

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Eichberg“ der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Nico Krempe

Landschaftsplanung und Artenschutz

PLANUNG + MODERATION
Joachim Möller
Hohe Weide 7 a
20259 Hamburg

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	2
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau.....	2
3.2 Pkw-Verkehr.....	2
3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	2
3.4 Fuß- und Radverkehr	2
3.5 Infrastruktur und Löschwasserversorgung	3
3.6 Natur und Landschaft	3
4. Planungsrechtliche Situation	5
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Landschaftsplan	6
5. Veranlassung und Ziel der Planung	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1 Sonstiges Sondergebiet	9
6.2 Fläche für den Gemeinbedarf	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.5 Stellplätze.....	10
6.6 Niederschlagswasser	10
6.7 Verkehrsbelastung Hamdorfer Weg.....	11
6.8 Grünflächen.....	11
6.8.1 Naturspielplatz	11
6.8.2 Abstandsrün.....	11
6.8.3 Knicks und Knickschutzstreifen.....	11
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
6.10 Gehrecht / Wegeführung	14
6.11 Örtliche Bauvorschriften	14
6.11.1 Anzahl von Stellplätzen.....	14

7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft	14
7.1 Bestands- und Eingriffsbewertung	14
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	20
9. Hinweise	20
9.1 Bodendenkmale	20
9.2 Kampfmittel	20
10. Städtebauliche Kenndaten	20
11. Kosten und Finanzierung	21
II. Beschluss	21

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Bad Segeberg.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7.596 m² und umfasst das Gebiet südlich des Neurologischen Zentrums, westlich des Hamdorfer Weges, nördlich der Grundstücke Hamdorfer Weg 1 und Am Eichberg 10 a und b sowie östlich der Grundstücke Breslauer Straße 44 bis 58.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 01.10.2019 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Eichberg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Ziel ist es, die Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung „Kleiner Planet“ planungsrechtlich zu ermöglichen. Diese Verfahrensart ist möglich, da mit der Planung eine bauliche Nachverdichtung durch die Erweiterung der vorhandenen Kindertageseinrichtung zwischen dem Bestandsgebäude der Einrichtung und des Neurologischen Zentrums der Segeberger Kliniken planungsrechtlich vorarbeitet wird. Die Fläche liegt zudem innerhalb der bebauten Ortslage und wird durch einen Bebauungsplan überplant.

Durch den Bebauungsplan wird eine neue Versiegelung von 1.326 m² (3.222 m² x GRZ 0,4 + 125 m² x GRZ 0,3 = 1.326 m²) ermöglicht. Die Begrenzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 greift somit 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.

Abgesehen davon ist die Bestandssituation der geschützten Arten und Biotop zu erfassen und die Auswirkungen der Planung auf diese zu ermitteln. Hierfür sind ggf. Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten, da Betriebe, von denen entsprechende Störungen ausgehen könnten, nicht im Umfeld angesiedelt sind.

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. 2021 S. 1422), in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Auf der überplanten Fläche befindet sich im Osten bereits ein Gebäude der Kindertageseinrichtung mit Stellplatzanlage und Außenspielbereich. Im Nordosten schließt ein Fußweg mit wassergebundener Decke sowie eine Grünfläche an die Außenanlage der Einrichtung an. Der Fußweg gabelt sich hinter der Kindertageseinrichtung in Richtung Süden bis zur Straße „Am Eichberg“ sowie im Nordosten bis zum Kopfende der Breslauer Straße und bindet die dortige Wohnbebauung fußläufig an den Hamdorfer Weg an.

Das westliche Plangebiet wird durch eine Grünfläche mit Gehölzbestand, größtenteils Erlen, geprägt. Auf der Fläche befand sich vor einigen Jahren ein Feuchtbiotop, welches entwässert ist und daher nicht mehr über einen Schutzstatus gem. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) verfügt.

Nördlich des Plangebietes schließt das Grundstück des Neurologischen Zentrums der Segeberger Kliniken mit seiner Anlieferung an. Das Klinikgebäude mit bis zu vier Geschossen prägt das städtebauliche Bild des Hamdorfer Weges, an dem in diesem Bereich ansonsten nur kleinteilige Strukturen zu finden sind.

Im Süden befindet sich neben freistehenden Einfamilienhäusern ebenfalls Geschosswohnungsbau. Das westliche Siedlungsgefüge wird durch Reihenhäuser geprägt.

3.2 Pkw-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über den Hamdorfer Weg. Im weiteren Verlauf erfolgt über die Dorfstraße die Anbindung an die Ziegelstraße (B 432).

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle „Neurologisches Zentrum“ an die Stadtbuslinie 7752 angeschlossen. Der Stadtbus verkehrt wochentags alle 30 Minuten.

3.4 Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der zentralen Lage im Nordwesten von Bad Segeberg ist die Kindertagesstätte von den umliegenden Wohngebieten zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

3.5 Infrastruktur und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Das Niederschlagswasser vom Bestandsgebäude wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle im Hamdorfer Weg abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz sichergestellt. In dem Bereich Hamdorfer Weg / Am Eichberg (ca. 60 m vom Plangebiet entfernt) stehen 200 m³/h bereit.

3.6 Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 befinden sich einige Strukturen, die ein vielfältiges Erscheinungsbild des Gebietes ausmachen. So wachsen innerhalb des Geltungsbereiches 56 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 Zentimetern in einem Meter Höhe gemessen. Des Weiteren prägen drei Knicks entlang der Ostgrenze, der Südgrenze (teilweise) und der Westgrenze mit zum Teil sehr großen Überhältern die Situation und binden das Gebiet sehr harmonisch in die Umgebung ein. Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Neurologische Zentrum der Segeberger Kliniken GmbH mit weitgehend intensiv gepflegten Außenanlagen und Verkehrsflächen. Einzelne Laubbäume und Laubbaumgruppen lockern diesen Bereich auf. Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich die Kindertageseinrichtung mit Stellplätzen, Außenspielflächen und Zuwegung. Hier lockern ebenfalls Einzelbäume und Baumgruppen die Flächen auf und sorgen für Beschattung. Der südliche Knick wurde in die Außenspielflächen funktional eingebunden. Dies hat dazu geführt, dass der Knick stark degradiert ist. Der Wall weist keine Strauchschicht mehr auf und wird intensiv bespielt. Lediglich ein paar wenige Überhälter sind noch vorhanden.

Westlich an die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung verläuft ein wassergebundener Fußweg und wieder westlich davon befindet sich eine mit einem Stabgitterzaun abgezaunte, naturnahe Fläche. Auf dieser Fläche befindet sich ein Großteil der oben genannten Laubbäume und im Unterwuchs viele Gehölzjungpflanzen, die sich im Laufe der Jahre angesiedelt haben. Der weitere Unterwuchs wird dominiert durch Stickstoffzeiger wie Giersch. In Teilbereichen der Fläche wird Dachflächenwasser des südlich angrenzenden Mehrfamilienhauses zur Versickerung gebracht. Zeitweise kann hier Wasser stehen.

Im Zuge dieser Planung wurde geklärt, ob sich die Fläche als gesetzlich geschütztes Biotop nach den Naturschutzgesetzen ansprechen lässt. Dies wurde jedoch vom LLUR zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde verneint.

