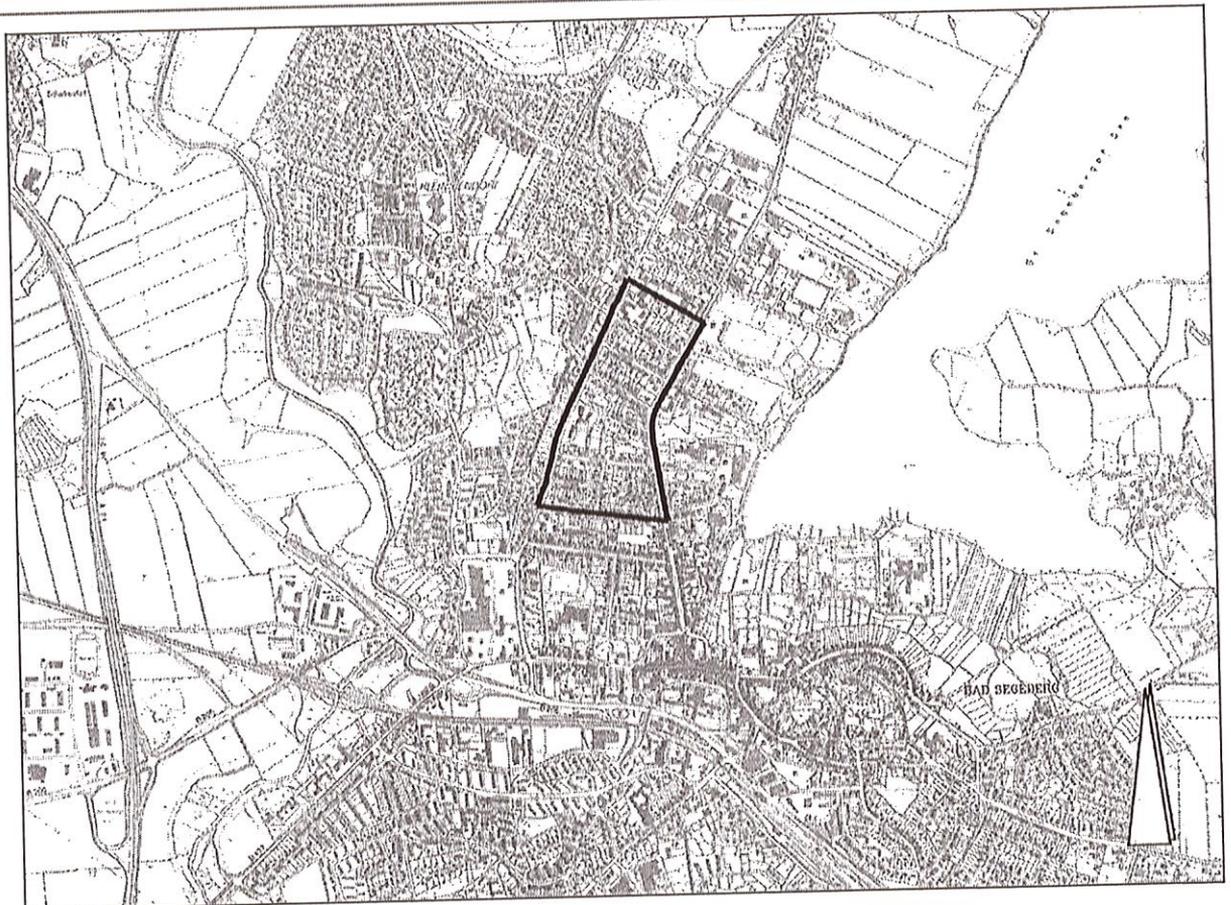


# BEGRÜNDUNG

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des  
Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt für  
den Bereich der Stadt Bad Segeberg

Fassung vom 05.08.2009



**Inhalt: ..... Seite:**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grenzen des Änderungsbereiches .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>1</b>
	3.1 Bisherige Darstellungen .....	1
	3.2 Landschaftsplan .....	2
<b>4</b>	<b>Begründung der Planung .....</b>	<b>2</b>
	4.1 Ziele der F-Plan-Änderung .....	2
	4.2 Darstellungen .....	2
	4.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	2
	4.2.2 Grünflächen, Wald .....	2
	4.2.3 Erschließung .....	3
	4.2.4 Emissionen .....	3
	4.2.5 Altlasten .....	4
	4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....	4
<b>5</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>34</b>

## **1 Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt wurde von der Verbandsversammlung am 30.09.2004 beschlossen, vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am 13.12.2004 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt und am 11.08.2005 rechtswirksam. Er ist gültig in der Fassung der 5. Änderung vom 21.11.2007.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008.

Parallel zur 9. F-Plan-Änderung wird für den überwiegenden Teil der F-Plan-Fläche der B-Plan Nr. 76 aufgestellt. Teile des Teilgebietes A und das Teilgebiet B befinden sich innerhalb der Änderungsfläche.

Der für den B-Plan erarbeitete Umweltbericht ist in diese Begründung eingefügt.

## **2 Grenzen des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Ziegelstraße,
- im Osten durch die Kurhausstraße bzw. die Eutiner Straße,
- im Norden durch die Esmarchstraße,
- im Süden durch die Gartenstraße.

## **3 Bestand**

### **3.1 Bisherige Darstellungen**

Im derzeitigen F-Plan gibt es folgende Darstellungen:

- überwiegend Wohnbauflächen,
- gemischte Bauflächen lediglich an der Esmarchstraße,
- Flächen für den Gemeinbedarf (Polizei, Heinrich-Rantzau-Schule),
- Waldflächen und allgemeine Grünflächen (Parkanlage) im Bereich der Lohmühle,
- Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude,
- Hauptverkehrsstraßen: Eutiner Straße / Kurhausstraße, Dorfstraße, Schillerstraße, Ziegelstraße.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Stadt Bad Segeberg wurde am 11.02.1997 festgestellt.

Im Plangebiet wurde im Bereich der Lohmühle die Maßnahme Nr. 25 ausgewiesen. Hiernach ist dort eine Ost-West-Grünverbindung zu erhalten, die im F-Plan als Waldfläche und als allgemeine Grünfläche (Parkanlage) aufgenommen wurde.

## **4 Begründung der Planung**

### **4.1 Ziele der F-Plan-Änderung**

Bei der Bearbeitung des B-Planes Nr. 76 wurde deutlich, dass die vorhandenen Nutzungen an der Kurhausstraße / Eutiner Straße eher einer gemischten Baufläche als einer Wohnbaufläche zuzuordnen sind. Außerdem verursacht der Verkehr auf der Ziegelstraße Belastungen für die angrenzenden Wohnbauflächen.

Mit der F-Plan-Änderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen an der Kurhaus- / Eutiner Straße,
- Verminderung der Lärmbelastungen von den Hauptverkehrsstraßen im Westen und Osten auf Wohnnutzungen,
- Erhalt von Lebensräumen für Fledermäuse.

### **4.2 Darstellungen**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich soll auch weiterhin überwiegend der Wohnnutzung dienen. In den Randzonen an der Ziegelstraße und an der Kurhaus- / Eutiner Straße sind gemischte Bauflächen vorgesehen, um die Wohnnutzung wg. der Lärmbelastungen zurückzunehmen und auf der B-Plan-Ebene größere Gebäude mit Gewerbe- / Mischnutzungen parallel zu den Hauptverkehrsstraßen anordnen zu können (Lärmschutz).

Die Gemeinbedarfsflächen für die Polizei und für die Schule bleiben bestehen.

#### **4.2.2 Grünflächen, Wald**

Zusätzlich zu den bestehenden Ausweisungen werden nördlich der Dorfstraße und der Schillerstraße zwei weitere Grünflächen „Zier- und Nutzgarten“ ausgewiesen, um den Fledermäusen wertvollen Lebensraum zu sichern.

Die Wald- und Grünflächen östlich der Heinrich-Rantau-Schule bis zur ehemaligen Färbermühle sind wichtige Lebensräume für die Fledermäuse und wurden somit gegenüber der vorherigen F-Plan-Darstellung nicht verändert.

### 4.2.3 Erschließung

Die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen Ziegelstraße, Eutiner Straße / Kurhausstraße, Dorfstraße und Schillerstraße bleiben erhalten. Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich überwiegend in den vorhandenen Straßen, teilweise gibt es Leitungsrechte auf privaten Grundstücken. Zusätzliche Trassen sind nicht erforderlich.

### 4.2.4 Emissionen

Die Ziegel- und die Kurhaus-/Eutiner Straße weisen hohe Verkehrsbelastungen auf. Im Jahre 2005 wurden in der Ziegelstraße ca. 15.000, in der Eutiner Straße ca. 11.000 Fahrzeuge gezählt (LBV SH 2005). Gemäß Auswertung des Verkehrsentwicklungsplanes 2006 der Stadt Bad Segeberg kann davon ausgegangen werden, dass für den Zeithorizont 2020 mit ca. 15.500 bzw. ca. 12.000 Fahrzeugen gerechnet werden muss.

