mit den daraus resultierenden Nutzungen durch den Menschen umgeben (vgl. Anlage 1).</p> <p>Innerhalb der Dorfstraße befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle. Innerhalb der Straße ‚Wischhof‘ - über die die Zulieferung erfolgen soll - befindet sich keine durchgängige Fußwegeverbindung.</p> <p>Aufgrund dieser Rahmenbedingungen im bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Gefährdungen insbesondere im Zusammenhang mit dem mot. Verkehr.</p> <p>Im Geltungsbereich existieren eine Reihe von Wege- und Funktionsbeziehungen:</p> <p>➤ Westlich grenzt ein auch überörtlich bedeutsamer Wander- und Radwanderweg unmittelbar an den Geltungsbereich an (Grünverbindung Bahnlinie Bad Segeberg – Klein Rönnau = Verbindung Innenstadt- Ihsee – ‚Freie Landschaft‘).</p> <p>Vorbelastungen des Schutzgutes Menschen sind durch den mot. Verkehr insbesondere auf der B 432 zu erwarten (insbesondere Lärmimmissionen). Aufgrund der Verkehrsmengen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete nicht eingehalten.</p>	<p><b>Primärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ GSP 2007b (Schalltechnische Untersuchung)</li> </ul> <p><b>Sekundärquellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Landschaftsplan</li> <li>◆ GSP 2007a (Biotopenkartierung)</li> </ul>	<p>-/-</p>	<p>„Bei der Aufstellung der Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ (gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB)</p> <p><u>Lärm</u> Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 6. BImSchVO (TA-Lärm) 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) vgl. ansonsten dargestellte Ziele bei Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 6.3.3 und 6.3.4)</p> <p><u>nicht erkennbar planungsrelevant:</u> 18. BImSchVO (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) Freizeitlärmrichtlinie</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind zusätzliche Schallemissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand (GSP 2007b) hierbei unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quantitative Steuerung der Anlieferung für Baufeld 1 (nördlich Nettomarkt). (max. 2 LKT täglich mit jeweils max. 25 Paletten)</li> <li>• räumliche Steuerung der Anlieferung von Baufeld 1 (nördlich Nettomarkt) nur über die östliche Gebäudeseite.</li> <li>• Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlage aus Asphalt oder Pflaster mit den schalltechnischen Eigenschaft von Asphalt</li> <li>• zeitliche Steuerung der Öffnungs- u. Anlieferungszeiten (keine Warenanlieferung im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr)</li> </ul> <p>Durch die Nutzungsintensivierung und den induzierten mot. Verkehr besteht aufgrund der besonderen Empfindlichkeit im bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches das grundsätzliche Risiko einer erhöhten Gefährdung von Menschen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Gewerbelärm vgl. Darstellungen in der linken Spalte</li> <li>• Für das Mischgebiet aufgrund der Vorbelastung Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen um Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</li> </ul>

### 6.3.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung + Bewertung Bestand	Grundlagen zu den Quellen vgl. Kap. 6. 4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Ziele des Umweltschutzes	Prognose bei Nichtdurchführung	Prognose + Bewertung bei Durchführung	mögliche planungsrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<p>Innerhalb des Wirkbereiches des Geltungsbereiches befinden sich keine einfachen (§ 1 Abs. 2 DSchG) oder besonders geschützte (§§ 5 und 6 DSchG) Kulturdenkmäler bzw. denkmalwerte Grünfläche (§ 5 Abs. 2 DSchG). Sonstige planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar vorhanden.</p>	<p><u>Primärquellen:</u> -/- <u>Sekundärquellen:</u> ♦ Landschaftsplan / Flächennutzungsplan</p>	<p>-/-</p>	<p>Grundsätzlich Erhalt von Kulturgütern unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes gem. § 9 (1) DSchG. (Genehmigungspflicht) <i>„Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“</i> (§ 2 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, vgl. ebenso § 1 (3) Ziffer 14 LNatSchG)</p>	<p>Keine Veränderungen zu erwarten.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.</p>	<p>Entsprechende Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.</p>

### 6.3.10 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen wurden in der ‚normalen‘ schutzgutbezogenen Einschätzung der Kapitel 6.3.1. bis 6.3.9 implizit mitberücksichtigt und entsprechend dargestellt und bewertet. Auf die dort gemachten Darstellungen wird daher verwiesen.

### 6.3.11 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Stoffliche Austräge ergeben sich insbesondere durch:

- Abwassermengen (Grau- und Schwarzwasser, Niederschlagswasser);
- Abfallaufkommen (baubedingt: insbesondere Bauabfälle, u.a. Abrissarbeiten befestigte Flächen sowie Bodenmassen; betriebsbedingt: insbesondere Siedlungsabfälle);
- generell Energieversorgung (Hausbrand / Kleinf Feuerungsanlagen) sowie
- mot. Verkehr

Zu den o.g. Punkten 1 bis 3 werden im Folgenden nähere Ausführungen gemacht.

#### Abwasser

##### Beeinträchtigungen und Konflikte

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bauleitplanes fällt Abwasser an. Das anfallende Niederschlagswasser wird dabei nach ATV 138 hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen im ungünstigen Fall als tolerierbarer Niederschlagsabfluss bewertet (gering verschmutztes bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser gem. ISH/ MUNFSH 1998). Niederschlagswasser aus den Sonderbauflächen ist gegenüber dem bestehenden Parkplatzflächen i.d.R. hinsichtlich des Gehaltes an Belastungsstoffen als etwas problematischer zu bewerten (PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel, vgl. ATV 138 Tabelle 1).

Gegenüber der derzeitigen Situation ist mit einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers zu rechnen (vgl. Kapitel 6.3.1).

Bei einem Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer bzw. durch Versickerung in das Grundwasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Bei einer möglichen Direkteinleitung in Fließgewässer ergibt sich das Risiko durch Überformung des natürlichen Abflussregimes (gesteigerter Hochwasserabfluss, u.a. verbunden mit ‚hydraulischen Stresssituationen‘ und Katastrophentritt sowie Erosion der Gewässersohle) bzw. Kapazitätsengpässe bei Rückstau einrichtungen. Im Zusammenhang mit möglichen zusätzlichen RRB mit anschließender Einleitung in

Fließgewässer besteht das Risiko von sog. ‚thermischen Einträgen‘.

