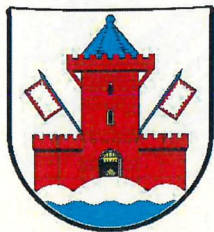


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung	1
1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich	1
1.1 Lage des Plangebiets.....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.1 Aufstellungsbeschluss.....	1
2.2 Rechtsgrundlagen	1
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau.....	2
3.2 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
4. Planungsrechtliche Situation	2
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Landschaftsplan	3
5. Veranlassung und Ziel der Planung	4
5.1 Anlass	4
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung	4
6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.4 Gemeinschaftsstellplätze	5
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
6.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
6.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	6
6.8 Lärmschutz	6
6.9 Örtliche Bauvorschriften	7
7. Eingriffsregelung und Artenschutz	7
7.1 Bestandserfassung	7
7.1.1 Pflanzen und Tiere.....	7
7.1.2 Boden/Grundwasser	9
7.1.3 Landschafts- und Stadtbild	9
7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
7.2.1 Boden/Grundwasser	10
7.2.2 Landschafts- und Stadtbild	10

7.3	Verminderungs- und Vermeidungskonzept.....	10
7.4	Artenschutzrechtliche Kompensation	11
8.	Hinweise.....	13
8.1	Löschwasserversorgung	13
8.2	Einsehbare DIN-Normen	13
8.3	Ortsgestaltungssatzung Innenstadt	13
8.4	Erhaltungssatzung	13
8.5	Werbesatzung.....	13
8.6	Denkmale.....	13
8.7	Altlasten	14
8.8	Kampfmittel	14
9.	Städtebauliche Kenndaten.....	14
10.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	14
11.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	14
12.	Kosten und Finanzierung.....	15
II.	Beschluss.....	15

Anlagen:

- Bebauungsplans Nr. 61, 2. Änderung der Stadt Bad Segeberg, Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung (Verfasser: Bioplan, Dipl.-Biol. Detlef Hammerich, Neumünster, 30.03.2017).
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie den Gründungsmaßnahmen im Bereich des geplanten Neubaus eines Mehrfamilienhauses in 23705 Bad Segeberg, Große Seestraße 3 (Verfasser: Ingenieurbüro Reinberg, Herr Reinberg, Lübeck, 10.03.2017).

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Innenstadt von Bad Segeberg zwischen der Kanaltwiete und den Grünflächen an der Straße „An den Kirchhöfen“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1.005 m² und umfasst das Gebiet südlich des Grundstückes Große Seestraße 5, westlich des Marienhofes, nördlich der Kanaltwiete und östlich der Bebauung Große Seestraße 3 - 9.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 19.07.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da eine Baulücke in der Kanaltwiete geschlossen werden soll. Mit der Planung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1.005 m². Die maximal realisierbare Grundfläche beträgt bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 insgesamt 402 m² (0,4 x 1.005 m²). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Aspekte bezüglich der Landschaftsfaktoren und des Artenschutzes werden in einem eigenen Kapitel dargestellt.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGB1. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGB1. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB1. I S. 1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Die überplante Fläche ist bereits teilweise entlang der Kanaltwiete bebaut und bildet zusammen mit der Bebauung Große Seestraße 3 eine geschlossene Gebäudefront. Eine Baulücke besteht zwischen der vorhandenen Bebauung und der Zufahrt zur Stellplatzanlage des Marienhofes. Der Marienhof befindet sich östlich des Plangebietes.

Im Norden ist das Grundstück geprägt durch Gartenland. Hier schließen Grünstrukturen im Norden und Osten an. Diese erstrecken sich vom Friedhof St. Marien über die Backofenwiese bis zum Großen Segeberger See.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über die Kanaltwiete. Diese mündet im Westen in die Kurhausstraße. Über den weiteren Verlauf der Straße sind die Bundesstraßen B 206 und B 432 zu erreichen.

3.3 Infrastruktur

In der Kanaltwiete sind alle notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser und Telefon) vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort sind die Städte Schwerpunkträume für den Wohnungsbau. Sie haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.¹

Der Regionalplan für den Planungsraum I ergänzt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wie folgt:

Zentrale Orte sind Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.²

Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind in ausreichendem Umfang auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die diesen Zielsetzungen Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.³

¹ Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 45f.

² Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

³ Vgl. ebd., S. 26

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzung dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.⁴

Durch die Errichtung eines neuen Wohnhauses auf der Fläche wird zusätzlich benötigter Wohnraum in einem Schwerpunkttraum für den Wohnungsbau geschaffen. In Bad Segeberg gibt es einen großen Bedarf sowohl an Wohnungen im Geschossbau als auch an Bauflächen für freistehende Einzelhäuser.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich eine gemischte Baufläche dar. Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Dargestellt wird im Flächennutzungsplan künftig eine Wohnbaufläche.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Bad Segeberg aus dem Jahre 1997 stellt für den überplanten Bereich eine gemischte Baufläche dar. Im Nordosten wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und ein geschütztes Biotop dargestellt. Da der Landschaftsplan nicht parzellenscharf ist, kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Maßnahmenfläche durch die Planung leicht tangiert wird. Sollte dieses der Fall sein, ist die geringe Abweichung als nicht erheblich zu bewerten. Das Vorhaben fügt sich somit in die Darstellung des Landschaftsplanes ein.

4.4 Bebauungsplan

Derzeit liegt die Fläche innerhalb des seit April 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61. Im Jahre der Rechtskraft war die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990 rechtskräftig und anzuwenden. Der Plan setzt für den westlichen Bereich ein Mischgebiet und für den östlichen sowie nordöstlichen Bereich eine private Grünfläche fest.

Im Mischgebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 sowie zwei Vollgeschosse zulässig. Es gilt eine abweichende Bauweise, die besagt, dass eine geschlossene Bauweise mit dem Erhalt von seitlichen Durchgängen (Twiete) gilt. Entlang der Großen Seestraße und im vorderen Bereich der Kanaltwiete ist eine Baulinie ausgewiesen. Im weiteren Verlauf der Kanaltwiete und rückwärtig auf den Grundstücken ist eine Baugrenze festgesetzt.

Für die überplante Fläche gilt bis zur hinteren Flucht des ersten Gebäudes an der Kanaltwiete der Lärmpegelbereich IV und auf der weiteren Fläche der Lärmpegelbereich III.

⁴ Vgl. ebd., S. 33

5. Veranlassung und Ziel der Planung

5.1 Anlass

Die Baulücke an der Kanaltwiete soll durch eine Bebauung geschlossen werden. Hierzu wird der rückwärtige Anbau Große Seestraße Nr. 3 zurückgebaut und die frei werdende Fläche sowie das östlich anschließende Gartenland von dem geplanten Gebäude überbaut. Geschaffen werden soll ausschließlich eine Wohnbebauung mit bis zu zwölf Wohneinheiten. Hierzu muss das private Gartenland durch die 2. Änderung überplant werden. Ebenfalls soll an der Kanaltwiete eine Baulinie festgesetzt werden, um die für diesen Bereich typische Straßenrandbebauung zu erhalten.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 (Ursprungsplan) außer Kraft.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche soll künftig ausschließlich eine Wohnbebauung entstehen. Festgesetzt wird daher ein Allgemeines Wohngebiet. Bereits östlich der überplanten Fläche befindet sich mit dem Marienhof ein ausschließlich durch Wohnen geprägtes Gebiet, welches nun westlich fortgeführt wird.

Um das Wohnen nicht unnötig zu stören und aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergang zur offenen Landschaft im Norden und Nordosten, sind Gartenbaubetrieb und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieses entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die zulässige Versiegelung ist der Lage des Grundstückes im verdichteten Innenstadtbereich angemessen. Der reinen Wohnnutzung ist geschuldet, dass die zulässige Versiegelung geringer ist als im Umfeld; dort ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten im rückwärtigen Bereich ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 zulässig. Dadurch ist es möglich die geforderte Anzahl von einem Stellplatz pro Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Andere Flächen für die erforderlichen Stellplätze stehen aufgrund der innerstädtischen Lage nicht zur Verfügung.

Im Ursprungsplan wurde lediglich die Anzahl der Vollgeschosse, jedoch nicht die maximale Höhe der Gebäude reglementiert. Künftig wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Gebäudehöhe von 10,20 m festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf insgesamt drei erhöht. Diese können, unter Einhaltung der festgesetzten Höhe, bei der Ausbildung eines Flach- oder Pultdaches realisiert werden. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe ist gewährleistet, dass sich das geplante Vorhaben den Gebäuden im Kreuzungsbereich Große Seestraße / Kurhausstraße unterordnen. Diese betonen die dortige Platzsituation und haben Höhen zwischen 10,60 m und 14,50 m.