Nördlich dieser Fläche verläuft der wassergebundene Fußweg in Richtung Nordwesten und Osten weiter.



Abb. 1: Foto naturnahe Fläche (Planung & Moderation 2020)

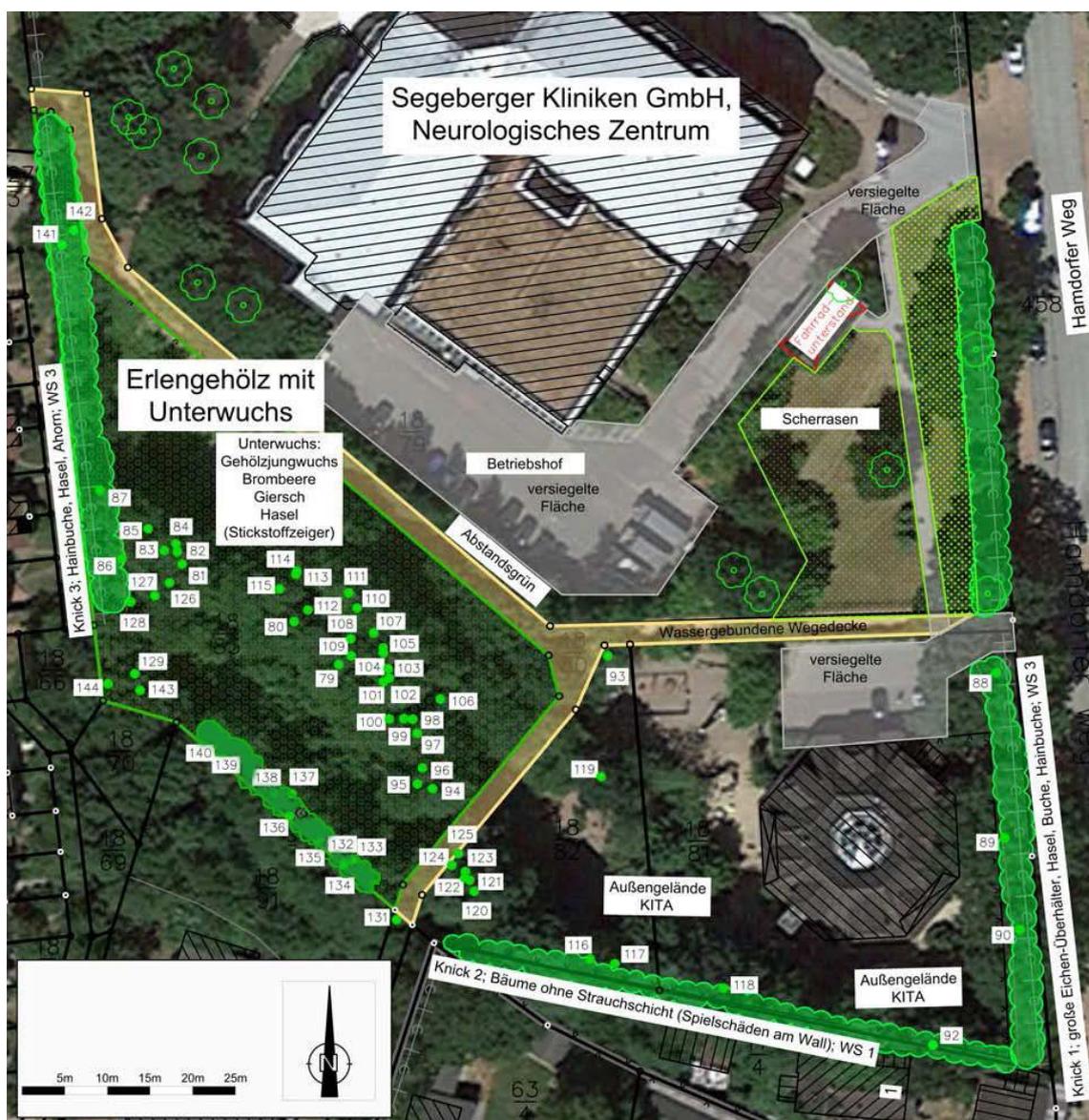


Abb. 2: Darstellung der Bestandssituation (die Nummerierung zeigt die eingemessenen Bäume (Planung & Moderation 2020)

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.¹ Dies wirkt sich ebenfalls auf die notwendigen Betreuungskapazitäten in den Kindertageseinrichtungen aus. So soll in allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen, ein bedarfsgerechtes, wohn- und arbeitsplatznahes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in der Kindertagespflege zur Verfügung stehen.²

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.³ Die Vielfalt der sozialen Infrastruktur mit Kindergärten und Kindertagesstätten soll möglichst wohnortnah erhalten und ausgebaut werden.⁴

Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt stellt für den überplanten Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“ und eine allgemeine Grünfläche dar (siehe Abb. 3). Die westliche Fläche wurde als geschütztes Biotop nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Kindertageseinrichtung stimmt nicht mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 (Ursprungsplan) überein. Dieser setzt eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertageseinrichtung) fest.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Verfahren durch Berichtigung angepasst.

¹ Vgl. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021, Kiel, S. 129

² Vgl. ebd., S. 336

³ Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

⁴ Vgl. ebd., S. 58f.

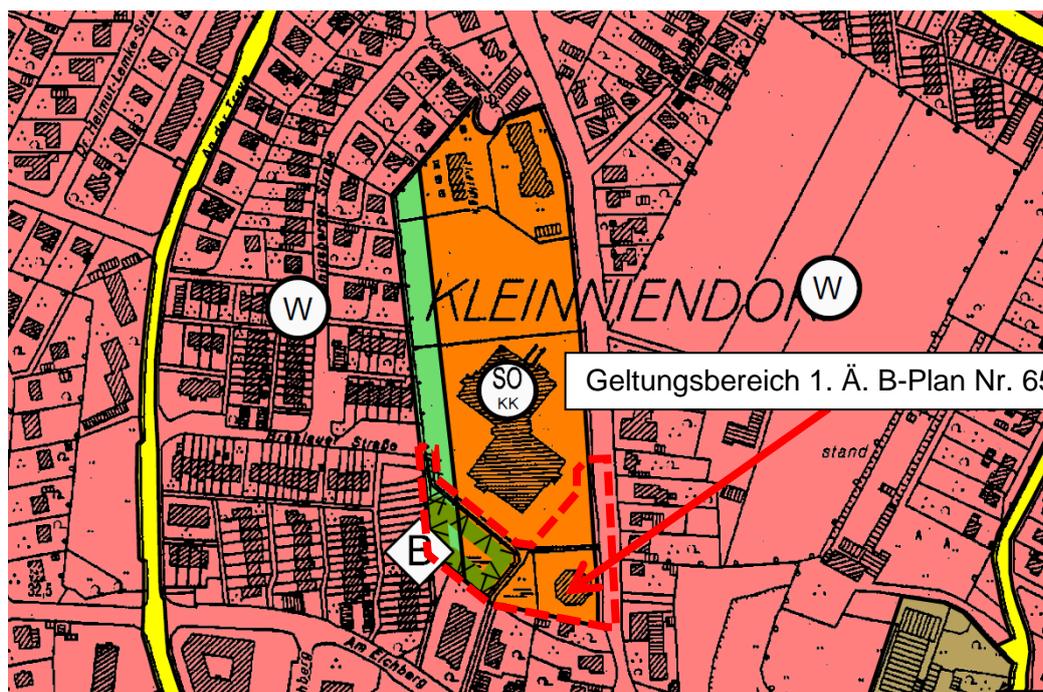


Abb. 3: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplans des Mittelzentrums Bad Segeberg - Wahlstadt

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist innerhalb des Landschaftsplanes der Stadt Bad Segeberg als Sonderbaufläche dargestellt. Zudem ist das ehemalige Biotop verzeichnet. Diese Darstellungen stimmen ebenfalls nicht mit dem Ursprungsplan überein.