Darüber hinaus fallen Grau- u. Schwarzwasser an. Hierbei besteht in erster Linie das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen in Oberflächengewässer.

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

⇒ Das anfallende Grau- und Schwarzwasser soll über das Kanalisationsnetz (Trennkanalisation) der Kläranlage zugeführt und kann dort ordnungsgemäß geklärt werden. Kapazitätsengpässe sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen können so weitgehend minimiert werden.

Das Niederschlagswasser im Bestand wird z.Zt. der Trennkanalisation zugeführt. Eine konkrete Entwässerungsplanung für das Planungsgebiet wird z.Zt. noch erarbeitet und liegt noch nicht vor. Im Folgenden werden jedoch die zu erwartenden Grundzüge dargestellt:

⇒ Der Anfall von Niederschlagswasser soll grundsätzlich soweit möglich vermieden werden (vgl. ansonsten auch Kapitel 6.3.1 - Schutzgut Boden). Ansonsten soll das hierfür geeignete Niederschlagswasser, insbesondere der Dachflächen, im Geltungsbereich möglichst weitgehend versickert werden und das sonstige Niederschlagswasser im Geltungsbereich zurückgehalten und gedrosselt aus dem Geltungsbereich bzw. den Vorfluter abgegeben werden. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nach dem derzeitigen Planungsstand hierzu nicht erforderlich.

Hinweis: Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind grundsätzlich mögliche Risiken aufgrund der Altlastenproblematik zu berücksichtigen.

#### Abfallaufkommen

##### Beeinträchtigungen und Konflikte

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einem nicht unerheblichen Abfallaufkommen zu rechnen (in erster Linie Bauabfälle sowie Siedlungsabfälle).

Eine nähere Ausdifferenzierung des betriebsbedingten Abfallaufkommens erscheint auf der Planungsebene des Bebauungsplanes darüber hinaus nicht möglich und sinnvoll.

Der Anfall von gefährlichen und daher besonders überwachungsbedürftigen Abfällen gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise hierzu, z.B. zu einem möglichen Anfall von belastetem Bodenaushub, liegen jedoch nicht vor.

Die aus dem Abfallaufkommen resultierenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden i.d.R. außerhalb des Planungsgebietes verlagert (z.B. Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeinträge bzw. -austräge).

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts ‚Abfallaufkommen‘ wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- ⇒ Bei den Baumaterialien und der Baukonstruktion sollte darauf geachtet werden, dass möglichst langlebige und reparaturfreundliche Materialien verwendet werden. Ferner sollte bei der Auswahl darauf geachtet werden, dass die Materialien nach einem Abriss, einer Renovierung oder einem Umbau wiederverwendet oder recycelt werden können.
- ⇒ Grundsätzlich sollten möglichst nur weitgehend umweltfreundliche Baustoffe verwendet werden.
- ⇒ Die Bodenbewegungen und der -aushub sollten auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

### **Energie**

#### Beeinträchtigungen und Konflikte

Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit der Regelung des Aspekts wird auch unter Berücksichtigung der Darstellungen in Kapitel 6.3.3 und 6.3.4 nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise gegeben:

- ⇒ Durch die Verwendung regenerativer Energiequellen (besonders Sonnenenergie) können die Schadstoffemissionen insgesamt insbesondere gegenüber festen oder flüssigen Brennstoffen, wie z.B. Kohle oder Öl, reduziert werden.
- ⇒ Die stofflichen Emissionen korrelieren dabei eng mit dem Energieverbrauch, so dass Energiesparmaßnahmen i.d.R. auch immer einen positiven Rückkopplungseffekt auf die Schadstoffemissionen haben (vgl. Kapitel 6.3.12).

### **6.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

#### Beeinträchtigungen und Konflikte

Der zu erwartende Energieverbrauch ergibt sich neben dem induzierten mot. Verkehr voraussichtlich im Wesentlichen aus dem Raumwärmebedarf bzw. Kühlungsbedarf.

Für den Energieverbrauch werden i.d.R. nicht erneuerbare Energiequellen genutzt. Durch einen nicht sparsamen Einsatz nicht regenerierbarer Energiequellen wird die nachhaltige Nutzungsfähigkeit geogener Naturgüter (u.a. Erdöl, Gas, Kohle) beeinträchtigt.

### Umweltziele

Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind die Naturgüter, „soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Der Nutzung sich erneuernden Naturgüter kommt besondere Bedeutung zu; sie dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.“

und nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 LNatSchG ist

„bei der Nutzung der Naturgüter, welche die Natur beeinträchtigt, [...] die Möglichkeit weniger beeinträchtigender Verfahren oder des Einsatzes von Substituten zu berücksichtigen.“

Weitere Zielsetzungen ergeben sich insbesondere aus der sog. ‚Energieeinsparverordnung‘ (EnEV).

Entsprechende Ziele aus Fachplanungen heraus sind nicht erkennbar.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine sich aus städtebaulicher Sicht resultierende Erforderlichkeit hinsichtlich der Regelung des Aspekts ‚erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie‘ insbesondere über § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB wird nicht gesehen. Im Folgenden werden daher lediglich Hinweise für die nachgeordneten Planungsebenen gegeben:

- ⇒ Grundsätzlich ist eine energiesparende Stellung und Bauweise von Gebäuden anzustreben, die z.B. hinsichtlich des Wärmeenergiebedarfs einen möglichst weit über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Standard anstrebt.
- ⇒ Grundsätzlich sollte die Nutzung regenerativer Energiequellen genutzt werden, z.B. durch eine möglichst sonnenexponierte und auch hinsichtlich der Dachneigung energetisch günstigen Ausrichtung zukünftiger Dachflächen (ca. 44° +/- 10°, bei einer ergänzenden solaren Warmwasserbereitung vorrangig in den Sommermonaten) bzw. entsprechende Berücksichtigung beim Einsatz von Flachdächern können die Möglichkeiten für eine aktuelle oder spätere aktive Nutzung der Sonnenenergie als ‚erneuerbare‘ Energiequelle gewährleistet werden.