Gemäß der Schalltechnischen Prognose zum B-Plan 76 der Stadt Bad Segeberg, der sich zurzeit in der Aufstellung befindet, werden an der Ziegelstraße, Höhe Schillerstraße, die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete teilweise um 10 bis 20 dB, überwiegend um 5 bis 15 dB überschritten. Dieses gilt sowohl für die Tag- als auch für die Nachtwerte.

An der Eutiner Straße / Kurhausstraße werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete tags und nachts teilweise um 5 bis 10 dB überschritten.

#### Gegenüberstellung Orientierungs-/Prognosewerte

Nr.	Ort	Prognosewerte <sup>1</sup> freie Schallausbreitung d/B(A)	Orientierungswerte DIN 18009 dB(A)	
			WA	MI
1	Ziegelstraße Höhe Schillerstraße	tags 65 – 70 nachts 55 - 65	tags 55 nachts 45	tags 60 nachts 50
2	Eutiner Straße Höhe Jürgensweg	tags 60 – 65 nachts 50 - 55	tags 55 nachts 45	tags 60 nachts 50

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte müssen auf der B-Plan-Ebene Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt werden, die durch Angaben zum Aufbau von Außenwänden, Lüftungen etc. ergänzt werden. Weiterhin sollten Stellungen der Gebäude möglichst parallel zu den Hauptverkehrsstraßen festgesetzt werden, um die Lärmbelastungen in den dahinter liegenden Bereichen zu vermin-

<sup>1</sup> ca. an den vorh., straßenzugewandten Fassaden

dem. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sollte bei den straßenparallelen Gebäuden an der Grenze dessen liegen, was aus städtebaulicher Sicht maximal toleriert werden kann.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für Wohnnutzungen parallel zur Ziegel- und Eutiner/Kurhausstraße wäre nur mit aufwändigen straßenparallelen Lärmschutzwänden und/oder einem Verzicht von Wohnnutzungen an den Straßen zu vermeiden. Da es sich um einen größeren, seit etwa 1900 historisch gewachsenen und (straßenraum-)prägenden Bestand handelt, wird dem Belang der Stadtbild-Erhaltung bzw. der behutsamen Weiterentwicklung Vorrang eingeräumt gegenüber dem uneingeschränkten Schutz der Bevölkerung vor Lärmbelastungen. Gleichwohl müssen auf den weiteren Planungsebenen die o.g. Maßnahmen und Ziele zum Schutz der Bewohner vor Lärmimmissionen beachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

#### **4.2.5 Altlasten**

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 76 wurden für folgende Grundstücke der Altlastenverdacht ausgeräumt:

- Dorfstraße 1, 14 – 16,
- Ziegelstraße 104,
- Schillerstraße 14A,
- Teichstraße 4 + 11,
- Lindenstraße 3.

Bei folgenden Grundstücken besteht ein Untersuchungsbedarf bei Nutzungsänderungen und/oder Verkauf des Grundstücks:

- Esmarchstraße 5 + 7 sowie 13 + 15,
- Ziegelstraße 100.

Gefährdungen für die Gesundheit der Menschen bestehen nicht<sup>2</sup>.

#### **4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Die von der Denkmalschutzbehörde des Kreises Segeberg benannten Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt:

- Eutiner Straße 27,
- Moltkestraße 2,
- Hindenburgstraße 2
- Schillerstraße 17,
- Kurhausstraße 88.

---

<sup>2</sup> vgl. Untersuchungen des Sachverständigenringes H.-U. Mücke zum B-Plan 76 der Stadt Bad Segeberg, 2008/2009.

---

Um eine wesentliche Beeinträchtigung der Kulturdenkmale und ihrer Umgebung zu vermeiden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **5 Umweltbericht**

Parallel zur 9. F-Plan-Änderung wird die Aufstellung des B-Planes Nr. 76 durchgeführt, dessen Teilgebiete A und B wesentliche Teile des Geltungsbereiches des F-Planes abdeckt.

Der nachfolgende Umweltbericht ist der Begründung des B-Planes Nr. 76 entnommen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden festgelegt.

Der Umweltbericht wurde vom Büro Planung und Moderation / Joachim Möller, Tornberg 22, 22337 Hamburg erstellt und gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wieder.

<b>Inhalt:</b> .....	<b>Seite:</b>
<b>5.1 Einleitung</b> .....	<b>7</b>
5.1.1 Kurzübersicht .....	7
5.1.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	8
5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	13
5.1.2.1 Fachgesetze .....	13
5.1.2.2 Fachpläne .....	13
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
5.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	16
5.2.1.1 Schutzgut Mensch .....	16
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
5.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft .....	17
5.2.1.4 Schutzgut Landschaft .....	21
5.2.1.5 Schutzgut Boden und Wasser .....	21
5.2.1.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	22
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	23
5.2.2.1 Schutzgut Mensch .....	24
5.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	24
5.2.2.3 Schutzgut Landschaft .....	24
5.2.2.4 Schutzgut Boden .....	25
5.2.2.5 Schutzgut Wasser .....	26
5.2.2.6 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	26
5.2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	26
5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	27
5.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	27
5.2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	27
5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	28
5.3 Zusätzliche Angaben .....	30
5.3.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen .....	30
5.3.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	30
5.3.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) .....	32
5.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	32

## 5.1 Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Da die Lage des Planungsgebietes im Siedlungszusammenhang und im Nahbereich zum FFH-Gebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ als besonders zu bezeichnen sind, werden insbesondere näher betrachtet:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch,
- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Tierlebensräumen),
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (zusätzliche Versiegelung von unversiegelten Flächen).

### 5.1.1 Kurzübersicht

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Freiraumnutzung, Erholungsnutzung	•
Tiere	Beeinträchtigung von Lebensräumen für die Fauna	••
Pflanzen	Verlust von Lebensräumen mittlerer Ausprägung/ besonderen Einzelbäumen	•
Landschaft	Veränderung des Stadt-/Landschaftsbildes <ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelfristig</li> <li>• langfristig</li> </ul>	- -
Boden	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	••
Wasser	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen/Reduzierung der Grundwasserneubildung	••
Klima/Luft	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	-
Kultur- und Sachgüter	Erhalt von Kulturdenkmalen	-
Wechselwirkungen	vor allem zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere	•

••• sehr erheblich    •• erheblich    • wenig erheblich    - nicht erheblich

### 5.1.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch die 9.Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr.76 der Stadt Bad Segeberg soll es ermöglicht werden, in drei innenstadtnahen Siedlungsbereichen die Entwicklungen so zu steuern, dass der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen mit dem Zulassen einer verträglichen Nachverdichtung einhergeht.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Innenstadt und westlich des Großen Segeberger Sees (siehe Abbildung 1).

Die drei Teilbereiche befinden sich zwischen der Kurhaus-/Eutiner Straße im Osten und der Ziegelstraße im Westen. Das Teilgebiet A wird im Norden vom Gewerbegebiet an der Lindhofstraße und im Süden von der Lohmühle begrenzt. Der Teilbereich B beginnt südlich der Lohmühle und reicht bis zur Gartenstraße (südlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 an). Der Teilbereich C schließt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 an. Er umfasst die Lindenstraße und die Parkstraße bis zum Landratspark.

Das Plangebiet ist 34,78 ha groß.

Es wird ein Planungserfordernis gesehen,

- um die schon begonnenen Aktivitäten der Grundstückseigentümer für zusätzliche Bebauungen in der 2. Reihe, für auch größere Anbauten an vorhandene Gebäude, für Sanierungen von schützenswerten Gebäuden etc. in geordnete Bahnen zu lenken,
- um potenziell bebaubaren Flächen für die innerstädtische Verdichtung zu ermitteln und für sie unter Berücksichtigung von stadtplanerischen, aber auch eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten Planungsrecht zu schaffen,
- um schützenswerte Bau- und Freiraumstrukturen zu ermitteln und über baugestalterische und sonstige Festsetzungen im B-Plan zu sichern.

Folgende Entwicklungen sind in den Teilbereichen im Einzelnen vorgesehen:

#### **Teilbereich A**

Die Entwicklungen im Teilbereich A werden von Norden nach Süden beschrieben.

Folgende Entwicklungen sind im **Jürgensweg** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern,
- Schaffung der Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Gebäudes in der straßenabgewandten Hälfte der Grundstücke südlich des Jürgensweges (Pfeifenstieleranschließung),

- Schaffung der Möglichkeit von Gebäudeerweiterungen/-anbauten auf der Nordseite des Jürgensweges,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen sechs Straßenbäume (Winterlinden, Rosskastanie).
- Bei einer Umgestaltung des Straßenraumes sollen wo sinnvoll und möglich Straßenbäume gepflanzt werden.

Folgende Entwicklungen sind in der **Esmarchstraße** vorgesehen:

- Nahezu durchgehende Ausweisung als Mischgebiet mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Verdichtung möglich!),
- Erhalt der vorhandenen sechs Straßenbäume (Winterlinden) und Neupflanzung von 2 Straßenbäumen (Winterlinden).
- Bei einer Umgestaltung des Straßenraumes sollen wo sinnvoll und möglich Straßenbäume gepflanzt werden.

Folgende Entwicklungen sind in **Dorfstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen,
- teilweise Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen vier Straßenbäume (Winterlinden).
- Bei einer Umgestaltung des Straßenraumes sollen wo sinnvoll und möglich Straßenbäume gepflanzt werden.