Ebenfalls wird verhindert, dass entlang der Kanaltwiete, mit ihrem geringen Querschnitt, eine „Häuserschlucht“ entsteht. Bereits südlich der Kanaltwiete ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 eine Firsthöhe von 14,45 m zulässig. Ein Gebäude mit den gleichen Maßen nördlich der Kanaltwiete würde zu einer Überformung des Raumes führen.

Im Plangebiet darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage durch erforderliche Dachaufbauten, dazu zählen u. a. Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenmitte der Kanaltwiete maßgeblich. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Richtung Osten erweitert. Bisher wurde an der Kanaltwiete teilweise eine Baugrenze ausgewiesen. Diese wird im Geltungsbereich der 2. Änderung durch eine Baulinie ersetzt. Durch die Baulinien wird gewährleistet, dass die vorhandene Bauflucht durch den Neubau eingehalten wird. Rückwärtig zur Verkehrsfläche wird eine Baugrenze festgesetzt, da die Einhaltung einer rückwärtigen Bauflucht im Bereich des von der öffentlichen Fläche aus nicht sichtbaren Grundstückes städtebaulich nicht erforderlich ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Zurückspringen des Gebäudes von der festgesetzten Baulinie oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig, hier kann ein zurückspringendes Geschoss (ehemals Staffelgeschoss) ausgebildet werden. Entlang der Kanaltwiete ist ein Rücksprung städtebaulich unschädlich und nicht sofort wahrnehmbar. Dieses liegt auch daran, dass der Straßenquerschnitt an dieser Stelle gering ist.

6.4 Gemeinschaftsstellplätze

Ausschließlich auf dem rückwärtigen Grundstück besteht die Möglichkeit den ruhenden Pkw-Verkehr anzuordnen. Dort wird für diese Zwecke eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Die Zufahrt ist östlich des geplanten Gebäudes vorgesehen.

Zulässig sind ausschließlich Stellplätze mit und ohne Schutzdach. Ein großes Bauvolumen, welches durch den Bau von Garagen entstehen würde, ist aufgrund der im Norden und Osten anschließenden Landschaftsräume städtebaulich unerwünscht.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht ist dabei nach unten zu richten und darf nur den zu beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.

6.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der hintere Grundstücksteil bildet den Abschluss der bebauten Ortslage in Richtung Norden und Osten. Hier schließen unmittelbar größere Grünstrukturen an. Diese erstrecken sich über den Friedhof St. Marien sowie die Backofenwiese bis hin zum Großen Segeberger See. Um diesem Übergang in die offenen Landschaft gerecht zu werden, sind innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage mindestens acht heimische Laubbäume zwischen den einzelnen Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Da die genaue Lage der Stellplätze derzeit noch nicht abschließend festgesetzt ist, kann von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten abgewichen werden.

Auf der 150 m² umfassenden Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind pro Quadratmeter mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 120 bis 150 cm Höhe zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung ist zugleich ein Teil der Kompensationsmaßnahme für die beeinträchtigte Lebensraumfunktion der geschützten Arten durch die bereits erfolgte Rodung der Gehölzstrukturen (siehe Kapitel 7).

6.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist über die Kanaltwiete vollständig erschlossen. Das Regen- und Schwarzwasser kann in die vorhandenen Leitungen in der Kanaltwiete eingeleitet werden.

Die Stellplatzanlage soll über eine Zufahrt östlich des geplanten Gebäudes von der Kanaltwiete aus erschlossen werden.