- ⇒ Durch Verwendung alternativer Leuchtentypen (Natrium-Hochdruck- bzw. entsprechende Niederdrucklampen anstelle von Quecksilber-Hochdrucklampen) können - neben Artenschutzaspekten für nachtaktive Insekten – insbesondere auch Energiespareffekte verbunden werden.

### 6.3.13 Eingriffsregelung

#### 6.3.13.1 Mögliche eingriffsrelevante Veränderungen

Gegenüber dem Bestand ergeben sich insbesondere folgende relevante Änderungen im Sinne der Aufgabenstellung:

- ◆ Veränderungen der Gestalt und Art der Nutzung von Grundflächen (Umwandlung einer gewerblichen Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung (großflächiger) Einzelhandel).
- ◆ Bodenversiegelungen und Anfall von Niederschlagswasser
- ◆ Beseitigung von Biotoptypen (insbesondere Bäumen bzw. Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)

#### 6.3.13.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die o.g. Veränderungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen können. Im Folgenden erfolgt eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung sowie Kompensationsbedarfsermittlung.

Nach ISH/MUNFSH (1998, S. 611f) richten sich Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach den Bedingungen des Einzelfalls. Je mehr es im Planungsprozess gelingt, Beeinträchtigungen zu vermeiden, umso geringer ist der Kompensationsbedarf. Dabei können Ausgleichsmaßnahmen auch Doppelcharakter haben: Eine Schutzpflanzung kann z.B. einen Eingriff in den Boden und den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen (ebenda, S. 610).

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: ggf. z.B. das Beseitigen von geschützten Biotopen). Der o.g. Erlass enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung in Schleswig-Holstein ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich – auch unter Kostengesichtspunkten – abwägend zu entscheiden (vgl. ebenda, S. 606).

#### 6.3.13.2.1 Boden

Das Ausmaß der Vorbelastung bzw. der derzeitigen Bodenversiegelung kann aus den Darstellungen des

Bestandsplanes abgeleitet werden.<sup>1</sup> Danach ergibt sich für das Sondergebiet ein Versiegelungsgrad von ca. 96 % und für das Mischgebiet von ca. 92 %.

Durch die nunmehr festgesetzte GR von 4.000 m<sup>2</sup> sowie insbesondere unter Berücksichtigung der festgesetzten Überschreitungsregelung ergibt sich für das Sondergebiet ein maximaler Versiegelungsgrad von 100 % (= 9.454 m<sup>2</sup>)

Zusammenfassend ist somit trotz der Vorbelastung mit einer zusätzlichen Bodenversiegelungen in der Größenordnung von 413 m<sup>2</sup> für das Sondergebiet zu rechnen. Zusätzlich ist hier auch mit einer größeren Zunahme der vollversiegelten Flächen zu rechnen.

Für die zu erwartenden zusätzlichen und nicht zulässig erscheinenden neuen Bodenversiegelungen innerhalb des Sondergebietes ist ein Ausgleich erforderlich.

Nach ISH/MUNFSH 1998 wird hierbei von folgender Bemessungsgrundlage für die Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen ausgegangen:

- 1 : 0,5 für total versiegelte Flächen
- 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Eingriffe in den Boden gelten nach dem o.g. Runderlass i.d.R. als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden (anschließend wäre eine intensive landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zulässig) oder
- entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang und auf Grundlage der o.g. Bemessungsgrundlage landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biotoptypen entwickelt werden.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und des notwendigen Mindestflächenumfangs für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergibt sich aus Tabelle 1. Es handelt sich um insgesamt ca. 0,05 ha (Eingriffsfläche) bzw. ca. 0,03 ha (Mindestflächenumfang).

<sup>1</sup> Das rechtlich zulässige Maß der maximalen Bodenversiegelung beträgt in Mischgebieten gem. § 17 BauNVO i.d.R. 80 % der Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + sog. ‚Versiegelungsklausel‘ = 0,8).

**Tabelle 1: Schutzgut Boden - Ermittlung der ausgleichspflichtigen Eingriffsfläche bzw. Bodenversiegelung und Ausgleichsbedarf**

- <sup>A</sup> = Der Flächenbedarf kann nach dem genannten Erlass (Anlage, Punkt 3.2) maximal um die Hälfte reduziert werden, um 75 % der Flächen der (Bau-/ Eingriffs-) Grundstücke, die auf Grund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (z.B. Anpflanzung von Sträuchern einheimischer Arten); hier: kommt nicht zur Anwendung
- <sup>B</sup> = Der Anteil befestigter Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise wird textlich nicht festgesetzt und ist derzeit auch nicht erkennbar zu erwarten.
- <sup>C</sup> = Im Mischgebiet wird der Bestand festgesetzt und es sind auch aufgrund der hohen Vorbelastung keine Veränderungen zu erwarten, so dass Bodenversiegelungen im Mischgebiet nicht weiter rechnerisch berücksichtigt werden.
- <sup>D</sup> = Innerhalb der Verkehrsflächen sind keine Veränderungen zu erwarten bzw. diese erscheinen bereits zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich wird und Bodenversiegelungen innerhalb der Verkehrsflächen nicht weiter rechnerisch berücksichtigt werden.