Die Planung weicht, ebenso wie der tatsächliche Bestand, von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. Da es sich nur um eine kleine Fläche handelt, ist diese Abweichung zu vertreten. Im derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplan wird die Darstellung entsprechend angepasst.

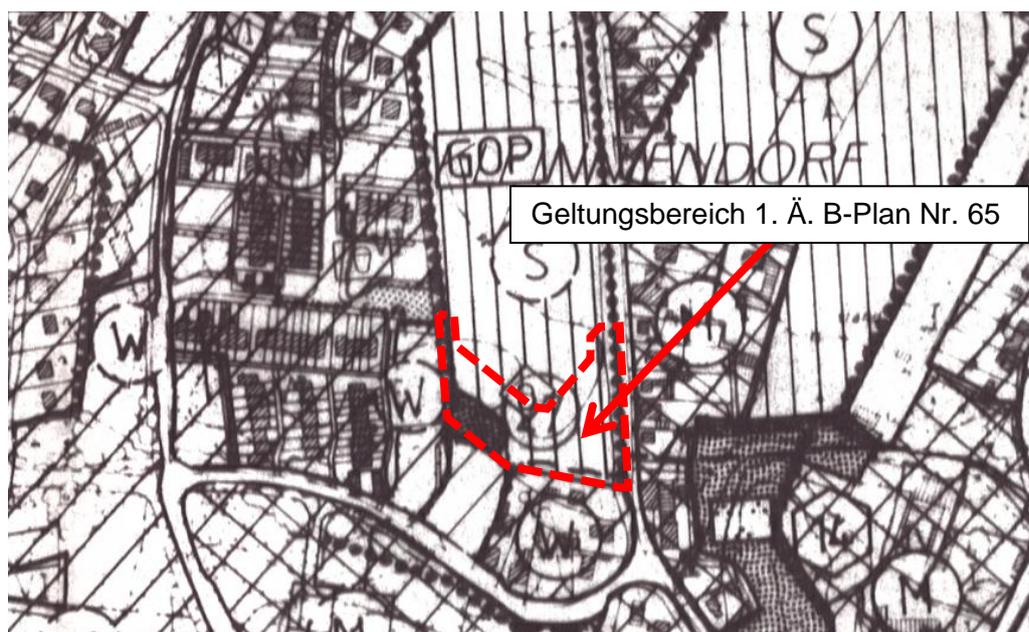


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Segeberg

4.4 Bebauungsplan

Die überplanten Flächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 (Ursprungsplan) aus dem Jahr 1998.

Für die vorhandene Kindertageseinrichtung mit Außenanlage wird eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertageseinrichtung) festgesetzt. Zulässig ist eine GRZ von 0,2 bei einem Vollgeschoss. Im Dachgeschoss der Einrichtung ist ausnahmsweise eine Wohnnutzung (Gäste-Appartements) zulässig.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nachfolgende Festsetzungen für den Änderungsbereich relevant:

- In den nicht überbauten Flächen sind innerhalb der Baugrenzen groß- und mittelkronige Bäume in lockerer Anordnung in Einzel- bzw. Gruppenstellung anzupflanzen und im Falle des natürlichen Abgangs zu ersetzen.
- Im gehölzfreien Bereich des geschützten Biotops ist eine einreihige Kopfweidenpflanzung mit 10 Meter Pflanzabstand und 1 bis 2 Meter Abstand zur Wegeaußenkante anzulegen.
- Bei den oberirdischen Stellplätzen sind flankierend Strauchpflanzen anzulegen.
- Das Dachflächenwasser des südlichen Wohnblocks ist dem Bruchwaldrest zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.
- Das Regenwasser von versiegelten Hof- und Fahrflächen ist dem vorhandenen Regenrückhaltebecken beim Ihlwaldfriedhof zuzuleiten.
- Oberirdische Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen mit einem Fugenteil von mind. 20 % anzulegen.

Im Nordosten ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachklinik“ für Orthopädie und Neurologie ausgewiesen. Für das ehemalige Biotop ist eine Maßnahmenfläche für die Erhaltung des Gehölzbestandes und des Feuchtbereiches (Biotop) festgesetzt.

Für die Randbereiche am Hamdorfer Weg sowie im Süden und Westen sind Knicks als Erhalt oder zum Anpflanzen dargestellt. Ebenfalls durchzieht ein Wegenetz (Gehrecht) das Gebiet.

