

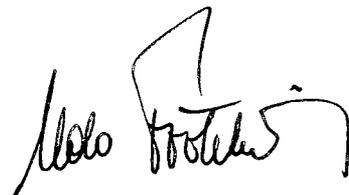
Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 -Kreisfeuerwehrzentrale-
der Stadt Bad Segeberg für das Gebiet an der Hamburger Straße (B 432)
westlich der Lehranstalt für Forstwirtschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ermöglicht es, alle Einheiten und Einrichtungen der Kreisfeuerwehr auf einem Gelände zusammengefasst unterzubringen. Diese räumliche Zusammenfassung ist in den vergangenen Jahren um so dringlicher geworden, je mehr knapper werdende Haushaltsmittel dazu zwingen, auch im Bereich von Betriebsabläufen und im Bereich von Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten Einsparpotentiale zu nutzen. Dies ist am besten möglich, wenn nicht länger in renovierungsbedürftige und zudem dezentral gelegene Anlagen wie den alten Schlauchpfeleturm oder Unterbringungsmöglichkeiten für den ABC-Zug außerhalb der Kreisstadt investiert wird. Die Konzentration aller erforderlichen Anlagen und Einrichtungen mit einer nur geringfügigen Inanspruchnahme von Flächen für den III. Bauabschnitt ist damit auch städtebaulich gerechtfertigt.

Der Schlauchpfeleturm mit seiner Höhe von bis zu 28 Metern stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der Ausgleich erfolgt gem. der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung des Landschaftsplanungsbüros Hess und Jacob in Norderstedt vom 28.04.2000, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Bad Segeberg, 28.08.2000

Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister



Udo Fröhlich

1. Änderung B-Plan 52,
Kreisfeuerwehrzentrale
Stadt Bad Segeberg
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Verfasser:

Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsternweg 36 b
22846 Norderstedt
Tel.: 040/ 521975-0

Bearbeitung:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.

Stand: 28.4.2000

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	1
2. Ausgangssituation	1
3. Eingriffsermittlung.....	2
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	3
5. Ausgleichsmaßnahme	3

1. Planungsanlass

Die Stadt Bad Segeberg beabsichtigt mit der 1. Änderung des B-Plans 52 für den Bereich der Kreisfeuerwehrzentrale eine größere Ausnutzung zu ermöglichen. Dadurch werden gegenüber der jetzigen Situation (rechtskräftiger B-Plan 52 vom 8.1.93) zum Teil Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne vorbereitet, welche zu bilanzieren und auszugleichen sind. Eingriffe sind regelmäßig zu erwarten, wenn der B-Plan bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt.

Gegenstand der hiermit vorgelegten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind somit die eingriffsrelevanten Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans.

2. Ausgangssituation

Planungsrechtlich besteht folgende Ausgangssituation:

- Der B-Plan 52 setzt eine überbaubare Fläche für die Kreisfeuerwehrzentrale fest.
- Als Höchstmaß für die bauliche Ausnutzung ist eine GRZ von 0,29 festgesetzt. Die GFZ von 0,31 ist für die Betrachtung nicht relevant.
- Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen beträgt 12 m.

Neben diesen baulichen Festsetzungen trifft der B-Plan folgende wesentliche Regelungen:

- Im östlichen Geltungsbereich sind Flächen für die erforderlichen Stellplätze festgesetzt.
- Zur Straße hin ist das Gelände mit einem Lärmschutzwall abzuschirmen.
- Im Nordwesten soll eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses die Regenerwasserrückhaltung sicherstellen.
- Der durch das Gelände verlaufende Knick ist mit einem Erhaltungsgebot belegt.
- Im westlichen Randbereich der Baufläche ist zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft eine 30 bzw. 40 m breite Zone ausgegrenzt, die von jeglicher Bebauung frei zu halten, durch Knicks einzufrieden und gemäß GOP zu bepflanzen ist.
- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Grenze des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, welches u.a. das Travetal umfasst.
- Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang der Trave schneidet zwar den Geltungsbereich des B-Plans an, der Schutzbereich liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen.

3. Eingriffsermittlung

Die 1. Änderung des B-Plans 52 sieht folgende veränderte Festsetzungen vor:

- Die überbaubare Fläche wird nach Südwesten um eine Tiefe von 13 m vergrößert.
- Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird für den Bereich des Schlauchturms von 12 m auf 28 m erhöht.

Die sonstigen (bereits realisierten) Festsetzungen des B-Plans bleiben unverändert.

Gemäß § 8a BNatSchG ist die Eingriffssituation wie folgt zu beurteilen:

- Unveränderte Festsetzungen bereiten keine Eingriffe vor, auch wenn die Vorhaben noch nicht realisiert sind.
- Darüber hinaus gehende Baurechte sind als zusätzliche Eingriffe zu werten.