Folgende Entwicklungen sind in der **Keltlingstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen,
- teilweise Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 18 Straßenbäume (Winterlinden) und Neupflanzung von 3 Straßenbäumen.

Folgende Entwicklungen sind in der **Moltkestraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen,
- Schaffung der Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Gebäudes in der straßenabgewandten Hälfte der Grundstücke auf der Nordseite der Moltkestraße (Pfeifenstieleranschließung),
- teilweise Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Ersatz der vorhandenen 52 Straßenbäume (Rotdorn, Kugelesche) durch die Neupflanzung von 55 Straßenbäumen (Feldahorn).

Folgende Entwicklungen sind in der **Hindenburgstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern,

- Schaffung der Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Gebäudes in der straßenabgewandten Hälfte der Grundstücke auf der Nordseite der Hindenburgstraße (Pfeifenstieterschließung),
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,

### **Teilbereich B**

Folgende Entwicklungen sind in der **Schillerstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur, lediglich Bebauung der vorhandenen Baulücken,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 43 Straßenbäume (Stieleichen, Amerikanische Rot-eiche).

Folgende Entwicklungen sind in der **Wickelstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 23 Straßenbäume (Winterlinden).

Folgende Entwicklungen sind in der **Teichstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern, lediglich Bebauung der vorhandenen Baulücken,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 32 Straßenbäume (Zierkirsche, Schwedische Mehlbeere), Ersatz der Nordischen Mehlbeeren durch Zierkirschen und Pflanzung eines zusätzlichen Straßenbaumes.

Folgende Entwicklungen sind in der **Karl-Storch-Straße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke,
- Erhalt der vorhandenen 9 Straßenbäume (Schwedische Mehlbeere) und der zwei Bäume auf der Grünfläche des Wendeplatzes (Spitzahorn).

Folgende Entwicklungen sind in der **Gartenstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke (Nordseite),
- Erhalt der vorhandenen 68 Straßenbäume (Feldahorn) und Neupflanzung von zwei Straßenbäumen.

### Teilbereich C

Folgende Entwicklungen sind in der **Lindenstraße** vorgesehen:

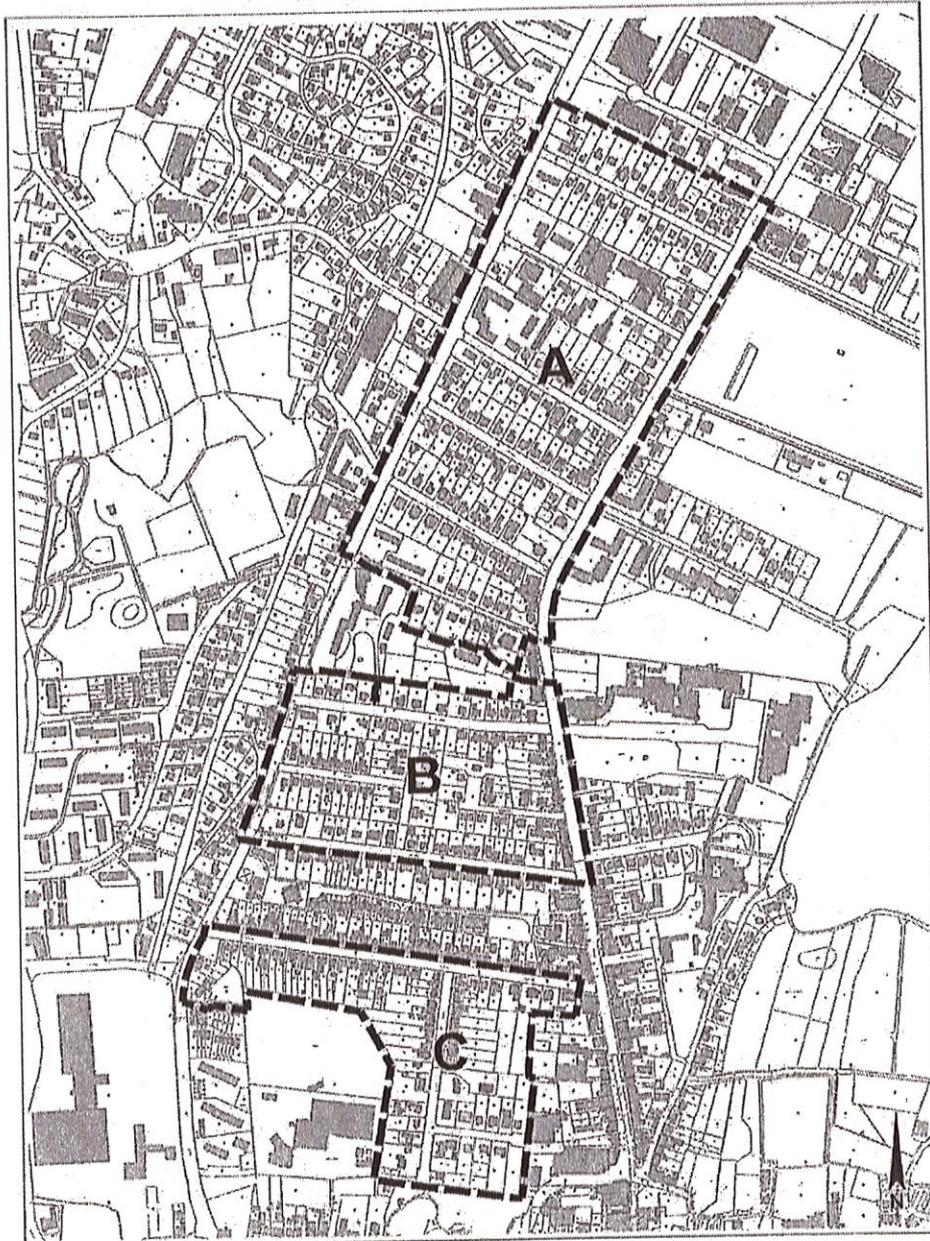
- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Neuerschließung eines Wohngebietes südlich der Lindenstraße und östlich der Parkstraße hinter der ersten Baureihe,
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke (Südseite),
- Erhalt der vorhandenen 31 Straßenbäume (Winterlinden) und Neupflanzung von vier Straßenbäumen.

Folgende Entwicklungen sind in der **Parkstraße** vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur,
- Neuerschließung eines Wohngebietes östlich der Parkstraße hinter der ersten Baureihe an der Parkstraße (Nordteilstück),
- Erhalt der Gärten auf der rückwärtigen Hälfte der Grundstücke (Westseite, Ostseite des südlichen Teilstückes zum Landratspark und nördlich und südlich der Abzweigung nach Osten),
- Erhalt der vorhandenen 65 Straßenbäume (Feldahorn) und Neupflanzung von zwei Straßenbäumen.

Für alle **drei Teilbereiche** gilt zusätzlich:

- der dauerhafte Erhalt der landschaftsprägenden Bäume und Gehölze,
- die Ausweisung von Mischgebieten entlang der Ziegelstraße und der Eutiner Straße/Kurhausstraße,
- das Ersetzen der Straßenbeleuchtung durch Natrium-Niederdrucklampen mit Abstrahlung nach unten bei Umgestaltung der Straßen,
- der dauerhafte Erhalt der Funktionsfähigkeit der Fledermausflugtrasse im Bereich der Lohmühle zwischen den Teilbereichen A und B.



**Abb. 1: Lage der Teilgebiete**

## 5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

### 5.1.2.1 Fachgesetze

Für den Bebauungsplan und die Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz mit der Bundesbodenschutzverordnung und das Bundes-Immissionsschutzgesetz von Belang.

Nach **§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB** sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß **§ 1a BauGB** zu berücksichtigen.

Gemäß **§ 21 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß **§ 1a Abs. 3 BauGB** die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**§ 1 BBodSchG:** Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**§ 1 WHG:** Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. 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 eine 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.

**§ 1 BImSchG:** Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**§ 50 BImSchG:** 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 dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in einem Fachbeitrag dargestellt, der Anlage der Begründung ist.

### **5.1.2.2 Fachpläne**

#### **Regionalplan für den Planungsraum I ,Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998)**

Bad Segeberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums. Der Ihlsee ist als Naturschutzgebiet und der östliche Teil des Großen Segeberger Sees als Vorranggebiet für den Naturschutz gekennzeichnet.

#### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ,Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998)**

Der Landschaftsrahmenplan weist den Großen Segeberger See als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen aus. Er ist als Landschaftsschutzgebiet ‚Großer Segeberger See‘ geschützt.

Weiterhin ist der Westteil des Sees und seine Umgebung als Schwerpunktbereich für Erholung dargestellt. Direkt angrenzend an diesen Schwerpunktbereich liegt das Planungsgebiet in einem großflächigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

#### **Flächennutzungsplan Bad Segeberg**

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstadt (2005) ist der größte Teil der drei Teilgebiete als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Teilbereich A weist das bestehende Gewerbegebiet an der Esmarchstraße eine Ausweisung als Mischgebiet auf. Das Gelände der Polizei an der Dorfstraße / Ecke Ziegelstraße ist als Sondergebiet Polizei dargestellt.