6.8 Lärmschutz

Der Ursprungsplan setzt für die innerhalb der 2. Änderung überplanten Fläche einen Lärmpegelbereich III fest. Die Festsetzungen entstammen aus einer prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 16.450 KFZ/24 h für das Jahr 2010. Nach den neusten Prognosen aus dem Jahre 2005 wird dieser Wert jedoch erst im Jahre 2020 erreicht und die damals ausgewiesenen Lärmpegelbereich können als noch aktuell angesehen werden. Daraus ergibt sich die Zuordnung der folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R' _{w,res}
III	35 dB

Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind, in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S(w+F) zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle 9 der DIN 4109, zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Bestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie Flach- und Pultdächer zulässig. Sattel- und Krüppelwalmdächer prägen das Stadtbild in der Großen Seestraße sowie in der Kurhausstraße und fügen sich in den Bestand ein. Um einen modernen Baukörper in Anlehnung an den Marienhof zu ermöglichen, werden ebenfalls Flach- und Pultdächer zugelassen. Durch diese Dachformen werden zudem drei Vollgeschosse ermöglicht.

Die Stellplätze werden auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes angeordnet. Um dem dortigen Übergang in die offene Landschaft gerecht zu werden, sind die Schutzdächer von Stellplätzen als begrünte Flachdächer auszubilden. Vor diesem Hintergrund wurden ebenfalls die Festsetzungen unter dem Punkt Stellplätze und Freiflächen getroffen.

Dachaufbauten dürfen die Dachhaut um maximal 1,00 m überragen. Verhindert werden sollen überdimensionale Dachaufbauten, welche das eigentliche Dach überragen und dadurch gestalterisch in den Vordergrund rücken.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Dieses kann u. a. durch die Verwendung von Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sicherpflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen sichergestellt werden.

Freiflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

7. Eingriffsregelung und Artenschutz

Im folgenden Kapitel werden die Aspekte der Eingriffsregelung (Bestandserfassung, Bewertung, Konfliktdanalyse, Verminderungs- und Vermeidungskonzept) und des Artenschutzes (Bestandsanalyse, Konfliktermittlung, Verminderungs- und Vermeidungskonzept sowie Kompensation) abgearbeitet.

7.1 Bestandserfassung

7.1.1 Pflanzen und Tiere

Da zwischenzeitlich das Grundstück geräumt wurde, muss der Bestand anhand der Ortskenntnis der Planer und alter Fotos rekonstruiert werden. Genaueres hierzu findet sich in der „Artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung“ des Büros Bioplan (2017).

Auf dem Gartengrundstück befand sich, wie Luftbilder und Fotos zeigen, bis vor kurzem ein größerer Gehölzbestand aus alten Nadelbäumen und zahlreichen überwiegend älteren Obstbäumen, verschiedenen älteren Sträuchern und Heckenstrukturen. Im Fachbeitrag für Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 84 „Quartier St. Marien“ wird die Fläche als extensiv genutzter Hausgarten eingeordnet.

Insgesamt kann die Fläche als Bestandteil des großen zusammenhängenden Bereiches von naturnahen Hausgärten und Biotopen beschrieben werden, der sich nördlich bis zum Großen Segeberger See zieht. Die Fläche selbst zeichnete sich durch den dichten Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern aus. In einer Bewertungsmatrix von 1 (geringwertig) bis 6 (hochwertig) ist die Fläche in die Wertstufe 3 (mittelwertig) einzuordnen. Sie weist jedoch keine besondere Wertigkeit für Natur und Landschaft auf.

Etwa ein Viertel des Grundstücks wurde vom Gebäude und den Nebengebäuden eingenommen.

Im März 2017 wurde vom Büro Bioplan eine Kurzeinschätzung zum Thema Artenschutz erarbeitet. Dabei wurden die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse, der Amphibien und die Haselmaus betrachtet und das Baugrundstück bezüglich seines Potenzials vor dem Entfernen des Bestandes bewertet.

Die Vogelfauna im Plangebiet wird als durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben und bewertet. Durch die Baumaßnahme werden Gehölzstrukturen mit einem hohen Wert als Brutraum für Vögel entfernt.

Bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse werden folgende Punkte genannt. Das Plangebiet liegt knapp 600 m von der Segeberger Kalkberghöhle entfernt. Durch den älteren Gehölzbestand ist es zum einen als Sommerlebensraum für die Lokalpopulationen (Tagesverstecke, Wochenstubenquartiere, Jagdgebiet) anzusehen, zum anderen ist die Nähe zu Flugkorridoren der Fledermäuse im Zusammenhang mit der Winterquartiernutzung im Kalkberg von Bedeutung.