Für die geänderten Festsetzungen des B-Plans 52 ist festzustellen, dass die Vergrößerung der überbaubaren Fläche keine eingriffsrelevante Vergrößerung des Baurechtes darstellt, da die festgesetzte Grundflächenzahl über das Maß der zulässigen Versiegelung entscheidet und diese nicht erhöht wurde. Somit ergibt sich nur für die Vergrößerung der zulässigen Bauhöhe ein Eingriffstatbestand.

Betroffenes Schutzgut ist das Landschaftsbild. Während die baulichen Maßnahmen des Ursprungs-B-Plans durch die Waldbestände des Travehanges und die zur Landschaft und zur Straße vorgelagerten Pflanzmaßnahmen eingebunden wurden und das Landschaftsbild nach einer Anwuchsphase im naturschutzrechtlichen Sinne wiederhergestellt war, stellt die nun zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Turms einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Insbesondere aus der angrenzenden freien Landschaft wird der Turm von 28 m Höhe weithin sichtbar sein und das Landschaftsbild prägen. Die vorhandenen Waldbestände des Travehanges sowie die auf dem Grundstück festgesetzten Anpflanzungen können die Einbindung des erhöhten Turmes nicht mehr bewirken. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um ein vergleichsweise punktförmiges Gebäude handelt.

4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Während der gemeinsame Runderlass des Innen- und Umweltministeriums zum *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* für die sonstigen durch Eingriffe betroffenen Schutzgüter Hinweise zu den Mindest-Ausgleichserfordernissen gibt, gestaltet sich die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Eingriffe in das Landschaftsbild schwieriger. Wie bei der Ausgleichsermittlung für Windkraftanlagen und Sendemasten üblich, wird daher über die Höhe des Baukörpers und die Raumwirksamkeit der Ausgleichsbedarf für den Feuerwehrturm ermittelt. Grundlage für die Berechnung ist daher die zulässige Höhe, die über die bisherige Festsetzung von 12 m hinausgeht. Somit sind – analog zu ähnlichen Eingriffen – für die zusätzliche Höhe von 16 m pro lfd. m 100 qm multipliziert mit einem Raumbetroffenheitsfaktor als Ausgleichsbedarf anzusetzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der betroffene Raum aufgrund seiner Siedlungszugehörigkeit bereits eine leichte Störung bzw. bauliche Prägung aufweist (und z. B. nicht in der freien Landschaft liegt), so dass der Faktor 1,5 in Ansatz gebracht wird. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 2.400 qm. Die entsprechende Ausgleichsmaßnahme (an anderer Stelle) sollte sich vorrangig an einer Verbesserung des Landschaftsbildes orientieren.

5. Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich für die vor Ort verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist geplant, am nordwestlichen Stadtrand von Bad Segeberg Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, hier des Ortsrandes, durchzuführen.

Es handelt sich um den westlich der Siedlung Theodor-Heuss-Ring gelegenen Siedlungsabschluss, der derzeit durch einen mehrreihigen Fichtenbestand auf ca. 5-8 m Breite geprägt wird. Die Fläche ist im städtischen Eigentum. Daran an grenzt ein öffentlicher Wanderweg, dem wiederum zur anschließenden freien Landschaft (Übergang zum Travetal) ein Knick vorgelagert ist. Aufgrund ihrer Höhe von etwa 10 m prägen die Fichten derzeit den Siedlungsrand und vermitteln einen wenig landschaftstypischen Eindruck.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme soll nun der Fichtenbestand beseitigt und durch einen landschaftstypischen Knick ersetzt werden. Dadurch wird Übergang von der Siedlung in die unbesiedelte Landschaft nach einer gewissen Anwachsphase naturnäher und landschaftstypisch gestaltet, die Ortsrandsituation somit verbessert. Zudem entsteht mit der Neuanlage eines Knicks eine Reddersituation, so dass auch die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Knicks gesteigert wird. Die geplante Knickneuanlage schließt an einen ca. 80 m langen Knickabschnitt an, der kürzlich im Rahmen einer Knickersatzmaßnahme entlang des Regenwasserrückhaltebeckens angelegt worden ist. Somit trägt die Maßnahme auch zur Biotopvernetzung bei. (Hinweis: Bereits im Zusammenhang mit dem Umbau des ersten Abschnitts der Fichten wurde eine

Abstimmung mit den benachbarten Grundstückseigentümern durchgeführt, so dass bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahme keine Bedenken der Anlieger zu erwarten sind.)

Der geplante Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,50-3,00 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Wallhöhe von mindestens 1 m über Gelände herzustellen. Für die Bepflanzung sind Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums in 2 x verpflanzter Qualität zu verwenden. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,80 m auszuführen. Auf je 50 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen. Die Saumzonen sollen als Wiesenflächen ausgebildet werden.

Die Länge des geplanten Knicks beträgt 700 m. Legt man eine Wallbreite von 3 m sowie eine beidseitige Saumzone von 1 m zugrunde, ergibt sich ein Ausgleichsflächenwert von 3.500 qm.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der beschriebenen Maßnahme der errechnete Ausgleichsbedarf sowohl qualitativ als auch quantitativ erbracht werden kann.