Flächennutzung gem. Festsetzung B-Plan	Größe in qm	Berechnung Versiegelungsanteil	Eingriffsfläche (vollversiegelt) in qm	Eingriffsfläche (teilversiegelt) in qm
SO	9.582	Festgesetzte Grundfläche + Überschreitungsregelung (= 100 %)	9.582	0 <sup>B</sup>
MI <sup>C</sup>	354		0	0
Verkehrsfläche <sup>D</sup>	2.741		0	0
Summe	12.677	Zwischensumme abzügl. Vorbelastung	9.582 8.722	0 319
<b>GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE</b>			<b>860</b>	<b>- 319</b>
	Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich	
	Eingriffsfläche vollversiegelt	1 : 0,5	430	
	Eingriffsfläche teilversiegelt	1 : 0,3	-96	
	SUMME	Zwischensumme	334	
		Flächenreduzierung <sup>A</sup>	0	
<b>GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF</b>			<b>334</b>	
			gerundet: <b>350</b>	

### 6.3.13.2.2 Wasser

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich grundsätzlich als Folge der o.g. ausgleichspflichtigen zusätzlichen Vollversiegelung (verringerte Grundwasserneubildungsrate, Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser).

Eingriffe in das Schutzgut Wasser gelten in dem o.g. Erlass als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird. Kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich, z.B. die Entrohung eines Gewässers oder die Vernäsung einer Fläche möglich ist.

Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers wird auf das Kapitel 6.3.11 verwiesen.

### 6.3.13.2.3 Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die Neuordnung der baulichen Nutzung kommt es voraussichtlich zu Beseitigungen von insgesamt 4 Einzelbäumen (Laubbäume; vgl. folgende Auflistung bzw. gesonderte Konfliktkarte).

Aufgrund der grundsätzlich vielfältigen und bedeutsamen Funktionen von Bäumen im Siedlungsbereich für den Naturhaushalt und das Ortsbild wird der Verlust der betroffenen Laubbäume grundsätzlich als erheblich bewertet.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den ehemaligen sog. ‚Knickerlass‘.

Hieraus ergibt sich zusammenfassend ein Ausgleichsbedarf von 14 Stück Einzelbaumpflanzungen in einer Mindestpflanzqualität von 14-16 cm Stammumfang.

**Tabelle 2 : Ausgleichsbedarf für das Beseitigen von Einzelbäumen im Planungsgebiet**

zu beseitigende Anzahl Einzelbäume	ca. Stammumfang jeweils in cm	Ausgleichsverhältnis jeweils	Ausgleichsbedarf neue Bäume (Qualität: 14-16)
3 Birken	85-115	1 : 4	12
1 Ahorn	35-65	1 : 2	2
SUMME			14

### 6.3.13.2.4 Landschaftsbild

Die Festsetzungen sollen grundsätzlich zu einem Ortsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftstyp Rechnung trägt.

### 6.3.13.2.5 Angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion

Als Lebensräume mit sog. ‚Biotopfunktion‘ gem. Eingriffserlass sind die an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze angrenzenden standortheimischen Einzelaubbäume zu bewerten.

Es besteht grundsätzlich das Risiko von erheblichen negativen (mittelbare) Auswirkungen auf die Bäume, insbesondere aufgrund baubedingter und anlagebedingter Auswirkungen auf den Wurzelraum der Bäume. Es wird jedoch pauschal davon ausgegangen, dass im Rahmen der Ausführung entsprechende unter Berücksichtigung der DIN 18920 entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden und somit kein Ausgleich erforderlich wird.

### 6.3.13.2.6 Gefährdete und geschützte Arten

Das Risiko von erheblichen Beeinträchtigungen von gefährdeten bzw. geschützten Arten wird aufgrund der ‚Biotopausstattung‘ und der weitgehend isolierten Lage als gering bewertet.

### 6.3.13.2.6 Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### 6.3.13.2.7 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Entsprechende Flächen sind nicht betroffen.



**Konfliktkarte:** Landschaftsbestandteile mit besondere Bedeutung für den Naturschutz



**Planzeichenerklärung**

**Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

voraussichtliche Beseitigung von Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:

 Einzelbäume

Berücksichtigung des Schutzes angrenzender Bäume außerhalb des Geltungsbereiches gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 im Rahmen der Rückbau- und Hochbauarbeiten

 Einzelbäume

Stand: 28.02.2007

### 6.3.13.3 Zusammenfassung Kompensationsbedarf

Zusammenfassend ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

#### Schutzgut Boden

- Es besteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von 334 m<sup>2</sup> (unter der Voraussetzung, dass eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich nicht möglich ist – s.u.). Die Flächen sind entsprechend diesem ermittelten Mindestflächenumfang im Regelfall aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen und zu naturbetonten Biotoptypen zu entwickeln. Der Ausgleichsflächenbedarf erhöht sich nach dem o.g. Erlass weiterhin, wenn bereits höherwertige Flächen nur weiter entwickelt werden sollen oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden sollen. Alternativ ist auch die Entsiegelung von Böden entsprechend der Eingriffsfläche mit anschließender intensiver landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung als Ausgleichsmaßnahme möglich (vgl. Tabelle 1).

#### Schutzgut Wasser

- Erlassgemäße Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers.

#### Schutzgut Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- 14 Stück Einzelbaumpflanzungen (Hochstamm, 3xv. 14-16 cm Stammumfang) für das Beseitigen von Einzelbäumen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Gestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung in der Weise, dass dem betroffenen Landschaftstyp Rechnung getragen wird.

Die Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche ergibt sich aus folgenden Abbildungen. Von der derzeitigen Restfläche von 1.860 m<sup>2</sup> werden die notwendigen 334 m<sup>2</sup> abgebucht (zukünftige Restfläche somit: 1.526 m<sup>2</sup>).