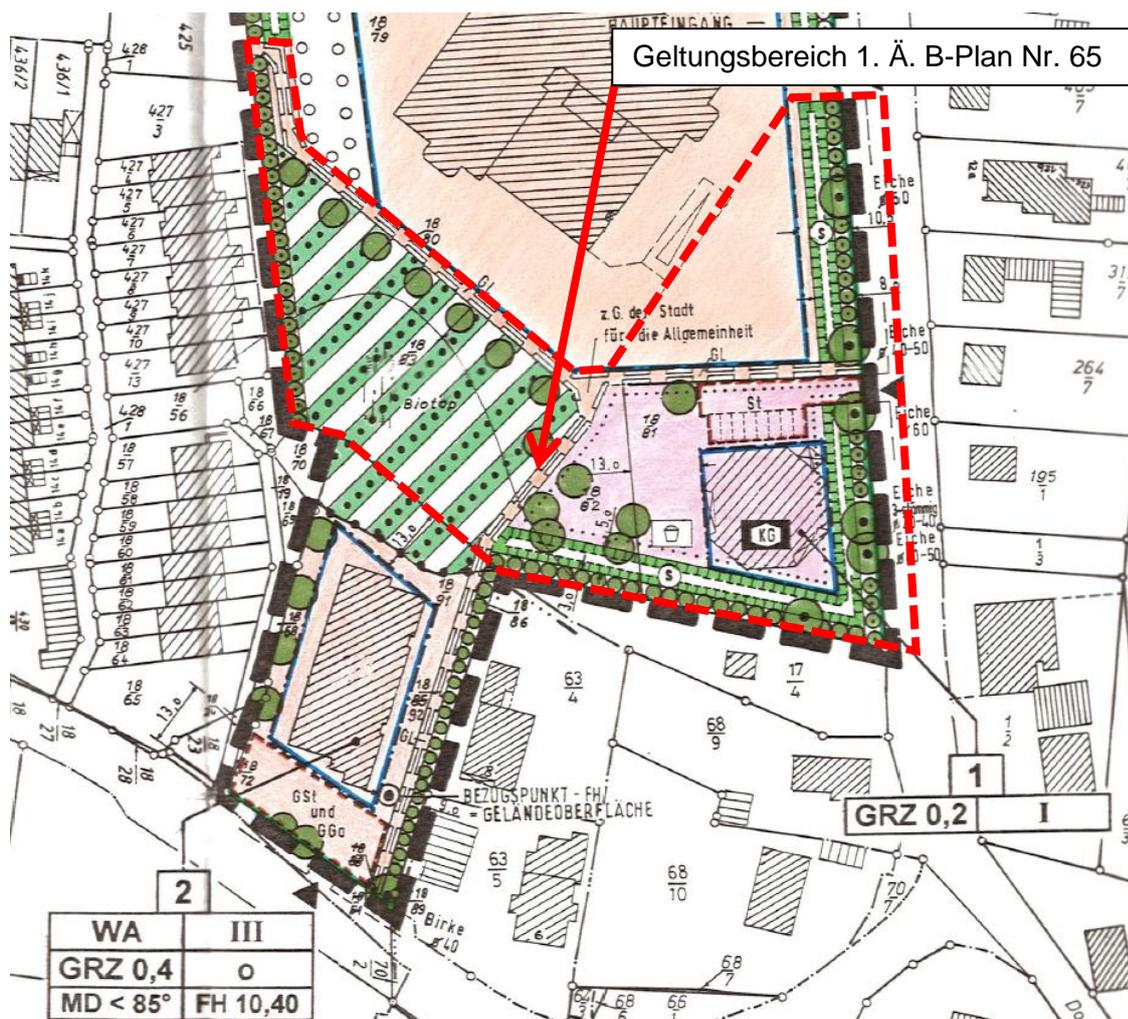


Abb. 5: Auszug aus dem B-Plan Nr. 65 (Ursprungsplan)

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Der Betreiber der Kindertageseinrichtung „Kleiner Planet“ plant die bauliche Erweiterung, um mehr Betreuungsplätze für Krippenkinder und im Elementarbereich zu schaffen. Geplant sind die Errichtung eines zweiten Gebäudes sowie die Inanspruchnahme eines ehemaligen Biotops für einen naturnahen Außenspielbereich. Zwischen der Bebauung im Westen und dem neuen Außenspielbereich soll ein Gehölzstreifen als Puffer zwischen Naturspielplatz und der angrenzenden Wohnbebauung in der Breslauer Straße erhalten bleiben.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 und erfordert daher dessen 1. Änderung. Die Stadt Bad Segeberg unterstützt das Vorhaben, um das Angebot an nachgefragten Betreuungsplätzen für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren aufzustocken.

Damit es sich bei der Änderung um einen qualifizierten B-Plan gem. § 30 BauGB handelt, wird der Geltungsbereich um die Hälfte der Straße „Hamdorfer Weg“ gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 65 ergänzt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden die zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 65 (Ursprungsplan) durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden ergänzt und die Ziffern 1.1.2 und 2.3 des Ursprungsplanes gestrichen. Diese gestrichenen Ziffern sind nicht mehr anzuwenden.

6.1 Sonstiges Sondergebiet

Durch die Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf wird im Norden eine Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachklinik“ überplant. Dies führt dazu, dass die Baugrenze für diesen Bereich entfällt und die Grenze im Ursprungsplan nicht mehr geschlossen wäre. Daher ist es notwendig, in die Planzeichnung (Teil A) der Änderung des Bebauungsplanes das Sondergebiet zumindest teilweise aufzunehmen, um die Baugrenzen mit geändertem Verlauf schließen zu können. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ändert sich für diesen überplanten Bereich nicht und sind im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan zu sehen. Für die Fachklinik ergeben sich dadurch keine Einschränkungen im Bestand sowie für die im Ursprungsplan vorgesehene Erweiterung im Norden.

6.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den Bereich der vorhandenen Kindertageseinrichtung mit Außenanlage sowie des Neubaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst dabei den Krippen- und Elementarbereich und ist ebenfalls auf altersgemischte Gruppen anzuwenden. Die Festsetzung aus dem Ursprungsplan wird damit konkretisiert. Neben den Räumen für die Betreuung und die Frühförderung sind erforderliche Sozial- und Büroräume zulässig. Zwecks Klarstellung wurde Letzteres als Nutzungskatalog in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Sollten sich im Laufe der Jahre die Anforderungen an die Betreuung, Frühförderung oder Verwaltung ändern, ist dies ebenfalls im Plangebiet zulässig, sofern es den Aufgaben einer Kindertageseinrichtung entspricht. Im Außenbereich sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Spielplätze zulässig.

Der westliche Bereich des ehemaligen Feuchtbiotops wird gesondert als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturspielplatz“ festgesetzt, um dessen besondere Bedeutung gegenüber einem normalen Kindertageseinrichtungsspielplatz zu betonen. Hier soll ein naturverbundenes Spiel- und Lernangebot unter Beibehaltung der vorhandenen Bäume entstehen können (siehe Pkt. 6.8.1).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch den Neubau kommt es zu einer erhöhten Versiegelung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Versiegelung für die südwestlich sowie westlich angrenzende Wohnbebauung und fügt sich damit städtebaulich in die Umgebung ein. Würde der Naturspielplatz in die Berechnung einfließen, läge die benötigte GRZ bei ca. 0,2.

Für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die vorhandene Kindertageseinrichtung hat ein Vollgeschoss sowie ein Nicht-Vollgeschoss. Der Neubau wird ebenfalls über ein Vollgeschoss und ein zurückgesetztes Nicht-Vollgeschoss verfügen. Das Bestandsgebäude hat eine Höhe von 7,80 m und der geplante Neubau von ca. 7,50 m, da es sich um einen Flachdachbau handeln wird. Die zulässige Gebäudehöhe wird, um einen kleinen Spielraum zu ermöglichen, auf 8,00 m festgesetzt. Damit bleibt die zulässige Gebäudehöhe unter den der anliegenden Gebäude, welche mit 10,40 m (Wohnbebauung im Südwesten) sowie der Klinik im Norden mit 16,50 m deutlich dominanter in der Höhenausbildung sind.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Straßenmitte (Hamdorfer Weg) festgesetzt. Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefront. Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

Durch erforderliche Dachaufbauten (u. a. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Aufzugsüberfahrten) darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage um maximal 1,00 m überschritten werden.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den geplanten Neubau und das Bestandsgebäude wird eine durchgehende Baugrenze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf aufgenommen. Künftige bauliche Entwicklungen sind hierbei bereits berücksichtigt.

Die Bauweise ergibt sich anhand der überbaubaren Grundstücksfläche. Zulässig sind ebenfalls Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m.

6.5 Stellplätze

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche „Stellplätze“ entstehen. Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) dürfen nicht errichtet werden. Ziel ist es, eine geschlossene „Garagenfront“ parallel zum Hamdorfer Weg zu vermeiden. Diese wäre für diesen Bereich untypisch und hätte zugleich Auswirkungen auf den vorhandenen Knick. Die Festsetzungen zur Versiegelung aus dem Ursprungsplan sind zu berücksichtigen. So sind oberirdische Stellplätze mit Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen mit einem Fugenanteil von mindestens 20% anzulegen. Ebenfalls sind flankierend Strauchpflanzungen anzulegen.

Die Ein- und Ausfahrten ergeben sich aus den bereits vorhandenen Knickdurchbrüchen am Hamdorfer Weg.