Bei ihrer Einschätzung konnten die Gutachter auf Untersuchungen zurückgreifen, die im Jahre 2011 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 84 und der Planung der Seniorenanlage am Gasberg erhoben wurden. Dabei wurden wichtige Flugtrassen für die Fledermäuse aus den Kalkberghöhlen östlich des Plangebietes nachgewiesen. Die Trassen selbst sind von der Baumaßnahme nicht betroffen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommt.

Das Plangebiet selbst wird mindestens die Funktion als Jagdhabitat und Balzrevier für die Lokalpopulation aufgrund der Gehölzstruktur aufgewiesen haben. Einige der Bäume und ggf. auch die alten Gebäude hatten das Potenzial als Tagesverstecke oder sommerliche Großquartiere für baumbewohnende Arten zu dienen.

Zusammenfassend kann der Wert des Plangebietes für die Fledermausfauna als mittel- bis hochwertig eingeschätzt werden. Es wurden wertvolle Gehölzstrukturen mit den o.g. Funktionen für die Fledermäuse entfernt.

Der Wert des Plangebietes für die Artengruppe der Amphibien kann als gering beschrieben werden, da sich keine Gewässer im Plangebiet selbst befinden. Das Gebiet könnte eine gewisse Wertigkeit als Sommerlebensraum für Amphibien aus den Gewässern und Teichen auf den angrenzenden Grundstücken haben. Aufgrund der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ist die Wertigkeit des Plangebietes für Amphibien als gering einzuschätzen.

„Da sich das Grundstück in relativer Ortsrandlage befindet und über verschiedene Grünzüge mit den Waldbereichen am Großen Segeberger See und darüber hinaus auch mit der angrenzenden Knicklandschaft in Verbindung steht, kann ein potenzielles Vorkommen der in Schleswig-Holstein stark gefährdeten Haselmaus nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Art ist im Segeberger Raum, der als einer der Verbreitungsschwerpunkte in Schleswig-Holstein gilt, weit verbreitet. Auf dem Grundstück fanden sich zahlreiche gut bis sehr gut geeignete Lebensraumstrukturen für die Haselmaus, die sehr gern artenreiche Gehölzbestände u.a. mit Hasel- und Brombeergebüschen besiedelt, wie sie auch auf dem Grundstück auftraten.“⁵

Anhand der Aussagen der Biologen ist das Plangebiet als potentieller Lebensraum für Haselmäuse einzuschätzen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet ein mittel- bis hochwertiger Lebensraum für Flora und Fauna war. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Fläche für den Artenschutz ist eine Kompensation aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig.

7.1.2 Boden/Grundwasser

In der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Reinberg vom März 2017 zum Baugrund und den Grundwasserverhältnissen werden folgende Aussagen getroffen:

Insgesamt wurden sieben Bohrungen bis zu 7,0 Metern Tiefe im straßennahen Bereich niedergebracht. Die westlichen und nördlichen Bohrungen (1-4) weisen unter aufgefüllten Bodenschichten mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,0 Metern Schluffschichten auf. Grundwasser wurde hier bei einer Tiefe von 4,4 bis 4,7 Metern unter Gelände erbohrt.

Die Bohrungen im Nordosten weisen ein anderes Ergebnis auf. Unterhalb einer aufgefüllten Schicht von bis zu einem Meter stehen Fein- und Mittelsande an. Hier liegt das Grundwasser bei 3,7 bis zu 6,4 Metern unter Gelände.

Insgesamt ist von grundwasserfernen, anthropogen überformten Böden mit geringer Wertigkeit als Pflanzenstandort auszugehen. Besondere oder seltene Böden sind nicht zu erwarten.

7.1.3 Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft aus. Durch den dichten Gehölzbestand auf dem nördlichen Grundstücksteil war der Siedlungsrand zur freien Landschaft hin sehr gut in die Landschaft eingebunden.

Nachdem die Gehölzbestände entfernt wurden, ist davon auszugehen, dass diese Einbindung nicht mehr gegeben ist. Das Landschaftsbild ist im Plangebiet insgesamt als empfindlich einzuschätzen.