Die Teilgebiete B und C sind komplett als Wohnbauflächen gekennzeichnet.

Da die geplanten Ausweisungen teilweise vom gültigen F-Plan abweichen, wird parallel zum B-Plan-Verfahren die 9. F-Plan-Änderung durchgeführt.

#### **Landschaftsplan Bad Segeberg**

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg wurde 1996 fertig gestellt und am 11.2.1997 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg festgestellt.

Zu den drei Teilgebieten sind im Text und im Plan des Landschaftsplanes keine konkreten Aussagen getroffen worden. Im Bereich der Lohmühle ist eine Maßnahme mit der Nummer 25 verzeichnet. Hier soll eine Grünverbindung erhalten werden.

### **Schutzgebiete und –objekte**

Geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG oder Knicks sind im Plangeltungsbe-  
reich nicht vorhanden. Zu erwähnen ist die Gehölzfläche im Südosten des Teil-  
gebietes C. Diese Fläche ist mit großen Laubbäumen bestanden und besitzt  
ortsbildprägenden Charakter. Das Gleiche gilt für eine Vielzahl von Einzelbäu-  
men auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. westlich der Parkstraße) und in  
den Straßenräumen. Besonders zu erwähnen sind hier die Blutbuche auf dem  
Grundstück der Polizei an der Dorfstraße, die großen Linden in der Keltlingstraße  
und Wickelstraße sowie die Eichen in der Schillerstraße.

### **FFH-Gebiete**

Die Segeberger Kalkberghöhle liegt ca. 1.000 m (Teilgebiet C) und 1.450 m  
(Teilgebiet A) von den drei Teilgebieten entfernt

Die Segeberger Kalkberghöhle wurde vom Land Schleswig-Holstein unter der  
Gebietsnummer DE 2027-302 dem Bundesministerium für Umwelt gemeldet, da es  
die Auswahlkriterien der Artikel 3 und 4 sowie der Anhänge I, II und III der FFH-  
Richtlinie erfüllt.

Als Erhaltungsziele wurden genannt:

1. ... Erhaltung der Höhle und Sicherung der Fledermauspopulation
2. ... Erhalt der Ungestörtheit durch Tourismus. Besuche der Schauhöhle sind  
tagsüber in der Zeit vom 1. April bis zum 30. September möglich.

Besonders zu erwähnen sind drei Arten, die im Anhang II der FFH-Richtlinie  
benannt sind und die in den Höhlen nachgewiesen wurden. Es sind dies die  
Teichfledermaus, die Bechstein- Fledermaus und das Große Mausohr.

Das zweite FFH- Gebiet in der näheren Umgebung (Entfernung ca. 750 Meter  
Luftlinie vom Teilgebiet A und 1.800 Meter vom Teilgebiet C entfernt) ist das Gebiet  
Nr. DE 2027-301 „NSG Ihlsee und Ihlwald“. In einem Schreiben des Landesamtes  
für Natur und Umwelt vom 16.3.2005 werden folgende gebietsspezifischen  
Erhaltungsziele angegeben:

- Erhaltung des für das schleswig-holsteinische Hügelland extrem seltenen  
oligotrophen kalkarmen Ihlsees mit charakteristischer Ufer- bzw.  
Verlandungs- und Unterwasservegetation, u.a. Strandlingsgesellschaften  
mit den Arten Strandling (*Littorella uniflora*), Seebrachsenkraut (*Loetes*

lacustris, Wasserlobelie (*Lobelia dortmanna*) und Uferhahnenfuß (*Ranunculus reptans*), einschließlich des angrenzenden Ihlwaldes.

Es sind zwei Tierarten mit besonderer Bedeutung im Gebiet festgestellt worden:

- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)

Für diese beiden Arten sind die Erhaltung des Ihlwaldes und des Ihlsees in ihrer naturnahen Ausprägung als Erhaltungsziele angegeben.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

#### **5.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Der gesamte Siedlungsbereich hat sich seit der vorletzten Jahrhundertwende entwickelt und weist in vielen Teilbereichen eine intakte Siedlungs- und Freiraumstruktur auf. Dies bietet eine gute bis sehr gute Voraussetzung für die Bewohner und Nutzer des Planungsgebietes in Ruhe und Zufriedenheit zu leben. Weiterhin bieten viele Bereiche im Freiraum eine Vielzahl von Möglichkeiten um auf die Wechselfälle des Lebens zu reagieren. Durch die Lage zur Innenstadt und zum Fachmarktzentrum an der Eutiner Straße sind die Teilbereiche sehr gut versorgt. Dies gilt auch für die wohnungsnaher Erholung wo mit dem Landratspark, dem Großen Segeberger See und dem Ihsee Freiräume mit hoher Qualität in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen. Auch viele der Straßenräume weisen durch die klare Untergliederung und die zum Teil mächtigen Straßenbäume optisch und von der Nutzbarkeit her eine hohe Qualität auf.

Störungen bestehen in folgenden Bereichen:

- Abweichend von der Entwicklung der Wohngebiete hat sich entlang der Es-marchstraße im Teilbereich A nach dem zweiten Weltkrieg bis in die heutige Zeit eine gewerbliche Nutzung angesiedelt, mit entsprechenden Auswirkungen in die benachbarten Wohngebiete.
- Entlang der Ziegelstraße, die den westlichen Rand der drei Teilbereiche bildet, ist eine durchgängige straßenzugewandte Bebauungsstruktur nicht vorhanden, so dass eine klare Raumkante fehlt. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straße unterliegt der westliche Teil des Geltungsbereichs einer entsprechenden Lärmbelastung. Nach dem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Mücke (2009) werden die schalltechnischen Orientierungswerte in diesem Bereich überschritten.
- Gleiches gilt für die Eutiner Straße und die Kurhausstraße am Ostrand der Teilgebiete A und B. Nach dem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros

Mücke (2009) werden die schalltechnischen Orientierungswerte auch hier überschritten.

- Durch die nahe gelegenen Segeberger Kliniken besteht ein hoher Bedarf nach öffentlichen Parkplätzen, der in die Straßen des Geltungsbereichs ausstrahlt. In der Folge ist das Wohngebiet von Parksuchverkehr belastet und die Straßenzüge sind zum Teil durch parkende PKWs stark belegt und überlastet, da die Straßenquerschnitte nicht dafür ausgelegt sind.
- Weiterhin befindet sich südwestlich des Teilbereichs C ein Sportplatz. „Bei Einhaltung der Baugrenzen (wie im Bebauungsplan vorgesehen) und der derzeitigen Nutzung des Sportplatzes des städtischen Gymnasiums sollte es zu keinen Konflikten bezüglich der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und der Sportplatznutzung kommen.“ (Mücke 2009)
- Nördlich des Jürgensweges schließt das Gewerbegebiet Lindhofstraße an. Auch hier kann es zu Beeinträchtigungen des Allgemeinen Wohngebietes durch die Gewerbenutzung kommen. Das o.g. Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: In einem Abstand von ca. 13 Metern vom Gewerbegebiet werden die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tagsüber überschritten. Für die nachts auftretenden Immissionswerte gilt entsprechendes.

### 5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Pflanzen

Gemäß der aktuell durchgeführten Biotoptypenkartierung herrschen im Plangeltungsbereich Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeiten vor. Dabei handelt es sich in der Regel um intensiv genutzte Hausgärten und andere anthropogen beeinflusste und entstandene Siedlungsbiotop, wie versiegelte Flächen oder teilversiegelte Flächen. Eine hohe Bedeutung haben dagegen die Straßenbäume, die großen (> 50 cm Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe) Einzelbäume und die Gehölzbestände.

Besonders erhaltenswert sind das Gehölz am Ende der Parkstraße zum Landratspark hin, die mächtige Blutbuche im Bereich der Polizei an der Dorfstraße, die Straßenbäume in der Park-, Linden-, Garten-, Wickel-, Schiller-, Karl-Storch- und Kellingstraße.