6.6 Niederschlagswasser

Das auf den Nachbarflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der in der Bebauungsplanänderung als „Naturspielplatz“ festgesetzten Grünfläche der Versickerung zugeführt. Innerhalb dieser Fläche oder auf dem Baugrundstück kann voraussichtlich auch

das anfallende Niederschlagswasser des geplanten Erweiterungsbaus der Kindertageseinrichtung versickert werden. Dies wird parallel im Bauleitplanverfahren untersucht und vor Satzungsbeschluss mit dem Kreis Segeberg, Sachgebiet Abwasser abgestimmt.

6.7 Verkehrsbelastung Hamdorfer Weg

Der Hamdorfer Weg ist geeignet, den durch die Planung zusätzlich entstehenden Kfz-Verkehr aufzunehmen. Eine Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 98 und 99 der Stadt Bad Segeberg, welche derzeit ebenfalls aufgestellt werden, hat gezeigt, dass der Hamdorfer Weg nach Realisierung der genannten B-Pläne eine Verkehrsmenge von 1.800 Kfz/24h aufweist. Die Straße verträgt als sog. Wohnstraße gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) eine Verkehrsmenge von 4.000 Kfz/24h.

6.8 Grünflächen

6.8.1 Naturspielplatz

Nordwestlich der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertageseinrichtung“ schließt die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturspielplatz“ an. Bei dieser handelt es sich um ein ehemaliges Feuchtbiotop (Erlen-Feuchtwald), welches aufgrund der Entwässerung in den vergangenen Jahren seine Funktion verloren hat und nicht mehr als gesetzlich geschützt einzustufen ist. Dennoch soll diese Fläche möglichst im naturnahen Zustand erhalten bleiben. Zugleich soll sie den Kindern den Natur- und Umweltschutz spielerisch vermitteln. Zulässig ist hier daher ein natürlicher Spiel- und Lernort. Dabei sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und der Eingriff in die Vegetation möglichst gering zu halten. Als Spielelemente sind hier überwiegend Holz oder anderen Naturstoffen zu wählen. Wege dürfen nur mit Rindenmulch angelegt werden. Der Untergrund ist dabei in seinem natürlichen Zustand zu belassen und ein Unterbau somit unzulässig.

Die bisher praktizierte und durch den Ursprungsplan vorgesehene Entwässerung des auf dem Grundstück Am Eichberg 10 a+b anfallenden Dachflächenwassers auf die Fläche des ehemaligen Feuchtbiotops ist trotz Nutzungsänderung weiterhin möglich.

6.8.2 Abstandsrün

Zwischen der Bebauung im Westen und dem Naturspielplatz soll eine Grünfläche als Pufferfläche erhalten bleiben. Dadurch soll ein möglicher Konflikt zwischen Heranrücken der Nutzung der Kindertageseinrichtung und der Wohnbebauung an der Breslauer Straße vermieden werden. Zugleich bleibt damit ein gehölzdominierter Schutzbereich vor dem Knick erhalten.

6.8.3 Knicks und Knickschutzstreifen

Vor den Knicks wird zumeist unverändert zum Ursprungsplan sowie Bestand ein Knickschutzstreifen von 5,00 m Breite angeordnet. Lediglich im Bereich der erforderlichen Stellplätze wird der Schutzstreifen auf 3,40 m reduziert.

Die erforderlichen Abstände zu den bebaubaren Flächen von 1 H (entspricht 8,00 m) zum Knick am Hamdorfer Weg wird durch den geplanten Neubau weitgehend eingehalten. Entlang

der Ostseite des Neubaus ist der Knickstreifen 5,0 Meter breit. Eine Unterschreitung der 1H-Regel erscheint jedoch akzeptabel, da der vorhandene Bau ebenfalls an dieser Stelle steht.

Aus Gründen des Brandschutzes ist künftig am Bestandsgebäude eine Außentreppe vorzusehen. Dafür wird ein Teil des südlichen Knickschutzstreifens geringfügig in Anspruch genommen.

Im Bereich der Stellplatzflächen im Nordosten des Plangebietes wird der Abstand zu den drei großen Eichen-Überhältern mit einem Kronendurchmesser von bis zu 16,00 m und somit einem erforderlichen Abstand von 9,50 m ab Mitte Knick gemessen, mit lediglich 3,40 m deutlich unterschritten. Die beiden größeren Eichen befinden sich an der bestehenden südlicheren Zufahrt. Hier sind bereits Versiegelungen im erforderlichen Abstandstreifen vorhanden, so dass die Bäume ihr Wurzelwerk auf diese Situation eingerichtet haben. Der nördliche Überhälter weist einen Kronendurchmesser von 10,00 m auf. Auch wird der erforderliche Abstand von 6,50 m gemessen ab der Knickmitte unterschritten. Hier ist der geplante Knickschutzstreifen 3,40 m breit (gemessen ab Fuß des Knickwalls), so dass 1,60 m zu wenig Abstand erreicht werden. Da es sich bei den Überhältern um Stieleichen (*Quercus robur*) handelt, wird davon ausgegangen, dass das Wurzelwerk mit den Hauptwurzeln in die Tiefe, wie bei einem Tiefwurzler üblich, und nicht so sehr in die Breite gehen. Sollten beim Auskoffern der Stellplatzflächen Wurzeln mit einem Durchmesser von mehr als 5 cm freigelegt werden, ist ein Baumgutachter zur weiteren Behandlung hinzuzuziehen.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die folgenden Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen oder als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Bei allen Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich Bauzeiten einzuhalten, damit es zu keinen vermeidbaren Tötungen europarechtlich geschützter Vogelarten kommen kann. Alle Gehölzbeseitigungen sind daher grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Im Bestandsgebäude kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Nutzung durch Fledermäuse (insbes. Zwerg- und Mückenfledermäuse) nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind daher alle Gebäudeum- und Rückbauten, durch die potenzielle Fledermausquartiere in den Dachbereichen betroffen sein könnten, gem. LBV-SH (2011) nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. bzw. vom 15.08. bis 30.09. zulässig. Alternativ kann während der Wochenstubenzeit von Mai bis Juli 2022 auch eine konkrete Bestandserhebung der lokalen Fledermausfauna erfolgen, um in Erfahrung zu bringen, ob sich in dem betreffenden Gebäude tatsächlich Quartiere von Gebäudefledermäusen befinden. Ist dies nicht der Fall, besteht auch keine Veranlassung von einer Ganzjahresnutzung durch Fledermäuse auszugehen, so dass die „normalen“ Abrisszeiten für Gebäude in den Wintermonaten von Anfang Dezember bis einschließlich Februar zum Tragen kommen.

- Bei Baumfällungen/-rodungen ist folgender Ablauf zum Schutz der Haselmäuse vorgeschrieben: Fällung und Entsorgung der oberirdischen Teile im Winterfällzeitraum (s.o.); Rodung der Stubben im nachfolgenden Sommer ab Juli.
- Der Naturspielplatz ist frei von jeglicher Beleuchtung zu halten um als Nahrungsbiotop für die Fledermäuse erhalten zu bleiben.
- Innerhalb der Grünflächen „Naturspielplatz“ und „Abstandsgrün“ sind insgesamt 20 Haselnusssträucher (Höhe 100 bis 120 cm) in den Randbereichen der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Myotis-Arten) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich der kompletten Anlage mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten.