⁵ Bioplan (2017): Bebauungsplans Nr. 61, 2. Änderung der Stadt Bad Segeberg, Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung, Neumünster, S. 7

7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

7.2.1 Boden/Grundwasser

Vor dem bereits erfolgten Abbruch der Bestandsgebäude war eine Fläche von 250 m² im Plangebiet versiegelt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die zulässige Versiegelung des Schutzgutes Boden auf insgesamt 773,85 m² (1.005 m² x 0,77) und somit um 523,85 m². Im Bereich der Versiegelung ist die natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht mehr möglich. Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. In diesen Bereichen kann das Niederschlagswasser versickern.

Das Gelände im Bereich der geplanten Stellplatzanlage fällt derzeit einige Meter ab. Um dort die Stellplätze herstellen zu können, ist eine Geländeaufschüttung vorgesehen. Eine genaue Bilanzierung der Erdbewegungen kann erst im Rahmen der Projektplanung erfolgen.

7.2.2 Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung in der Kanaltwiete. Im Osten grenzen die Zufahrt zur Stellplatzanlage des Marienhofes an das Plangebiet und der Marienhof selbst. Die Auswirkungen des geplanten Gebäudes sind aufgrund der bereits urbanen Prägung des Bereiches als gering einzustufen. Auf dem rückwärtigen Grundstück wird eine Stellplatzanlage entstehen. Dieser Grundstücksteil stellt den Übergang zu den Grünstrukturen im Norden und Osten dar. Die Auswirkungen der Stellplatzanlage auf das Landschaftsbild wird durch eine Bepflanzung mit Bäumen sowie der Grünstrukturen im Umfeld gemindert.

7.3 Verminderungs- und Vermeidungskonzept

Artenschutzrechtliche Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Bei allen Baufeldfreimachungen, Gebäuderückbauten und Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich Bauzeiten einzuhalten, damit es zu keinem vermeidbaren Tötungen europarechtlich geschützter Arten kommen kann. Für Bäume mit einer potenziellen (Sommer-)Quartiersfunktion für Fledermäuse sind die Fällzeiträume auf den Zeiträumen vom 01.12. bis zum 01.03. eingeschränkt. Bei allen übrigen Gehölzen und Gebäuden ist dieser Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02.
- Zum Schutz der im Boden an den Gehölzen überwinternden Haselmäuse sind alle Gehölzbeseitigungen und Baumfällungen von Hand durchzuführen. Das Befahren des Grundstückes mit schweren Fahrzeugen ist unzulässig. Die Gehölzbeseitigung hat in zwei Schritten zu erfolgen. Nachdem im ersten Winter die Gehölze auf den Stock gesetzt wurden, dürfen erst im Folgejahr nach dem Abwandern der Haselmäuse aus ihrem Winterquartier ab Mitte Mai die Wurzelstöcke gerodet werden. Da dieser Zeitraum in die Vogelbrutzeit fällt, ist vor dem Roden der Stubben auszuschließen, dass Vögel dort brüten.
- Der Abtransport der Reisighaufen oder anderer Gehölzstrukturen, die sich noch auf dem Grundstück befinden und in denen noch Vögel brüten könnten, darf erst nach Beendigung der Vogelbrutzeit (ab dem 01.10.) erfolgen.

- Rechtzeitig vor dem Gebäuderückbau muss durch einen fledermauskundigen Fachgutachter eine Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse erfolgen (Gebäudebegehung, Ausflugskontrolle unter Einsatz eines Fledermausdetektors durch mehrere Personen). Sollte sich herausstellen, dass sich im Gebäude ein Sommerquartier der Breitflügel-, Zwerg- oder Mückenfledermaus befindet, ist davon auszugehen, dass die Tiere hier auch überwintern. In diesem Fall ist eine spezifische Bauzeitenregelung einzuhalten, die nur ein schmales Zeitfenster erlaubt. Außerdem ist ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Kompensation für den Quartierverlust vorzusehen.
- Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichen LED-Leuchten im Außenbereich. D.h. nach unten gerichtetes Licht, das nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst, Lichttemperatur 3.000 Kelvin und geringer.
- Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten ist die Beleuchtung den aktuellen ökologischen Erfordernissen anzupassen. Dazu ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln. Vor allem muss die Beleuchtungsdauer in den aktiven Phasen am Winterquartier reduziert werden.

Sonstige Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen siehe Kapitel 6.6.