#### Tiere

Da sich das Natura 2000-Gebiet-Nummer 190.1 „Segeberger Kalkberghöhlen“ in ca. 1.000 m (Teilgebiet C) und 1.450 m (Teilgebiet A) Entfernung befindet und nachgewiesen wurde, dass eine der Hauptflugrouten (Kurpark-Lohmühlen-Trasse) der Fledermäuse von und zur Höhle zwischen den beiden Teilgebieten A und B hindurch vom Großen Segeberger See zur Traveniederung verläuft, wird der artenschutzrechtliche Fokus auf diese Tierart in den Planungsgebieten gerichtet. Dazu hat die Stadt Bad Segeberg den Auftrag erteilt, den Bereich zwischen Jürgensweg im Norden, Ziegelstraße im Westen, Eutiner/ Kurhausstraße

im Osten und Bahnhofstraße im Süden in Bezug auf die Fledermäuse zu untersuchen. In der Zeit von März bis Oktober 2007 wurden sowohl die Flugwege der Fledermäuse aus der Kalkberghöhle als auch die Population der Siedlungsfledermäuse eingehend untersucht.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Untersuchungsergebnisse dokumentieren, dass offenbar das gesamte Gebiet zwischen Landratspark im Süden und Jürgensweg im Norden, also der gesamte Geltungsbereich des B-Plans 76 A bis C während des Ausflugs der *Myotis*-Arten aus dem Winterquartier „Segeberger Kalkberg“ in unterschiedlicher Intensität durch- und überflogen wird. Nördlich der Karl-Storch-Straße (mit dem gesamten Plangebiet A und dem nördlichen Bereich des Plangebiets B) ist dabei die Zahl der Durchflüge deutlich höher als im südlichen Abschnitt des Planungsraums (mit dem gesamten Gebiet C und dem größten Teil des Gebiets B). Es konnten vier grob abgrenzbare Flugkorridore ermittelt werden, die durch den Untersuchungsraum mit den drei Teilbereichen hindurch verlaufen. Drei dieser Flugkorridore liegen in der Mitte des Planungsraums zwischen Hindenburg- und Karl-Storch-Straße mit einem wenig überraschenden Maximum auf Höhe der Lohmühle. Innerhalb dieser Korridore liegen der Südteil des Plangebietes A mit der Hindenburgstraße und der Nordteil des Plangebiets B mit der Schiller- und der Carl-Storch-Straße. Im Norden wurde der Bereich der Dorfstraße (Plangebiet A) vermehrt von *Myotis*-Arten während der Erfassungszeiten über- bzw. durchflogen, was vermutlich auf die Lage dieses Straßenzugs in unmittelbarer Verlängerung des Kurparks zurückgeführt werden kann. Im Süden des UG mit dem Landratspark und dem Plangebiet C konnten dagegen nur geringe Anteile der ausfliegenden *Myotis*-Arten geortet werden.

Die wichtigsten Flugkorridore werden kurz beschrieben:

Der vergleichsweise breite „**Lohmühlen-Korridor**“ vom Kurpark über die Lohmühle zur Heinrich-Rantzau-Schule zur Trave hat als **Flugkorridor im Frühjahr eine herausragende (sehr hohe) Bedeutung** für die Abwanderung der im Kalkberg überwinternden Fledermäuse. Im Frühjahr konnten innerhalb dieses Korridors besonders an der „Lohmühlentrasse“ zahlreiche Durchflüge von Wasser- und Fransenfledermaus, eventuell auch der Bartfledermaus, registriert werden. In der Verlängerung dieses Flugkorridors nach Westen gelangen die Tiere zur Trave und von dort in die weiter entfernten Sommerlebensräume.

Der weiter nördlich gelegene Korridor vom Kurpark nördlich der Bismarckallee mit Südrand Rennkoppel über die Bereiche zwischen Dorf- und Esmarchstraße wurde als **Flugkorridor hoher Bedeutung** eingestuft. Innerhalb dieses Korridors wurden zeitweise zahlreiche Durchflüge von Wasser- und Fransenfledermaus, eventuell auch der Bartfledermaus Richtung Westen registriert. In Verlängerung dieses Korridors fliegen die Tiere zum Ihsee, zur Trave und von dort aus in die weiter entfernten Sommergebiete. Vor allem in der Dorfstraße fliegen die Tiere dabei in offenbar größerer Zahl auf kürzestem Weg durch sehr strukturarme Bereiche hindurch.

Der Korridor vom Klosterkamp im Osten über die Karl-Storch-Straße innerhalb des Plangebiets B zählt ebenfalls zu den **Flugkorridoren hoher Bedeutung**. Er verläuft von Südosten nach Nordwesten.

Als zweiter Aspekt wurde die Raumnutzung der Fledermäuse über das Jahr 2007 beobachtet und bewertet. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

Von den derzeit in Schleswig-Holstein 15 heimischen Fledermausarten, konnten während der Frühjahrs- und Sommeruntersuchungen im Jahr 2007 **8 Arten nachgewiesen** werden. Die entscheidenden Lebensraumressourcen stellen die alten Laubbäume und die größeren Gehölzareale an der Lohmühle, des Kur- und Therapieparks im Westen und des Landratsparks im Süden dar. Außerdem scheint die Nähe zum Großen Segeberger See, zum Ihlsee und zum Kalkberg eine besondere Attraktivität auf Fledermäuse auszuüben, so dass der sommerliche Bestand im Planungsraum als außerordentlich arten- und individuenreich zu charakterisieren ist. Die verschiedenen Quartiere, die Fledermäuse im Jahresverlauf aufsuchen, entsprechen den in § 42 BNatSchG genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Nach ihrer biologischen Funktion lassen sich folgende Quartiertypen unterscheiden: **Winterquartier, Tages- und Zwischenquartier, Wochenstubenquartier, Paarungsquartier**.

Von der Mückenfledermaus wurden drei Großquartiere, von der Mücken-, Zwerg- und Rauhauffledermaus zahlreiche Balzquartiere und Tageseinstände und vom gefährdeten Braunen Langohr zumindest ein Quartierverdacht ermittelt. Möglicherweise übernimmt das Gebäude in der Hindenburgstraße 14 mit dem größten Mückenfledermaussommerquartier auch eine Winterquartierfunktion für die Art. Weitere Winterquartiere können in alten Laubbäumen nicht ausgeschlossen werden. Anhand der Dichte der balzenden *Pipistrellus*-Arten ließen sich zwei Quartierräume (Q 1 und Q 2) abgrenzen:

- **Quartierraum Q1** (zwischen Jürgensweg und Schillerstraße, umfasst das gesamte Plangebiet A, und den Nordteil des Plangebiets B) mit 28 Balzrevieren Zwerg-, 7 Revieren Mücken- und 3 Revieren Rauhauffledermaus. In der Hindenburgstraße konnte ferner ein großes Mückenfledermaus-Quartier bestätigt werden. Die Ausflugszählung ergab dort im Mai mind. 64 Tiere, wobei es sich hier mit Sicherheit um eine Wochenstube und evtl. sogar um ein Winterquartier gehandelt hat. Hinzu kommen einige Einzelquartiere sowie der Verdacht auf zwei mutmaßlich kleine Sommerquartiere (evtl. kleinere Wochenstubenverbände) der Zwergfledermaus an der Ecke Kurhaus- und Schillerstraße sowie an der Ecke Esmarch- und Eutiner Straße.
- **Quartierraum Q2** (zwischen Schiller- und Hamburger Straße, umfasst den Südteil des Plangebiets B und das gesamte Plangebiet C) mit 8 Paarungsrevieren der Zwergfledermaus. Zusätzlich existiert in der Lindenstraße ein kleineres Quartier (vermtl. Wochenstube) der Mückenfledermaus. Weitere

Anhaltspunkte für kleinere Sommerquartiere gab es für die Zwergfledermaus im Carl-Stämmeler-Weg und für die Mückenfledermaus in der Parkstraße. Vom gefährdeten Braunen Langohr sind schließlich im Landratspark oder nördlich davon die für die Art typischen kleinen Wochenstuben zu vermuten.

Im Gesamtgebiet liegen ferner mehrere bedeutsame Jagdgebiete und vermutlich auch Flugstraßen, die sich dort jedoch mit den ausgiebigen Jagdaktivitäten überlagern.

Die **Fledermauslebensräume hoher Bedeutung** werden im Folgenden näher dargestellt. Sie beschränken sich auf die Teilgebiete A und C des B-Plangebietes sowie die Lohmühlentrasse. Alle anderen Lebensräume sind von geringerer Wertigkeit:

Hochwertige Fledermauslebensräume im Teilgeltungsbereich A des Planungsgebietes und der „Lohmühlentrasse“:

- Der gesamte Raum zwischen Schillerstraße und Jürgensweg ist ein Quartierraum (Q1) hoher Bedeutung, der auch den Bereich rund um die Lohmühle umfasst. Neben einer Wochenstube der Mückenfledermaus, 3 kleinen Quartieren der Zwergfledermaus und insgesamt 38 Balzrevieren aller drei *Pipistrellus*-Arten ist die Quartierdichte im landesweiten Vergleich außerordentlich hoch.
- Das Jagdgebiet J III: Östlicher Bereich der Esmarchstraße mit südöstlich angrenzenden Gärten. Zum einen fliegen hier von Osten aus dem Baumbestand am Rennplatz kommende *Myotis*-Arten in nennenswerter Zahl zur Ausflugszeit aus dem Kalkberg durch. Zum anderen waren hohe Jagdaktivitäten von mindestens 5 Arten nachweisbar, einbezogen sind 3 Paarungsreviere der Zwergfledermaus.
- Jagdhabitats in der Eutiner- (J IV) und der Ziegelstraße (J II). Der Großbaumbestand macht diese Bereiche zu insektenreichen Nahrungsräumen für mindestens 4 Arten. Besonders bedeutsam sind sie für lichtunempfindliche Arten wie die Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus oder den Großen Abendsegler, die hier ausgiebig nach Insekten jagen, die durch die Straßenlaternen angelockt wurden. Alle drei *Pipistrellus*-Arten haben in der Eutiner Straße mehrere Paarungsreviere besetzt.