Sonstige Maßnahmen

- Der Knick im Süden des Plangebietes ist zu sanieren und zum Außenspielbereich der Kindertagesstätte hin mit einem mindestens 1,40 m hohen Stabgitterzaun mit mindestens 1,0 Metern Abstand zum Knickfuß hin abzuzäunen. Der Knickwall wird ergänzt und mit einer dreireihigen Pflanzung aus Sträuchern aufgepflanzt. Das Sortenspektrum der Sträucher orientiert sich am „bunten“ Knick. Pro 20 lfd. Meter ist ein Überhälter neu zu pflanzen und dauerhaft erhalten, sofern ein Überhälter nicht bereits vorhanden ist. Nach der Pflanzung ist der Knickwall mit Stroh zu mulchen.
- Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind artengleiche Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (Qualität Hochstamm 12-14 + Pfahl zur Befestigung).
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturspielplatz und Abstandsgrün sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm gemessen in einer Höhe von einem Meter bei Fällung oder Rodung artengleich zu ersetzen (pro angefangene 50 cm Stammumfang ist ein Hochstamm 12-14 + Pfahl zur Befestigung zu pflanzen).
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturspielplatz und Abstandsgrün sind Wege nur mit Rindenmulch oberflächlich zu befestigen. Der natürliche Boden unter dem Rindenmulch ist zu erhalten.
- Sollten beim Auskoffern der Stellplatzflächen Wurzeln mit einem Durchmesser von mehr als 5 cm freigelegt werden, ist ein Baumgutachter zur weiteren Behandlung hinzuzuziehen.
- Zu erhaltende Gehölze und Knicks sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gem. DIN 18920, RAS-LP 4).

6.10 Gehrecht / Wegeführung

Derzeit wird der alte Außenspielbereich der Kindertageseinrichtung vom neuen Spielbereich durch einen Weg für die Öffentlichkeit getrennt. Damit die Spielbereiche künftig zusammenliegen, entfällt diese Wegeführung zwischen der Breslauer Straße und der Straße „Am Eichberg“. Eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen ist weiterhin durch einen Fußweg zwischen den Reihenhäusern „Am Eichberg“ 12 a-h und 14 a-k und der Breslauer Straße 42 bis 58 gewährleistet.

Der Wanderweg zwischen dem Hamdorfer Weg und der Breslauer Straße bleibt erhalten. Dieser rückt an der nördlichen Grundstücksgrenze dichter an die Neurologische Klinik, da hier der Neubau der Kindertageseinrichtung entsteht. Um den Hamdorfer Weg zu erreichen, müssen die Fußgänger*innen künftig ein Stück über die Zufahrt der neuen Stellplatzanlage laufen. Dadurch wird ein neuer Knickdurchbruch am Hamdorfer Weg vermieden.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

6.11.1 Anzahl von Stellplätzen

Die Kindertageseinrichtung verfügt derzeit über sieben Stellplätze bei 5 Kindertageseinrichtungsgruppen mit jeweils 2 Mitarbeiter*innen. Dies entspricht aktuell 0,7 Stellplätzen pro Mitarbeiter*in. Da insbesondere im Hamdorfer Weg und in den Nachbarstraßen ein hoher Parkraumdruck vorherrscht, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes auf 0,75 Stellplätze je Mitarbeiter*in der Einrichtung erhöht. Dabei ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf einen ganzen Stellplatz aufzurunden.

7. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Im folgenden Kapitel werden die Aspekte der Eingriffsregelung (Bestandsbewertung, Konfliktanalyse, Verminderungs- und Vermeidungskonzept) und des Artenschutzes (Bestandsanalyse, Konfliktermittlung, Verminderungs- und Vermeidungskonzept sowie Kompensation) abgearbeitet. Bestands- und Eingriffsbewertung

Flora

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene intensiv genutzte Biototypen (sehr intensiv genutzte und gepflegte Spielflächen, Asphaltflächen, Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Scherrasenflächen) ohne besondere Wertigkeit für Natur und Landschaft.

Einen besonderen Wert für Natur und Landschaft stellen dagegen die Knicks im Westen, Süden und Osten des Plangebietes und die ehemalige Biotopfläche im Westen dar.

Die drei Knicks stellen nach den § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein und § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope dar und unterliegen den Regelungen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein vom Januar 2017. Knick 1 und 3 weisen eine hohe Wertigkeit auf. Knick 2 entlang der Südseite der aktuellen Spielfläche der Kindertageseinrichtung ist als degradiert und geringwertig zu bewerten. (siehe Abb. 2 und Kapitel 3.6)

Der 85,00 m lange Knick entlang der Südgrenze des Spielbereiches der Kindertageseinrichtung ist im Bebauungsplan Nr. 65 als zu erhalten und zu entwickeln festgesetzt. Da dies bisher nicht geschehen ist, muss eine Wiederherstellung und Abzäunung des Knicks erfolgen.

In den Durchführungsbestimmungen werden ebenfalls Empfehlungen zum Umgang mit Knicks im Innenbereich aufgeführt. Dabei ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 folgende Aussage unter Pkt. 4 der Bestimmung von Bedeutung: „Der Knick innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan kann nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Dieses ist im Einzelfall zu entscheiden. Es wird empfohlen, für bauliche Anlagen 1H Abstand, mindestens aber drei Meter ab Knickwallfuß einzuhalten.“ Im Bereich der neuen Stellplatzflächen und zum Teil des Neubaus wird der Abstand zu den Überhängen innerhalb des östlich angrenzenden Knicks unterschritten (siehe Kapitel 6.8.3).

Hier muss eine Kompensation im Verhältnis 1:0,5 für die betroffenen Knickabschnitte (75 m) nachgewiesen werden.

Die ehemalige Biotopfläche (Bruchwaldrest) im Westen des Plangebietes weist trotz des Entfalls des Status als geschütztes Biotop eine hohe Wertigkeit für Natur und Landschaft auf. Dies begründet sich durch die Vielzahl von standortgerechten Bäumen und Gehölzjungwuchs und dem kleinteiligen Wechsel von feuchten und trockeneren Standorten. Weiterhin stellt die Fläche einen Dunkelkorridor innerhalb der bebauten Flächen dar. In dieser Fläche, inklusive der Knicks, wurden insgesamt 45 Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 15 cm in einem Meter Höhe erfasst. Davon sind ca. 80 Prozent Erlen (*Alnus glutinosa*). Eingestreut finden Eichen (*Quercus robur*), Linden (*Tilia cordata*), Kirschen (*Prunus spec.*) oder Obstbäume Platz. Die Lichtungen zwischen den Baumgruppen sind mit nitrophiler Staudenflur (in der Hauptsache Giersch) und Gehölzjungwuchs der genannten Arten bewachsen.

An der Südseite der Fläche wird Oberflächenwasser versickert, so dass wechselfeuchte Bodenverhältnisse entstehen, die sich aber nicht im Bewuchs wiederfinden.

Überschlägig wird durch die Planänderung im Plangebiet eine zusätzliche Versiegelung von 1.326 m² ermöglicht. Dabei werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft im Osten des Plangebietes überbaut. Dies ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in die Natur.

Die Biotope oder naturnahen Flächen mit hoher Bedeutung von Natur und Landschaft werden nicht direkt von diesen Versiegelungen betroffen.