7.4 Artenschutzrechtliche Kompensation

Da die Gehölzverluste zu einer Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen europäisch geschützter Arten führten, sind diese grundsätzlich auszugleichen. Dazu ist eine Kompensation in Relation von 1:1 für die extensiv genutzten, gehölzbestimmten Außenflächen nachzuweisen. Bei einer Grundstückgröße von ca. 1.000 m² und einem Bestandsgebäude von ca. 250 m² Grundfläche (inklusive Nebengebäuden) muss eine Kompensationsfläche von 750 m² bereitgestellt werden.

Von der benötigten artenschutzrechtlichen Kompensationsfläche können nur 150 m² im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nachgewiesen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 600 m² wird außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche an der Kaiser-Lothar-Allee erbracht (siehe Abb. 1). Auf dieser ehemaligen Ackerfläche wurde in der 5. Änderung des B-Planes Nr. 79 die Anpflanzung von Feldgehölzen festgesetzt. Umgesetzt wurde die Maßnahme in 2017. Da innerhalb der 5. Änderung des B-Planes Nr. 79 mehr Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden als für den Ausgleich der Eingriffe erforderlich ist, kann die Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden. Die Vorhabenträger erstatten der Stadt die Kosten für die Herstellung und Anwuchspflege der Fläche.



Abb. 1: Artenschutzrechtliche Kompensationsfläche an der Kaiser-Lothar-Allee (Luftbild: Google Earth)

Die Fläche im Geltungsbereich ist mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen, so dass eine Kompensation bezüglich der Bäume von mindestens 1:2 erreicht wird. Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:

Gehölzpflanzung:

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*) 3xv, 100-125

Schlehe (*Prunus spec.*) 3xv, 100-125

Geißblatt (*Lonicera xylosteum*) 3xv, 100-150

Pflanzweite: 1 Pflanze/m²

Baumpflanzung:

Wildkirsche (*Prunus avium*) HST, 3xv, 16-18

Wildapfel (*Malus sylvestris*) HST, 3xv, 16-18

Hainbuche (*Carpinus betulus*) HST, 3xv, 16-18

8. Hinweise

8.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Die benötigte Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung sichergestellt.

8.2 Einsehbare DIN-Normen

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 11/1989 und die DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Ausgabe 12/2006 sind während der Öffnungszeiten in der Abteilung Bauen und Umwelt der Stadt Bad Segeberg, Raum 2.10, Lübecker Str. 9, 23795 Bad Segeberg einsehbar.

8.3 Ortsgestaltungssatzung Innenstadt

Der überplante Bereich liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bad Segeberg für den Innenstadtbereich von Mai 2007. Die Vorschriften der Satzung sind zu berücksichtigen.

8.4 Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhaltung von baulichen Anlagen vom Dezember 1985 gültig und zu beachten.

8.5 Werbesatzung

Für das gesamte Stadtgebiet gilt die Satzung zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen von Mai 2007. Das Plangebiet liegt im Bereich der Großen Seestraße innerhalb der Zone II und im weiteren Verlauf an der Kanaltwiete in Zone I. Die Vorschriften der Satzung sind zu berücksichtigen.

8.6 Denkmale

Der Planänderungsbereich befindet sich im Sicht- und Umgebungsbereich folgender Denkmale:

- Kirchhof und Lindenkranz (100 m östlich) und
- Volksbank in der Kurhaustraße 1 (80 m südlich).

Im Nahbereich des Plangebietes sind zudem archäologische Objekte bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2

Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

8.7 Altlasten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde vom Sachgebiet Bodenschutzes des Kreises Segeberg auf Kontaminationsverdachtsflächen im Plangebiet hingewiesen. Diesem Hinweise wurde mit einem Bodengutachten nachgegangen. Auffälligkeiten oder Anzeichen von Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe konnten dabei nicht gefunden und der Verdacht ausgeschlossen werden.

Trotz der historischen Recherche und orientierenden Untersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf langjährige gewerblich genutzten Flächen Belastungsbereiche unentdeckt bleiben.

Sollte im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.

8.8 Kampfmittel

Die Stadt Bad Segeberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

9. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.005 m². Es erfolgt ausschließlich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Flächennutzungsplan für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (siehe Anlage).

11. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der des Bebauungsplanes Nr. 61 (Ursprungsplan) werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 mit Rechtskraft der Satzung vollständig durch diesen ersetzt.

12. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 06.02.2018 gebilligt.

Bad Segeberg, den 26.02.2018



Der Bürgermeister