Hochwertige Fledermauslebensräume im Teilgeltungsbereich C des B-Plangebietes:

- Gärten mit Altbaumbestand zwischen Linden- und Kurhausstraße (J X). Innerhalb des Bereiches befindet sich ein Quartier der Mückenfledermaus, unmittelbar benachbart zum Jagdgebiet besteht ein weiterer Quartierverdacht der Art, die Gärten sind somit quartiernaher Nahrungsraum - möglicherweise eines Wochenstubenverbands. Der Bereich ist zudem wichtiger Nahrungsraum von mindestens 3 Arten.

- Gehölzbestand an den Gärten westlich der Parkstraße mit dem Landratspark (J XII). Dieser Bereich erlangt seine hohe Bedeutung zum einen durch die Stetigkeit, mit der mindestens 4 Arten ab dem zeitigen Frühjahr gejagt haben. Zum anderen waren nur in diesem Gebiet regelmäßige Aktivitäten des gefährdeten Braunen Langohrs, einer Art für die angenommen werden muss, dass sich in der unmittelbaren Umgebung bzw. im Gebiet selbst ein Wochenstubenquartier befindet, zu verzeichnen.

Die Avifauna wird anhand einer Potenzialabschätzung erfasst und bewertet. Die Ergebnisse:

Im Planungsraum können nach den Beobachtungen vor und während der Fledermauserfassungen **34 europäische Vogelarten** brüten. Es handelt sich beim Planungsgebiet um einen stark anthropogen geprägten innerstädtischen Vogellebensraum, der die Merkmale einer Gartenstadt aufweist und in dem bis auf die Mehlschwalbe mit Haussperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Türkentaube, Grauschnäpper und Straßentaube alle Leitarten dieses Lebensraumtyps anzutreffen sind. Die Vogelbesiedlung kann als arten- und individuenreich aber auch als störungstolerant, anpassungsfähig und ungefährdet charakterisiert werden. Mit Haus- und Feldsperling treten im Gebiet zwei verbreitete Brutvogelarten auf, die in Schleswig-Holstein gegenwärtig im Bestand abnehmen und daher auf der Vorwarnliste „V“ stehen. Bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen im Artenrepertoire ebenso wie streng geschützte. Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG allerdings besonders geschützt.

#### **5.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft**

Mit ca. 755 mm durchschnittlichem Niederschlag pro Jahr liegt Bad Segeberg nah dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein von 720 mm/a. Die Hauptwindrichtung ist West und Südwest. Das Klima von Bad Segeberg erfüllt die an ein Heilbad gestellten Anforderungen.

In Bezug auf das Lokalklima sind im Plangebiet verschiedene Einflüsse wirksam, darunter die typischen Merkmale von Siedlungsgebieten. Diese Bereiche zeichnen sich durch relativ hohe Tagestemperaturen und nächtliche Wärmeabstrahlung aus.

Bedingt durch die starke Durchgrünung und die großen Freiflächen zwischen den Gebäuden ist davon auszugehen, dass ein guter Luftaustausch gegeben ist.

#### **5.2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Die Siedlungsstruktur ist bereits unter dem Schutzgut Mensch beschrieben und bewertet worden. Das Planungsgebiet wird durch die Siedlungsflächen bestimmt. Durch sein weitgehend homogenes Erscheinungsbild und die Freiraumstruktur weist es gute Voraussetzungen für die wohnungsbezogene Erholung auf.

Für die landschaftsbezogene Erholung hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung, da es verschiedene Verbindungen zwischen dem Großen Segeberger See und dem Talraum der Trave aufweist.

#### 5.2.1.5 Schutzgut Boden und Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich auf einem flachen Höhenrücken zwischen den Niederungen des Ihlsees, der Trave und des Großen Segeberger Sees, der aus einer ehemaligen Sanderfläche hervorgegangen ist. Der Nordteil des Planungsgebietes (Teilbereich A und B, sowie der Nordteil der Teilgebietes C) liegt in einem Gebiet, in dem sandiges Substrat das Ausgangsmaterial der Bodenbildung war. Hieraus entstanden im Laufe der Jahre vor allem grundwasserferne Podsole. In diesen Bereichen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

Nach Aussagen der Tiefbauabteilung der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg sind im Südteil des Planungsgebietes C bindige Bodenverhältnisse vorzufinden. Hier ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

Die Böden im Planungsgebiet sind seit Jahrhunderten unter starker anthropogener Nutzung. Detailliertere Aussagen zum Boden und zum Grundwasser für das Planungsgebiet liegen nicht vor.

Die Bedeutung des **Bodens** für den Naturhaushalt wird durch mehrere Funktionen bestimmt:

- Gewährung von Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für natürliche Vegetation (Entwicklung von Biotopen) und für Kulturpflanzen
- Regelung von Stoff- und Energieflüssen (z. B. Ausgleichskörper im Wasserhaushalt)
- Filter- und Pufferkörper für Schadstoffe.

Grundsätzlich sind alle Böden, also auch der vorliegende, gegenüber Überbauung bzw. Versiegelung hoch empfindlich. Eine weitere, besondere Wertigkeit kommt dem Boden im Planungsgebiet aber nicht zu.

Die Schutzbedürftigkeit und Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegen Eingriffe wird vor allem durch den Grundwasserflurabstand und durch die Beschaffenheit der dazwischenliegenden Schichten bestimmt. Wegen fehlender Daten können keine weiter gehenden Aussagen zum Grundwasser getroffen werden. Nach den Erfahrungen der Tiefbauabteilung der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg befindet sich das Grundwasser im Planungsgebiet nicht oberflächennah. Es wird auf eine Tiefe des ersten Grundwasserleiters von mindestens 3,0 Metern hingewiesen.

Da in der vorliegenden Planung nur in geringem Maße mit Eingriffen in Boden und Grundwasser gerechnet werden muss, ist es nicht erforderlich, hierfür extra Daten zu erheben.

Im Altlasteninformationssystem des Kreises Segeberg, Bereich Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz werden insgesamt 17 Grundstücke und Flächen des Geltungsbereichs geführt, bei denen ein Altlastenverdacht vorliegt bzw. ein Altlastenverdacht bereits bestätigt werden konnte.

Das Büro Sachverständigen-Ring H.-U. Mücke GmbH aus Lübeck hat eine Vorprüfung zur Bestätigung/Entkräftung eines Altlastenverdacht sowie vier orientierende Untersuchungen nach § 2 Nr. 3 BBodSchV durchgeführt. Im Ergebnis wurden folgende Flächen im B-Plan gekennzeichnet:

- als Altlastenflächen
  - Esmarchstraße 2, 4, 6, 8 (alte „Prinzenkuhle“)
- als Untersuchungsflächen
  - Esmarchstraße 5 + 7 sowie 13 + 15
  - Eutiner Straße 29
  - Ziegelstraße 100

Von den Flächen geht keine akute Gefährdung aus.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### **5.2.1.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich befinden sich neun Wohnhäuser, die als einfache Kulturdenkmale gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der landeseinheitlichen Denkmalkartei geführt werden. Es handelt sich dabei um folgende Gebäude:

Kulturdenkmale im Plangebiet A

Eutiner Straße 27

Hindenburgstraße 2

Moltkestraße 2

Kulturdenkmale im Plangebiet B

Gartenstraße 6

Kulturdenkmale im Plangebiet C

Lindenstraße 1b

Parkstraße 3

Parkstraße 5

Parkstraße 12

Parkstraße 19

## **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **5.2.2.1 Schutzgut Mensch**

Durch die geplanten Festsetzungen wird bewirkt, dass die vorhandene Siedlungsstruktur in den Grundzügen erhalten bleibt und es bezüglich der Lebensbedingungen im Planungsgebiet zu keinen erheblichen Verschlechterungen kommt. Durch die Festlegung von genauen Rahmenbedingungen (Vorgartenschutz, Baulinien...) wird die gut funktionierende Struktur auf Dauer gesichert. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Teilgebiet C haben keine relevante Aufgabe im Freiraumverbund wahrgenommen, da sie als Hausgarten und Gewerbefläche genutzt wurden.

Alle wichtigen Grünstrukturen bleiben erhalten.

Durch die Zulassung von Mischgebieten entlang der Ziegelstraße kann eine Lärminderung für die östlich gelegenen Wohngebiete erreicht werden.

Durch die Festlegung von Lärmpegelbereichen entlang der Ziegel- und Eutiner-/Kurhausstraße werden Maßnahmen zur passiven Lärmschutz ergriffen werden müssen, die die Lärmsituation verbessern werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung werden unter Punkt 2.2.3 erläutert.

### **5.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Pflanzen**

Da die relevanten und schützenswerten Gehölzstrukturen erhalten bleiben und bei der Verdichtung nur Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen sind, kommt es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanze. Durch die Neupflanzung von mindestens 16 neuen zum großen Teil einheimischen Laubbäumen im Bereich der Straßen (langfristig werden sogar noch weitaus mehr Straßenbäume gepflanzt werden) kommt es zu einer Verbesserung der Situation in Bezug auf das Großgrün. Dies hat ebenfalls positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Mensch und Tiere.

#### **Tiere**

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern Gebäude oder baum- und gebüschbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als relativ wenig störungsanfällig einzustufen sind. Durch die angepasste und optimierte Planung werden die Gehölzstrukturen weitgehend erhalten.