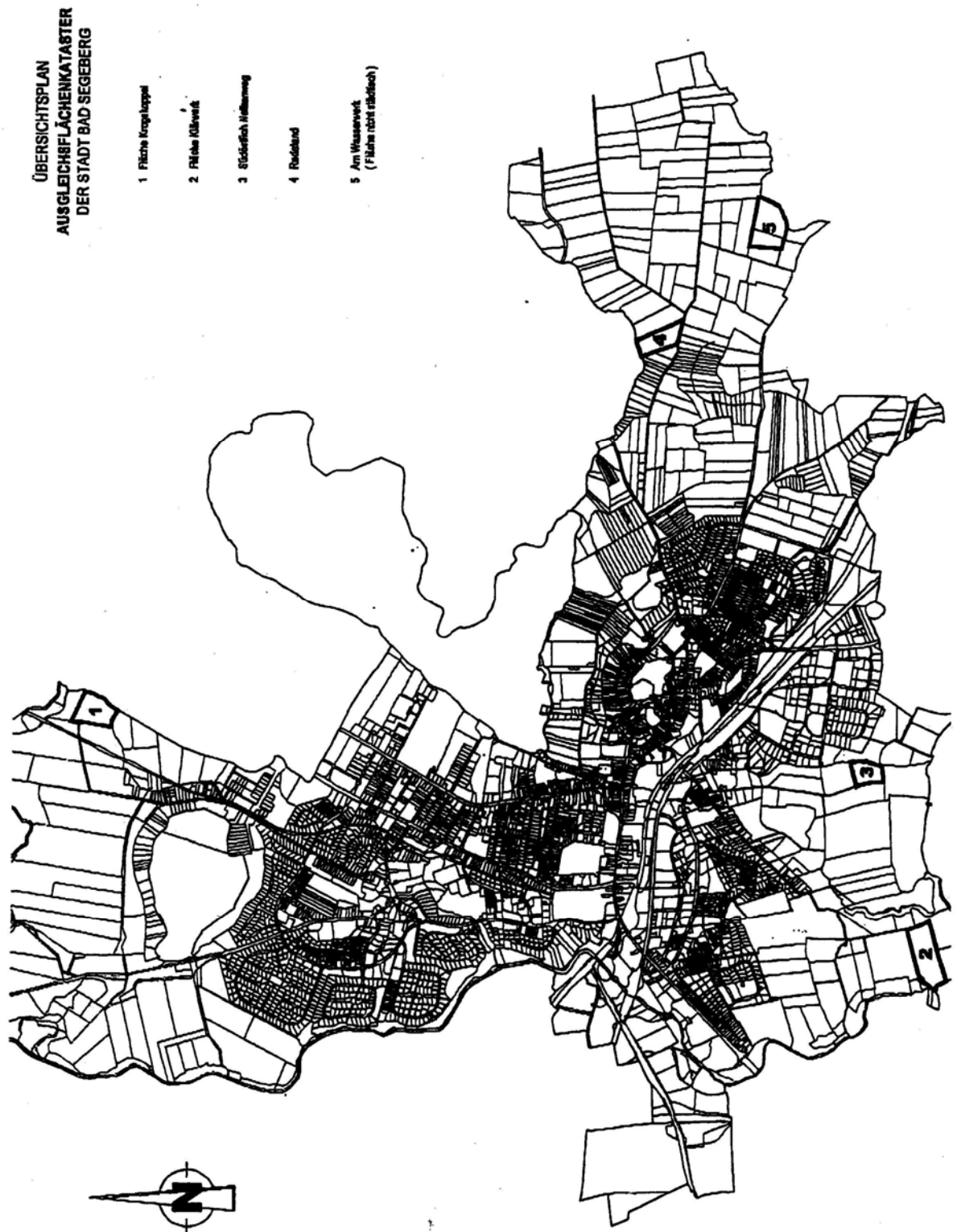
Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für das Beseitigen von Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfolgen durch das festgesetzte Anpflanzgebot für Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage. Bei der zu erwartenden Stellplatzzahl ist mit 14 Stück Einzelbaumpflanzungen in der geforderten Qualität zu rechnen (Soll-Kompensation: ebenfalls 14 Stück), so dass die Kompensation vollständig im Geltungsbereich erbracht werden kann.

### 6.3.13.4 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

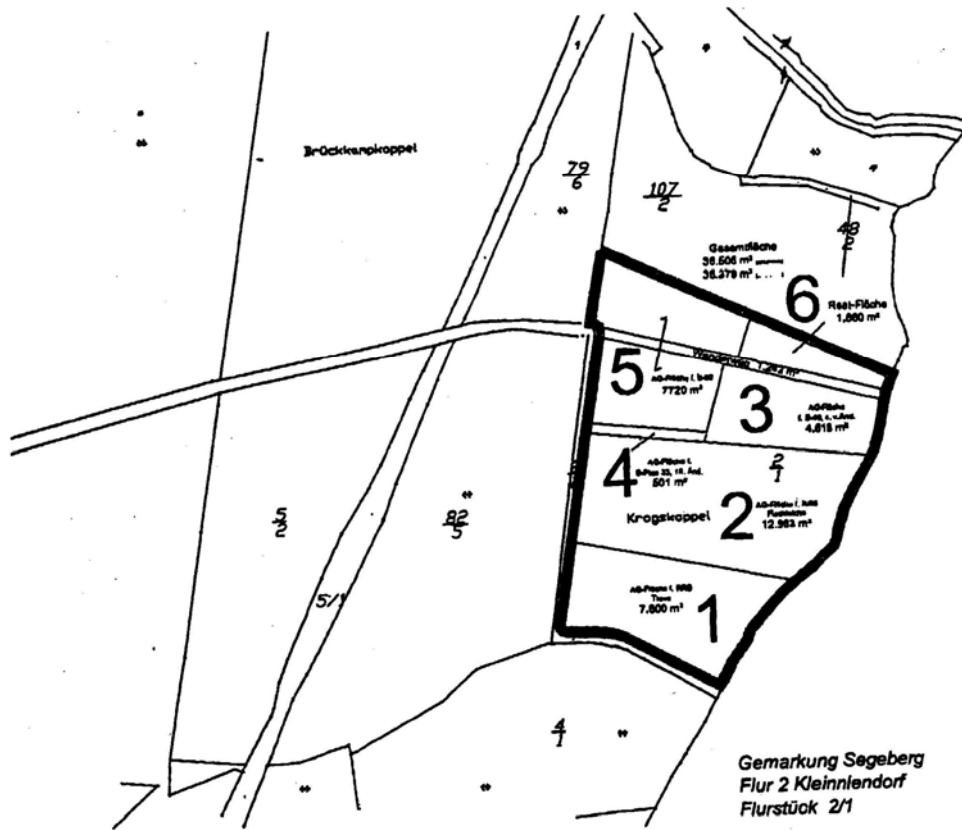
Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in folgender Tabelle 3 gesondert aufgeführt.