Fauna

Zu Abschätzung des artenschutzrechtlich bedeutsamen Arteninventars erfolgte im Juni 2020 eine Ortsbegehung der Biologen des Büros Bioplan, auf deren Grundlage die folgende faunistische Stellungnahme benannt wurde. Ergänzend wurden die Standardwerke zur Verbreitung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen in Schleswig-Holstein ausgewertet. In die Beurteilung fließen außerdem Ergebnisse früherer Untersuchungen von Bioplan im Umfeld ein.

Brutvögel

Die Brutvogelfauna des Plangebietes ist im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebieten als durchschnittlich arten- und individuenreich und wenig spektakulär zu beschreiben. In Schleswig-Holstein bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen aufgrund des Nutzungsdrucks und der vergleichsweise hohen Störungsintensität in dem städtischen Randbereich. Die Knicks, vor allem die aus älteren Gehölzen zusammengesetzten Knicks im Westen und Osten des Plangebietes, sind regelmäßig genutzte Vogelbrutplätze.

Eingriffsbewertung

Da der anlagebedingte Gehölzverlust lediglich fünf Laubbäume für einige wenige Gehölzfreibrüter umfasst, ist davon auszugehen, dass die wenigen betroffenen Brutpaare der Gehölzbrüter auf gleichwertige Habitate in der Umgebung ausweichen. Der Lebensraumverlust kann kompensiert werden, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten der betroffenen Gehölzbrüter-Arten im räumlichen Zusammenhang auch ohne artenschutzrechtliche Kompensation voll erfüllt bleibt. Es sind jedoch Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Betriebsbedingte Störungen der Brutvögel sind bezüglich der Nutzung des ehemaligen Biotops als Naturspielplatz zu erwarten. Aussagen zu den gebäudebewohnenden Vögeln sind im nachfolgenden Kapitel zu finden.

Fledermäuse

Bad Segeberg nimmt in Schleswig-Holstein für den Fledermausschutz eine exponierte Stellung ein. Grund ist die Segeberger Kalkberghöhle, die mit über 20.000 überwinterten Fledermäusen das wichtigste Winterquartier in Deutschland ist und selbst für Mitteleuropa eine herausragende Bedeutung besitzt. Das Plangebiet liegt knapp 2,5 km von der Segeberger Kalkberghöhle entfernt im Nordwestteil der Stadt Bad Segeberg. Durch den älteren Gehölzbestand der Knicks und des ehemaligen Biotops ist es zum einen als Sommerlebensraum für die Lokalpopulationen insbesondere von Zwerg-, Mückenfledermaus (Tagesverstecke, Wochenstubenquartiere, evtl. Winterquartier, Jagdgebiet) anzusehen, zum anderen ist die Funktion als Teilstrecke von Flugkorridoren der transferierenden Fledermäuse im Zusammenhang mit der Winterquartiernutzung im Kalkberg von Bedeutung. So dürften die das Gebiet am West- und Ostrand begrenzenden Knicks eine potenzielle - wenn auch nicht essentielle - Leitlinienfunktion für die aus Norden kommenden Fledermäuse sein, um zum Winterquartier im Kalkberg zu gelangen. Aufgrund des breiten potenziellen Fledermausartenspektrums im Zusammenhang mit der Anwanderung zum Kalkberg treten im Plangebiet potenziell verschiedene lichtempfindliche Fledermausarten auf (u.a. Braunes Langohr, Fransen-, Wasser-, Teich- und Große Bartfledermaus), die darauf angewiesen sind, dass die Flugstraßen entlang sogenannter Dunkelkorridore verlaufen. (Bioplan 2020)

Es wird davon ausgegangen, dass 11 Fledermausarten im Plangebiet potentiell vorkommen. Sechs von ihnen überwintern nicht im Kalkberg: Breitflügel-, Zweifarb-, Zwerg-, Mücken-, Rauhaufledermaus und Großer Abendsegler. Aus der Gattung Myotis können mindestens vier Fledermausarten auftreten: Fransen-, Wasser-, Teich und Große Bartfledermaus. Letztere nutzen, wie auch das Braune Langohr den Kalkberg als Winterquartier.

Grundsätzlich sind im Plangebiet Tagesverstecke, Balzreviere und –quartiere und sommerliche Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Zwerg- und Mückenfledermaus anzunehmen. Darüber hinaus finden insbesondere Kleinfledermäuse auch in Dachüberständen oder unter den Dächern der vorhandenen Gebäude potenziell geeignete Quartierstrukturen.

Eingriffsbewertung

Nach Bioplan (2020) können durch den Um- und Rückbau des Gebäudes neben gebäudebewohnenden Vögeln auch und insbesondere Gebäudefledermäuse wie die Zwerg- und/oder die Mückenfledermaus betroffen sein, für die in den betroffenen Gebäuden eine Ganzjahresnutzung zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Bei einer ganzjährigen Quartiersnutzung in Gebäuden stehen zur Vermeidung des Tötungsverbots bei den Fledermäusen nach LBV-SH (2011) für Umbauten im Bereich der möglichen Quartiere nur zwei relativ kurze Zeitfenster im Frühjahr und Herbst zur Verfügung. Im Frühjahr überschneidet sich dieses Zeitfenster jedoch mit der Vogelbrutzeit, so dass für den Fall, dass die Umbau- und Abrissarbeiten zu dieser Zeit durchgeführt werden sollen, dafür Sorge getragen werden muss, dass dann in den Gebäuden keine Vögel brüten. Hierfür sind rechtzeitige Maßnahmen zur Unbrauchbarmachung potenzieller Nistmöglichkeiten sowie Vergrämungsmaßnahmen erforderlich, die eine Ansiedlung von potenziellen Gebäudebrütern verhindern.

Daneben ist für die Überbauung der möglichen Quartiere im/am Gebäude ein Ersatz für die Zerstörung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Hierfür böten sich z.B. im geplanten Neubau die Einarbeitung von sog. Quartiersteinen sowie die Neuverschalung der zukünftigen Giebelseiten an.

Zum Schutz der im Kalkberg überwinternden Arten ist die Funktionsfähigkeit insbesondere der westlichen und östlichen Randknicks als Leitlinie für die strukturgebunden fliegenden Arten zu erhalten. Durch das Heranrücken der Nutzungen an diese Knicks, muss daher dafür Sorge getragen werden, dass eine gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhte Beleuchtung vermieden wird.

Haselmaus

Da Bad Segeberg sich in einem Verbreitungsschwerpunkt der Haselmaus in Norddeutschland und sich das Plangebiet in der Nähe von Gebieten befindet, wo bereits Haselmäuse nachgewiesen wurden, gehen die Gutachter davon aus, dass die Haselmaus im Plangebiet vorkommen könnte. In den randlichen Knicks (West und Ost) und dem ehemaligen Biotop finden 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 im ehemaligen Biotop und den Knicks 1 und 3 auftreten.

Eingriffsbewertung

Da alle für Haselmäuse relevanten Gehölzstrukturen weitgehend erhalten bleiben und auch die Störungen durch den Betrieb nicht in einem Maße zunehmen werden, welche die relativ störungstoleranten Haselmäuse erheblich beeinträchtigen werden, ist davon auszugehen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Haselmaus haben wird. Als Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahme sollten 20 Haselnusssträucher als Nährgehölze für die Haselmaus in der Abstandgrünfläche und dem Naturspielplatz neu gepflanzt werden. Weiterhin müssen alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in einem Meter Höhe gemessen bei Fällung, Rodung oder Abgang artengerecht ersetzt werden.