Im Verhältnis zur vorhandenen Lebensraumausstattung führt der Verlust von einigen wenigen kleinen Laubbäumen und von Hausgartenflächen zur keiner wesentlichen Einschränkung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte. Es sind daher auch keine besonderen Betroffenheiten für die lokale Brutvogelfauna anzunehmen.

Die Wochenstuben der im Planungsraum vorkommenden Fledermausarten sind durch gegenwärtige Planung nicht betroffen. Da ein Großteil der alten und mittelalten Laubbäume erhalten und mindestens 16 neue Straßenbäume gepflanzt werden und somit die Leitlinienfunktion innerhalb der Straßenzüge optimiert wird und darüber hinaus die Beleuchtung in den Straßen an die Ansprüche der Fledermäuse angepasst werden, ergibt sich für die im Kalkberg überwinternden Arten und Individuen durch die Planungen insgesamt eine Verbesserung der Situation.

Die für den Fortbestand der sommerlichen Lokalpopulationen wesentlichen Landschaftselemente rund um die Lohmühle, den Landrats-, Kur- und Therapiepark sowie die rückwärtigen Gärten am Sportplatz im Teilgeltungsbereich C werden von den aktuellen Planungen ebenso wenig berührt wie bestehende Quartiergebäude.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit von geeigneten Nahrungshabitaten führen die aktuellen Planungen zu keinen nachhaltig negativen Veränderungen für den Lokalbestand, da alle geschlossenen Gehölzbestände erhalten werden. Mit Ausnahme der drei kleinen *Pipistrellus*-Arten ist die Betroffenheit für alle im Gebiet auftretenden Fledermausarten als gering bis sehr gering einzuschätzen. Für Zwerg-, Mücken- und Raufhautfledermaus führt die Beseitigung von potenziellen Einzelquartieren (u.a. auch von Balzquartieren) zu einer mittleren Betroffenheit. Negative Auswirkungen auf die Lokalpopulationen sind nach Anbringung artspezifischer Fledermauskästen (siehe Kapitel 2.4) für keine der vorkommenden Arten zu erwarten. (Bioplan 2008)

### **Artenschutzrechtliche Einordnung**

Die mit der Aufstellung der drei Teil-B-Pläne ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten (Einzelquartiere) führen. Dies ist nach § 42 (1) BNatSchG-*neu* verboten. Ein Verstoß liegt aber nur dann vor, wenn die ökologische Funktionsfähigkeit der Lebensstätte nach der Durchführung des geplanten Vorhabens für alle betroffenen, europäisch geschützten Arten nicht mehr gegeben ist (§ 42 (5) BNatSchG-*neu*). Nach gutachterlicher Einschätzung kann genau dies aber durch die optimierte Planung (weitgehender Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen) und in Verbindung mit spezifischen, im Kapitel 2.4 näher beschriebenen Maßnahmenpaketen für alle im Gebiet potenziell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten gewährleistet werden. Unter der Voraussetzung, dass alle Maßnahmen wie beschrieben umgesetzt werden, ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 43 (8) BNatSchG notwendig.

### **5.2.2.3 Schutzgut Landschaft**

Die Funktion für die landschaftsbezogene Erholung wird hinsichtlich des Erhaltes vorhandener Wegeverbindungen nicht beeinträchtigt.

Auch bleibt das Erscheinungsbild des Gesamtensembles in den drei Teilgebieten weitgehend erhalten. Die neu zu bebauenden Flächen im Teilgebiet C werden nicht

störend in Erscheinung treten, da sie sich an die vorhandene Bebauung anpassen und hinter der ersten Baureihe an der Linden- und Parkstraße liegen.

#### **5.2.2.4 Schutzgut Boden**

Durch die Planung des Wohngebietes wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Dadurch gehen auf den versiegelten Flächen alle Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Insgesamt werden etwa 1,0 ha vollversiegelt. Diese erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens erfordern einen Ausgleich durch Aufwertung bisher intensiv genutzter Flächen in Höhe von ca. 0,34 ha.

Die Altlasten-Verdachtsflächen wurden vom Büro Sachverständigen-Ring H.-U. Mücke GmbH untersucht. Einige Grundstücke im Teilgebiet A sind auf der Grundlage dieser Untersuchungen im B-Plan gekennzeichnet, da sie im Falle von Baumaßnahmen näher untersucht werden müssen. Eine akute Gefährdung liegt nicht vor (vgl. Seite 22).

#### **5.2.2.5 Schutzgut Wasser**

Durch die Vollversiegelung der Flächen kommt es zu Beeinträchtigungen der Oberflächen- und somit auch der Grundwassersituation. Da im südlichen Teil des Gebietes C nur sehr eingeschränkt eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich sein wird, ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die beiden Neubaugebiete als nachhaltig und erheblich zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Dazu wird eine bisher intensiv genutzte Fläche in einer Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> aufgewertet.

#### **5.2.2.6 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Bestand an Kulturdenkmälern wird erhalten und dauerhaft gesichert.

#### **5.2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen bzw. -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich und im Bereich von Erholungsflächen üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch Versiegelung von Böden und die Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren.

Durch die Verdichtung der Bebauung und die beiden neu zu bebauenden Teilflächen im Teilgebiet C wird die Lebensraumqualität für Tiere, die auf diese angewiesen sind, eingeschränkt bzw. werden die Lebensräume verkleinert.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen im Siedlungszusammenhang und in Bezug auf die angrenzenden Gebiete nicht grundlegend verändert, d.h. dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen nicht als erheblich zu bewerten sind.

### **5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden sollte, würde sich die derzeitige Situation des Plangebietes trotzdem erheblich verändern. Da in einem Bestandsgebiet Entwicklungen möglich sind, die z.B. nach §34 BauGB zulässig sind, würde die bereits begonnene Nachverdichtung unregelmäßig weiter gehen. Dies könnte dazu führen, dass die Siedlungsstruktur ihren Wert und ihre Funktionalität nach und nach verliert. Ebenso könnten auf Dauer eine Vielzahl von Gehölzstrukturen entfallen, die für Mensch und Tier eine hohe Bedeutung aufweisen, da diese Einzelbäume und Gehölze zum Teil nicht unter Schutz stehen. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan erhalten sie diesen Schutz.

### **5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Umweltbelange sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 18ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. zu ihrem Ausgleich zu treffen.

#### **5.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Alle Baumfällungen und Gehölzrodungen sind zur Vermeidung von unbeabsichtigten Tötungen oder Zerstörung von besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Mitte März) durchzuführen. Um dann jedoch ausschließen zu können, dass winterschlafende Fledermäuse bei der Beseitigung von Bäumen getötet werden, sind spätestens unmittelbar vor dem Fällen alle vorhandenen Baumhöhlen mit einem Endoskop auf Besatz zu kontrollieren. Aktuelle Winterquartiere in Baumhöhlen sind dann zu erhalten und der betreffende Baum zunächst zu verschonen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Neupflanzung von mindestens 16 Straßenbäumen in den drei Teilgebieten.
- Orts- und zeitnahe Anbringung von je einem artspezifischen Fledermausspaltenkasten für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 30 bis 50 cm bzw. von 2 Kästen für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm. Mit jedem Fledermauskasten ist gleichzeitig auch am selben Baum je ein Vogelnistkasten anzubringen, um

die Besiedlung der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern. Die Kästen können z.B. in die nahe liegenden Parkanlagen oder der Lohmühle aufgehängt werden. Da Fledermäuse eine gewisse Neigung zu spontanen Quartierwechseln besitzen, sollten baugleiche Fledermaushöhlen immer in Gruppen von 3 bis 5 Höhlen in kleineren Abständen zueinander aufgehängt werden. Eine fachkundige Begleitung bei der Anbringung der Kästen wird angeraten.

- Vorgezogene Anbringung von insgesamt 5 artspezifischen Spaltenkästen vorzugsweise im Kur- oder Therapiepark, um die volle ökologische Funktionsfähigkeit der Lebensstätte für die Rauhaufledermaus zu garantieren. Da alle drei betroffenen *Pipistrellus*-Arten die gleichen Kastenquartiere besiedeln und diese gelegentlich sogar miteinander teilen, können die fünf Kästen für die Rauhaufledermaus auf den Bedarf für die beiden anderen Arten voll angerechnet werden.
- Bei der Erneuerung der Straßenbeleuchtung sind Natrium-Niederdrucklampen mit einer Abstrahlung nach unten einzubauen.
- Garagen und Carports sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Die Rück- und Seitenwände von Carportanlagen in den beiden Neubaugebieten sind zu begrünen.
- Stellplätze auf privaten Grundstücken und straßenunabhängige Wege sind nur in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.
- Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- Für die Bauarbeiten sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

#### **5.2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen ermöglicht. Die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen soweit vermindert, dass sie nicht mehr als nachhaltig und erheblich anzusehen sind. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser muss kompensiert werden.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus dem Jahre 1998 ermittelt (siehe folgende Übersichtstabelle).