Der notwendige Ausgleich für das Schutzgut Boden soll über die Fläche 1 ‚Krogskoppel‘ (Flurstück 2/1, Flur 2 Kleinniendorf, Gemarkung Segeberg) des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Bad Segeberg erfolgen. Die Ausgangsnutzung der Fläche ist Acker und das Entwicklungsziel ist Wald über ungelenkte Sukzession. Die Fläche ist somit im Verhältnis 1:1 als Ausgleichsfläche anrechenbar.

### Übersicht Ausgleichsflächenkataster der Stadt Bad Segeberg



Abgrenzung und Flächenzuordnung Ausgleichsfläche Nr. 1 „Krogskoppel“



Ausgleichsfläche "Krogskoppel"

Gesamtfläche : 36.379 m<sup>2</sup> (36.505 m<sup>2</sup> graphisch)

Wanderweg : 1.243 m<sup>2</sup>

Nr. 1 AG-Fläche für RRB Trave : 7.600 m<sup>2</sup>

Nr. 2 AG-Fläche für RRB Fischteiche : 12.963 m<sup>2</sup>

Nr. 3 AG-Fläche für B-Plan 40 ( 4.v.Änd. ): 4.618 m<sup>2</sup>

Nr. 4 AG-Fläche für B-Plan 33 ( 18.Änd. ): 501 m<sup>2</sup>

Nr. 5 AG-Fläche für B-Plan 80: 7.720 m<sup>2</sup>

Nr. 6 Restfläche : 1.860 m<sup>2</sup>

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriff in Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Erbrachter Ausgleich
<b>Boden</b> Bodenversiegelung	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung u. Entwicklung naturnaher Lebensräume  Gesamtfläche: 334 m <sup>2</sup> <b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>	Flurstück 2/1, Flur 2 Kleinniendorf, Gemarkung Segeberg = Fläche 1 ‚Krogskoppel‘ des Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Bad Segeberg Fläche: 334 m <sup>2</sup> <b>+/- 0 erbracht</b>
<b>Wasser</b> Anfall von Niederschlagswassers	erlassgemäße Behandlung des Niederschlagswassers  <b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>	dezentrale Versickerung von Dachflächenwasser und ansonsten unterirdische Rückhaltung im Geltungsbereich (vgl. Kapitel 3.11) <b>+/- 0 funktional erbracht</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Gestaltung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung in der Weise, dass dem betroffenen Landschaftstyp Rechnung getragen wird  <b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>	Insbesondere Festsetzung des Maß der Bebauung, Anpflanzgebote Einzelbäume sowie Berücksichtigung der Satzung zur Regelung von Werbeanlagen <b>+/- 0 funktional erbracht</b>
<b>Landschaftsbestandteile mit besondere Bedeutung für den Naturschutz</b> Beseitigung von Bäumen	Einzelbaumpflanzungen in der Qualität 14-16  Anzahl: 14 Stück <b>Differenz erbrachter – erforderlicher Ausgleich</b>	Einzelbaumpflanzungen im Geltungsbereich in der Qualität: 14-16 Anzahl: 14 Stück <b>+/- 0 erbracht</b>

## 6.4 Ergänzende Angaben

### 6.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen sowie einer Ortsbegehung. Bei den jeweiligen Schutzgütern werden hierzu in der zweiten Spalte die entsprechenden Angaben gemacht.

Es wurden zusammenfassend überwiegend folgende Quellen genutzt:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg
2. Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg
3. Katasterplan v. September 2006
4. Vermessungsplan vom Architekturbüro W. Lemke (Rostock) mit Stand vom 06.12.2006
5. GSP (Gosch-Schreyer-Partner Ingenieuresellschaft mbH) 2007a: Biotoptypenkartierung (auf Grundlage der o.g. Kartengrundlagen; durchgeführt in der 1. KW 2007)
6. GSP (Gosch-Schreyer-Partner Ingenieuresellschaft mbH) 2007b: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Bad Segeberg (Stand: 03/2007)
7. GSP (Gosch-Schreyer-Partner Ingenieuresellschaft mbH) 2007c: Verkehrstechnische Untersuchung zum Anschluss Netto-Markt an die Dorfstraße / Ziegelstraße Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Bad Segeberg (Stand: 02/2007)
8. SUASH (Staatliches Umweltamt Schleswig-Holstein) 2006a: Immissionsüberwachung der Luft in Schleswig-Holstein. Messbericht 2004.
9. SUASH (Staatliches Umweltamt Schleswig-Holstein) 2006b: Luftqualität in Schleswig-Holstein. Jahresübersicht 2005.
10. BGLBP (Baugrundlabor Busse+Partner) 2006a: Geotechnischer Bericht mit Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung zum Umbau einer Gewerbehalle zu einem NETTO-Markt und Erweiterung der Parkflächen in der Dorfstraße 23 / Ziegelstraße 105, 23795 Bad Segeberg.

11. BGLBP (Baugrundlabor Busse+Partner) 2006b: Altlastenuntersuchung zum Umbau einer Gewerbehalle zu einem NETTO-Markt und Erweiterung der Parkflächen in der Dorfstraße 23 / Ziegelstraße 105, 23795 Bad Segeberg.
12. BGLBP (Baugrundlabor Busse+Partner) 2006c: Bericht zur historischen Erkundung der Grundstücke Ziegelstraße 105 und 107 Umbau einer Gewerbehalle zu einem NETTO-Markt und Erweiterung der Parkflächen in der Dorfstraße 23 / Ziegelstraße 105-107, 23795 Bad Segeberg (Stand: 20.03.2007).

### 6.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben werden in Kapitel 6.3 im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angegeben.

### 6.4.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Stadt im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen

Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.

- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzenden Flächen. Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Kontrolle der Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit den an den Geltungsbereich angrenzender Gehölzstrukturen inkl. deren Wurzelbereich u.a. auch vor Baubetrieb insbesondere bei der Linde außerhalb des Geltungsbereiches
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanzgebote
- Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden
- Kontrolle der zulässigen Bodenversiegelungen
- Kontrolle der Versickerungsmaßnahmen und der Regenwasserrückhaltung
- Kontrolle der fachgerechten Entsorgung (Deponierung) der anfallenden belasteten Bodenmassen
- unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gem. BNatSchG und LNatSchG
- unvorhergesehene Vorkommen schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG) bzw. Belastungen des Bodens bzw. des Grundwassers
- unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden-)denkmälern (§ 15 DSchG)
- unvorhergesehen erhöhte Schallimmissionen

#### 6.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Für einen Teilbereich des Flurstückes 27/79 (Haus Nr. 107) soll dagegen nur der Bestand gesichert werden (hier: Mischgebiet).

Hinsichtlich der konkreten Entwicklungsabsichten wird auch auf die Kapitel 4 in Teil 1 der Begründung verwiesen.

Zu den z.Zt. für die Umwelt wertbestimmenden Funktionen im Geltungsbereich bzw. Wirkungsbereich gehören insbesondere:

- Generell die unversiegelten Bodenflächen.
- Folgende Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. ISH/MUNFSH (1998):
  - Einzelbäume im Randbereich bzw. unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend (insbesondere eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 80 cm sowie ansonsten überwiegend Birken mit einem Stammdurchmesser von i.d.R. ca. 30 cm),

Für den Geltungsbereich mit seinem Umfeld sind folgende erheblichen Vorbelastungen erkennbar:

- ◆ Erhebliche Bodenversiegelungen, verminderte Grundwasserneubildungsrate und anthropogene Überformung von Böden sowie vergleichsweise geringwertige Biotoptypen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- ◆ (Schall-)Immissionen insbesondere durch den mot. Verkehr auf der B 432 (Ziegelstraße) mit Auswirkungen auf den Menschen.
- ◆ Aufgrund der zu erwartenden anhaltenden Brachesituation für Teilbereiche des Geltungsbereiches sind auch langfristig erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.
- ◆ Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Nutzungen, die aufgrund ihrer Baukörper, Fassadengestaltung, Flächennutzungen, Werbeeinrichtungen das Ortsbild nachhaltig stören (Verlust von Gemeinsamkeiten und Zunahme einer zunehmend unausgewogenen Gestaltung des Straßenbildes und damit Verlust der Eigenart).
- ◆ grundsätzliche Altlastenproblematik aufgrund der vergangenen gewerblichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan resultiert grundsätzlich das Risiko erheblicher negativer, jedoch i.d.R. vermeidbarer Umweltauswirkungen. Hierzu gehören:

- Baubedingte Auswirkungen wie insbesondere durch Baulärm, Staubemissionen sowie entsprechende Auswirkungen auf zu erhaltende Gehölzstrukturen im Randbereich des Geltungsbereiches können im Rahmen der Bauausführung grundsätzlich vermieden werden.
- Gewerbelärm (insbesondere geräuscharme Deckenbeläge bei Stellplatzanlagen, Regelung des Anlieferungsbereiches, zeitliche Steuerung der Öffnungs- u. Anlieferungszeiten).
- Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Sondernutzung (u.a. durch Art, Lage, Stellung und Gestaltung der Baukörper) können unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie grünordnerischer und gestalterischer Maßnahmen (insbesondere Baumpflanzungen sowie Berücksichtigung der sog. ‚Werbesatzung‘) vermieden werden.
- Grundsätzliche Berücksichtigung der Altlastenproblematik insbesondere auch bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der Geländebearbeitung. Aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften der anstehenden Böden ist mit dem Anfall von überschlägig ca. 270 bis 540 m<sup>3</sup> belasteten Bodenaushub mit dem Zuordnungswert Z2 gem. LAGA zu rechnen. Dieser muss voraussichtlich einer Deponie zugeführt werden (Deponieklasse I).

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit folgenden

nicht vermeidbaren erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen:

- ❖ Beseitigung von Einzelbäumen. Die Beseitigung der Bäume kann durch Neuanpflanzungen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.
- ❖ zusätzliche Bodenversiegelungen und eine grundsätzliche Zunahme der Versiegelungsintensität, d.h. der vollversiegelten (wasserundurchlässigen) Flächenbefestigungen. Der Ausgleich erfolgt über das Ausgleichsflächenkataster der Stadt Bad Segeberg.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist mit folgenden positiven Auswirkungen zu rechnen:

- Durch die teilweise Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser (u.a. erhöhte Grundwasserneubildung, Schutz von Vorflutern).
- Durch die grundsätzliche Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von brachfallenden gewerblich genutzten Flächen ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen auf einen ‚sparsamen Flächenverbrauch‘.

Die Verbandsversammlung hat die Begründung in der Sitzung

am 21.06.2007 gebilligt.

Bad Segeberg/Wahlstedt, den .....

Zweckverband Mittelzentrum  
Bad Segeberg-Wahlstedt

.....

Verbandsvorsteher

#### **QUELLENVERZEICHNIS**

**HINWEIS:** Hinsichtlich der verwendeten Gutachten und Planungsgrundlagen vgl. auch Kapitel 6.4.1.

ATV (Abwassertechnische Vereinigung e.V.; in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetriebe - VKS) 1990: Arbeitsblatt A 138. Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Korrigierter Nachdruck Dezember 1992.