Amphibien

Da nur Teilflächen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Naturspielplatz‘ wechselfeucht sind, ist nicht mit einem nennenswerten Amphibienvorkommen zu rechnen.

Boden/Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der Holsteinischen Vorgeest und dem Obertrave-Gebiet. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist, nach der Bodenkarte für Schleswig-Holstein, Blatt Bad Segeberg (2027) des Landesamtes für Natur und Umwelt aus dem Jahre 2000, Decksand über Geschiebelehm/Schluff oder Sand. Daraus entstanden sind Parabraunerden-Braunerde und vergleyte Braunerden mit der Neigung zur Staunässe. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit wird mit gering/mittel bis gut bewertet.

Der östliche Plangebiet ist in weiten Teilen bereits anthropogen überformt und zu ca. 50% versiegelt. Deshalb ist insgesamt die natürliche Funktion des Bodens/Grundwassers verloren gegangen. Auch die Flächen des ehemaligen Biotops sind als anthropogen überformt einzuschätzen da hier bereits seit langen Jahren Oberflächenwasser mit seinen Einträgen versickert werden.

Eingriffsbewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist insgesamt von anthropogen überformten Böden mit geringer Wertigkeit als Pflanzenstandort auszugehen. Besondere oder seltene Böden sind nicht zu erwarten. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 1.326 m² Bodens kommen. Dieser Eingriff ist als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen Siedlungsgebiete des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet Bad Segebergs und ist durch die Knicks im Osten, Westen und Süden gut eingebunden.

Eingriffsbewertung

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Bad Segeberg wird ermöglicht, dass neue Baukörper anstelle der vorhandenen Baukörper entstehen. Die neuen Baukörper werden zwar größer jedoch nicht wesentlich höher als die

Bestandsbebauung. Für das Landschafts- und Stadtbild hat dies keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen, da die Knicks im Süden, Westen und Osten erhalten bleiben.

Kompensation

Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre eine Kompensation für das Schutzgut Boden/Grundwasser für die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen von überschlägig 1.326 m² erforderlich.

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 hierfür nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht und bei Eingriffen in geschützte Biotope ist jedoch auch bei §13a-Verfahren eine Kompensation zu leisten.

Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Geschützte Biotope

Sollte zur Wochenstubezeit keine Überprüfung der konkreten Quartiernutzung im Bestandsgebäude stattfinden, ist für den Verlust der potenziellen Ganzjahresquartiere ein angemessener Ausgleich vorzusehen. Dieser Ausgleich könnte z.B. in Form von fest einzubauenden Quartiersteinen in den Neubau erbracht werden. Der genaue Ausgleichsumfang ist in dem Fall mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für den Eingriff in den östlichen Knick durch die Reduzierung des Abstandes der Überhänger zu den Stellplätzen ist eine Kompensation von 1:0,5 für die betroffenen Knickabschnitte nachzuweisen: Insgesamt sind 75 m Knick betroffen. Dafür müssen 37,5 m Knick neu angelegt werden. Die Knickneuanlage wird dem Maßnahmenpool der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 entnommen.

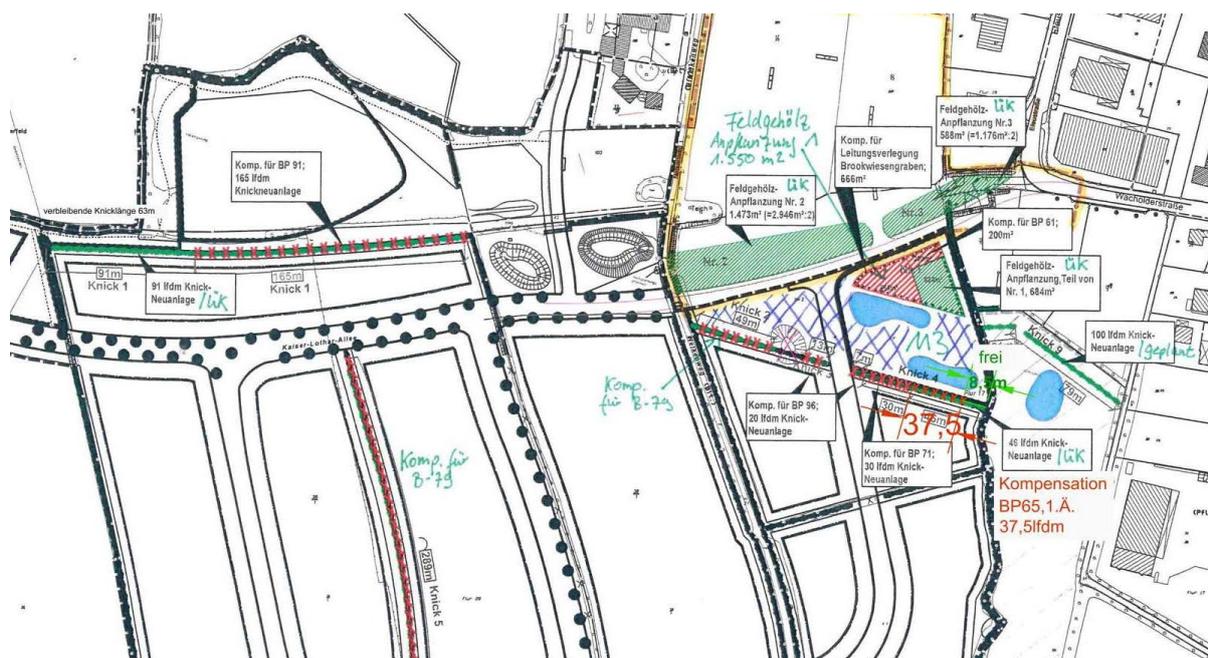


Abb. 6: Lage der Knicks für die Kompensation (ohne Maßstab)

Der südliche Knick ist degradiert und muss im Zuge dieser Planung saniert werden.

Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind zu berücksichtigen.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt wird für das Plangebiet durch Berichtigung angepasst. Die Darstellung wird hier von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachklinik“ für Orthopädie und Neurologie in eine Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert. Anstatt der Maßnahmenfläche für die Erhaltung des Gehölzbestandes und des Feuchtbereiches (Biotop) wird in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den/die Eigentümer*in und dem/die Besitzer*in des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und den/die Leiter*in 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.

9.2 Kampfmittel

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

10. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.596 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Sonstiges Sondergebiet „Fachklinik“			125 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“			3.222 m ²
Straßenverkehrsfläche			759 m ²
Grünflächen - privat -			3.490 m ²
davon	Abstandsgrün	542 m ²	
	Knick	860 m ²	
	Knickschutzstreifen	702 m ²	
	Naturspielplatz	1.386 m ²	
Insgesamt			7.596 m²

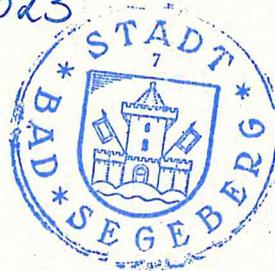
11. Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für das Verfahren. Dies wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 13.12.2022 gebilligt.

Bad Segeberg, den 11.01.2023




Bürgermeister