Betroffenes Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahme	Ausgleichs- erfordernis
<b>BODEN</b> Versiegelung von Flächen innerhalb der beiden Neubaugebiete (WA 11+12) im Teilgebiet C inkl. der Erschließung	Ca. 1,0 ha Vollversiegelung	Entwicklung eines naturbe- tonnten Biotoptyps auf bis- her intensiv genutzten Flächen an der Lübecker Straße	<b>3.400,00 m<sup>2</sup></b>
<b>WASSER</b> Versiegelung von Flächen. Ableitung von Regenwasser in die Vorflut	Ca. 1,0 ha Voll- versiegelung	Beenden der intensiven Bodennutzung auf bisher intensiv bewirtschafteten Flächen an der Lübecker Landstraße	
<b>GESAMT</b>			<b>3.400,00 m<sup>2</sup></b>

Bei der Berechnung der Kompensation wurden lediglich die beiden Neubaugebiete im Teilgebiet C berücksichtigt, da alle anderen Bereiche auch über den §34 BauGB zu realisieren wären und somit nicht der Kompensationspflicht unterstehen.

Auf Grund des fehlenden Flächenangebotes im Geltungsbereich kann die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe nicht im Geltungsbereich vorgenommen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden daher außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt, und zwar in der Umgebung von Bad Segeberg, Richtung Osten an der Lübecker Landstraße (Flurstück 1, 2 und 55 der Flur 10 der Stadt Bad Segeberg).

Die Flächen sind insgesamt ca. 3 ha groß. Sie werden seit Jahrzehnten intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Am Rande der Flächen befinden sich abschnittsweise Knicks. Besonders erwähnenswert ist eine mächtige Eiche an der Westgrenze des Flurstücks 2. Im Süden grenzt die Lübecker Landstraße, im Osten ein Flurstück mit Wohngebäude, Garten und Pferdeweide, im Norden eine kleinteilige Grünlandstruktur, die auf ein ehemaliges Niedermoor hinweist und im Westen Grünland und Ackerflächen an. Von Südwesten nach Nordosten wird der Nordteil der Flurstücke 1 und 2 von einer Hochspannungsleitung überspannt.

Ziel bei der Entwicklung dieser Flächen ist die Einstellung der Ackernutzung, die Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes im südlichen Teilbereich und die Etablierung einer Sukzessionsfläche im nördlichen Teilbereich unter der Hochspannungsleitung. Als Kompensation für die Eingriffe im Zuge des Bebauungsplanes Nr.76 wird eine Fläche in der Größe von 3.400 m<sup>2</sup> entlang der Lübecker Landstraße aufgeforstet (siehe Abbildung 2).

Durch diese Maßnahmen werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen.

### **5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In einem längeren Auswahlverfahren im Vorfeld der Planung wurden auch andere Standorte für die Entwicklung von Wohnbauflächen geprüft. Vier wesentliche Entscheidungsfaktoren führten zur Auswahl des Planungsgebietes:

- Innenstadtnahe Lage mit guter Versorgung und mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur,
- Notwendigkeit eines planerischen Rahmens zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung,
- Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließung,
- Gute Einbindung in den Siedlungszusammenhang.

Nach intensiver Diskussion hat sich die Stadt Bad Segeberg entschlossen, für den ausgewählten Standort die notwendigen Planungen einzuleiten, um den weiterhin vorhandenen Bedarf an innenstadtnahen Wohnbauflächen zu befriedigen. Dies hat Vorrang vor einer Bebauung an der Peripherie.

## **5.3 Zusätzliche Angaben**

### **5.3.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen**

Zum Umweltbericht wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bioplan (2008): Artenschutzrechtliche Prüfung
- Bioplan (2007): Fledermauskundliches Fachgutachten
- Planung und Moderation (2009): Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft
- Stadt Bad Segeberg (2008): Teilrahmenplan Verkehr
- Büro Mücke (2009): Schalltechnische Prognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Bad Segeberg
- Büro Mücke (2009): Vorprüfung Altlasten-Verdachtsflächen
- Büro Mücke (2009): Orientierende Untersuchungen für 4 Standorte im B-Plan Nr. 76

Weitere umweltbezogene Informationen wurden dem Flächennutzungs- und dem Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg (2005/1997), entnommen.



**Entwicklungsziel:  
Sukzession**

**Entwicklungsziel:  
Standortgerechter  
Laubwald**

**Kompensationsfläche  
B- Plan Nr. 76 = 3.400 m<sup>2</sup>**

**Abb.: 2 Lage und Entwicklung der  
Kompensationsfläche**



### **5.3.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichs-erfordernisse wurde der gemeinsame Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere orientiert sich an KAULE 1991<sup>3</sup>.

### **5.3.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Ab dem Zeitpunkt der Gehölzanpflanzungen besteht für die Einzelbäume und flächige Gehölzanpflanzungen eine in der Regel zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der ausführenden Firma zu tragen ist. Anschließend gehen die im Bereich öffentlicher Flächen angepflanzten Bäume und Gehölzbestände in das Eigentum und in die Obhut der Stadt Bad Segeberg über. Die langfristig angedachte Umgestaltung speziell der Esmarch-, Dorf-, Moltke-, Teichstraße und des Jürgensweges findet unter Federführung der Stadt Bad Segeberg statt. Gleiches gilt für die Neupflanzung der Straßenbäume (mindestens 16 Stück).

Die Kompensationsfläche befindet sich ebenfalls im Besitz der Stadt Bad Segeberg, so dass die Umsetzung der Kompensation gesichert ist. Die Durchsetzung der Maßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen werden, obliegt zum einen dem Kreis Segeberg (im Rahmen der Baugenehmigung) sowie der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg.

### **5.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.76 der Stadt Bad Segeberg soll es erreicht werden, in einen innenstadtnahen, gut versorgten Wohn- und Mischgebiet eine geregelte Entwicklung zu initiieren. Dabei sind neben der behutsamen Nachverdichtung ebenso der Erhalt der gut funktionierenden Siedlungs- und Freiraumstruktur und der Erhalt der Funktionen für die Tierwelt im Gebiet (hier speziell der Fledermäuse) die Planungsziele.

Vorgesehen ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten im Bereich der Esmarchstraße, entlang der Ziegel- bzw. Kurhaus-/Eutiner Straße, sowie eines Sondergebietes für die Polizei an der Dorfstraße/Ziegelstraße. Diese Ausweisungen bilden weitgehend den Bestand ab und lassen in Teilgebieten eine Bebauung in zweiter Reihe zu. Weiterhin werden die Mischgebietsflächen ausgeweitet (Esmarchstraße) oder neu festgesetzt (Ziegelstraße, Kurhaus- und Eutiner Straße). Dies erfolgt, um einen Schutz vor dem Straßenlärm für die östlich/westlich gele-

---

<sup>3</sup> Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

genen Wohngebiete zu erhalten. Im Teilgebiet C ist die Festsetzung von zwei neuen Wohnbauflächen vorgesehen.

Ein besonderer Schwerpunkt der Planung war die Analyse der Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie die Untersuchung der Bedeutung des Planungsgebietes für die Fauna (speziell Fledermäuse), da das Schutzgebiet „Segeberger Kalkberghöhlen“ in der Nähe liegt.

Als besonders erhaltenswert wurde die Siedlungs- und Freiraumstruktur in großen Teilen des Planungsgebietes bewertet. Dies führte dazu, dass über Festsetzungen gesichert wird, dass diese Strukturen auch im Zuge der Nachverdichtung langfristig erhalten werden. Eine größere Verdichtung der Bebauung wird nur im Bereich Linden-/Parkstraße zugelassen.

In Bezug auf die Fledermäuse wurde ermittelt, dass das Planungsgebiet in großen Teilbereichen eine sehr hohe Wertigkeit sowohl für die Fledermäuse aus der Kalkberghöhle als auch für die Siedlungsfledermäuse aufweist. Besonders hervorzuheben ist der Bereich der Lohmühle (zwischen Schiller- und Hindenburgstraße) der eine herausragende Bedeutung als Flugtrasse für die Höhlenfledermäuse hat.

Durch die festgesetzten Entwicklungsmöglichkeiten kommt es nach gutachterlicher Einschätzung nur zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Tierwelt. Diese sind durch Maßnahmen so zu verringern, dass diese Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt werden können. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei dieser Einschätzung ist der weit gehende Erhalt der wertvollen Gehölzbestände und Einzelbäume im Planungsgebiet.

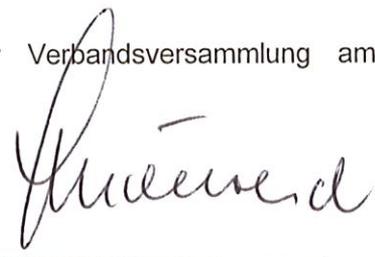
Mit der Planung sind jedoch Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Dies bezieht sich auf die beiden Wohnbauflächen im Bereich Linden- und Parkstraße. Für die Versiegelung der Hausgarten- und ehemaligen Gewerbeflächen muss ein Ausgleich erbracht werden.

Genauer heißt dies, dass für eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>, die vollständig durch die neuen Gebäude und die Erschließung versiegelt werden eine Fläche von 3.400 m<sup>2</sup> im Sinne des Naturschutzes entwickelt werden muss.

**6 Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung am 19. März 2009 gebilligt.

Bad Segeberg, den 06. Aug. 2009



Verbandsvorsteher