ISH/MUNFSH (Minister des Innern und Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. In: Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 31, S. 604-613

FICKERT, H.C.; FIESELER H. 2002: Der Umweltschutz im Städtebau. Bonn

LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) i.d.F. v. 06.03.2007

---

**BAUGRUNDLABOR** Dipl.-Ing. **BUSSE + PARTNER** GmbH  
 Beratende Ingenieure
 

---


 Baugrunderkundung · Erdstofflabor · Grundbau · Erdbau · Umweltgeotechnik
 

---

Baugrundlabor Busse + Partner · Kranichstraße 15 · 17235 Neustrelitz

 CKS  
 Bau und Projektentwicklung GmbH & Co. KG  
 Hauptstraße 5

18279 Lalendorf

 Kranichstraße 15  
 17235 Neustrelitz  
 Telefon (0 39 81) 45 52-0  
 Telefax (0 39 81) 44 44 80  
 e-mail Baugrund-Busse@gmx.de

 Projekt-Nr. 4/1353-3/06  
 Zeichen bu-ku  
 Datum 20.03.2007

**Projekt:** Umbau einer Gewerbehalle zu einem NETTO-Markt und Erweiterung der Parkflächen, Dorfstraße 23 / Ziegelstraße 105 - 107, 23795 Bad Segeberg

**hier:** Vornutzung der Grundstücke Ziegelstraße 105 und 107 hinsichtlich einer eventuellen Umweltschädigung

## Bericht zur historischen Erkundung

### 1. Veranlassung

Im Rahmen der geplanten Einrichtung eines NETTO-Marktes in der auf dem Grundstück Dorfstraße 23 vorhandenen Halle sollen auf dem benachbarten Grundstück Ziegelstraße 105 und einem Teil des Grundstückes Ziegelstraße 107 Kundenparkplätze angelegt werden. Die Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg fordert in diesem Zusammenhang eine Recherche zur früheren Nutzung der betreffenden Flächen, da die im Bauarchiv für das Grundstück Ziegelstraße 107 vorhandene Akte nur wenige Unterlagen enthält und es für das Grundstück Ziegelstraße 105 keine Akte gibt. Insbesondere war zu klären, ob auf dem Grundstück eventuell eine Kfz-Werkstatt mit Rampe, Ölabscheider usw. ansässig war, von der eine Bodenverunreinigung ausgegangen sein könnte.

### 2. Unterlagen und Arbeitsweise

Durch die Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg wurde auf Anforderung zusammen mit umfangreichen Unterlagen für die Dorfstraße 23 auch eine Aufstellung der für die Ziegelstraße 107 vorliegenden Unterlagen übergeben. Danach sind auf diesem Grundstück folgende bauliche Aktivitäten dokumentiert.

- 1919 Errichtung eines Wohnhauses
- 1969 Abbruch und Neubau einer Garage (Dr. J. Dolling)
- 1981/82 Umbau eines Mehrfamilienhauses (H. Hinrichsen)
- 1987 Umbau Wohnung zu Büroräumen (Heitplatz-Thode OHG)

---

 Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Busse · Sitz der Gesellschaft Neustrelitz · Amtsgericht Neubrandenburg, HRB 1538  
 Deutsche Bank AG, Filiale Neubrandenburg, BLZ 130 700 24, Konto-Nr. 8 000 309  
 USt-IdNr. DE137267570
 

---





Die weitere Erkundung erfolgte durch die Befragung früherer Eigentümer bzw. Zeitzeugen. Letzter Eigentümer, von dem NETTO die Grundstücke erworben hat, war die NORD ELBE Vermögensverwaltung mbH, Hamburg. Der Voreigentümer, der die Grundstücke auch gegenwärtig noch nutzt, war die Marcus Thode GmbH & Co. KG, Bad Segeberg. Davor gehörten die Grundstücke zu dem auf dem Nachbargrundstück Dorfstraße 23 ansässigen Ford-Autohaus Hinrichsen, Bad Segeberg.

Zu dem Baugeschehen auf den Grundstücken und früheren Nutzungen befragt wurden:

- Herr Ernst Hinrichsen  
Ziegelstraße 81, 23795 Bad Segeberg
- Herr Marcus Thode  
Ziegelstraße 107, 23795 Bad Segeberg

### **3. Ergebnisse der Befragung**

#### **3.1 Gespräch mit Herrn Ernst Hinrichsen am 18.03.2007**

Die Grundstücke Ziegelstraße 105 und 107 wurden durch seinen Vater Hans Hinrichsen erworben. Auf dem Grundstück Nr. 107 waren zu diesem Zeitpunkt nur das Wohnhaus und eine PKW-Garage vorhanden. Die restliche Grundstücksfläche und das gesamte unbebaute Grundstück Nr. 105 waren bis dahin als Gartenland genutzt worden.

Die Freiflächen wurden im Auftrag der Firma Hinrichsen mit Asphalt befestigt und gehörten dann zum Gelände des Autohauses Hinrichsen. Die eigentliche Kfz-Werkstatt befand sich in der großen Halle auf dem benachbarten Grundstück Dorfstraße 23. Die Grundstücke Ziegelstraße 105 und 107 wurden nur als Kfz-Stellflächen genutzt.

#### **3.2 Gespräch mit Herrn Marcus Thode am 07.03.2007**


Die Grundstücke Ziegelstraße 105 und 107 wurden aus der Insolvenzmasse der Firma Hinrichsen erworben. Seit dem wird auf dem Gelände eine Autovermietung betrieben. Es handelt sich um eine reine Vermietung und keinen Werkstattbetrieb. Mit Ausnahme der Einrichtung von Büroräumen in dem Haus erfolgten keine baulichen Veränderungen.



#### 4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die auf den Grundstücken Ziegelstraße 105 und 107 gelegenen Flächen, auf denen Kundenparkplätze des NETTO-Marktes angelegt werden sollen, werden seit vielen Jahren durch Unternehmen der Kfz-Branche genutzt. Sie dienten und dienen noch jetzt als Stellflächen für ein Autohaus mit Werkstatt bzw. eine Autovermietung. Werkstatteinrichtungen, von denen eine Verunreinigung des Bodens ausgegangen sein könnte, waren auf den betreffenden Flächen aber zu keinem Zeitpunkt vorhanden.

Aus der Vornutzung der zu beurteilenden Flächen ergeben sich keine Verdachtsmomente für eine Bodenverunreinigung. Weitere, über die bereits vorliegende Altlastenuntersuchung vom 22.12.2006 hinausgehende Bodenuntersuchung sind unter diesen Umständen nicht erforderlich.

  
Dipl.-Ing. Busse



Verteiler

1 x Empfänger

1 x Gosch-Schreyer-Partner, Bad Segeberg