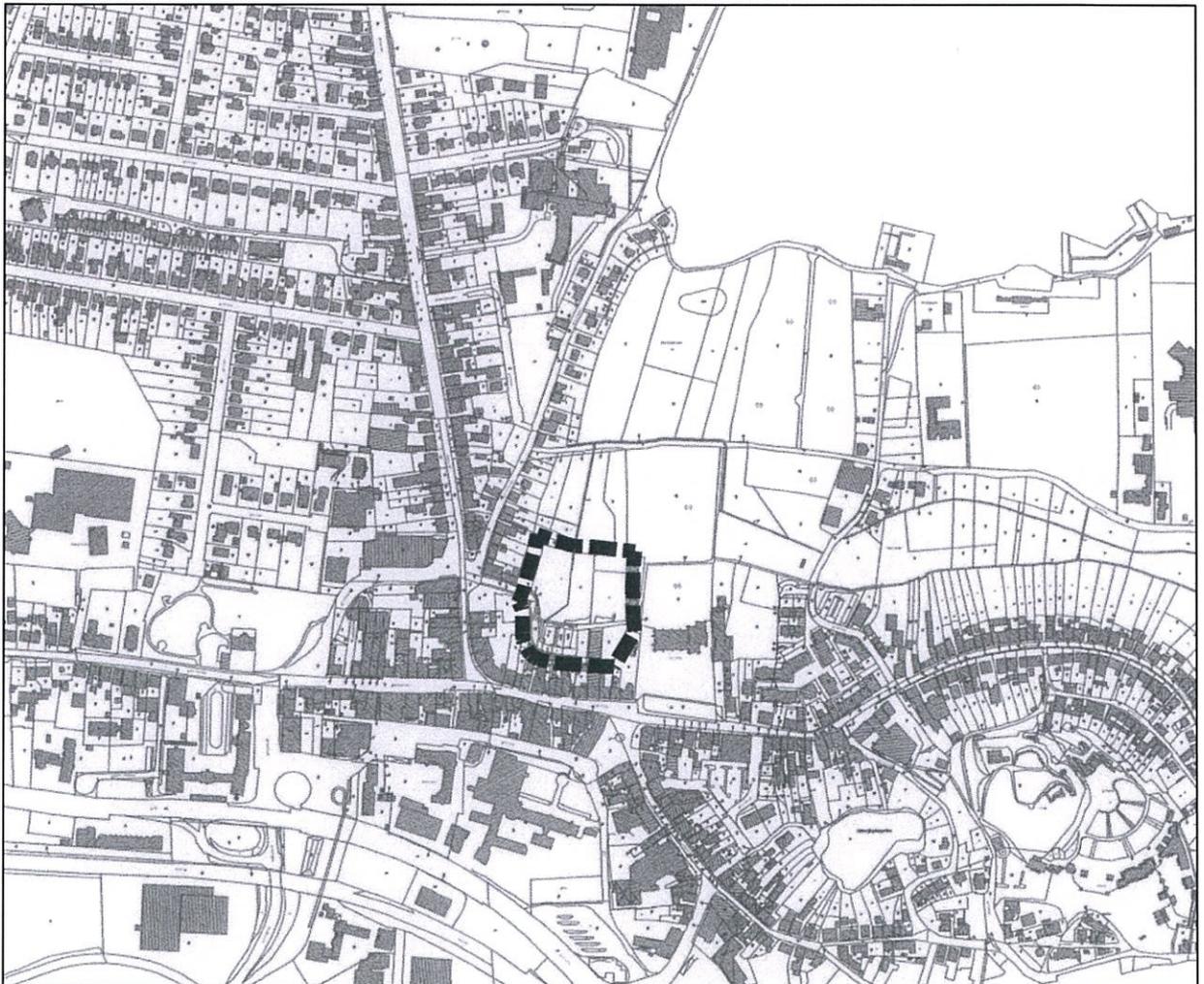




BEGRÜNDUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Quartier St. Marien“

für das Gebiet nördlich der Bebauung Kirchstraße 25-45, östlich der Bebauung Kurhausstraße 1-9 und Große Seestraße 3-9, westlich des Friedhofes und südlich der Grünflächen An den Kirchhöfen sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30



Inhalt:	Seite:
1 Städtebauliche Vergleichswerte	1
2 Rechtsgrundlagen.....	1
3 Plangebiet.....	2
4 Städtebauliche Ausgangssituation	2
4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	2
4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung.....	2
4.3 Entwicklung aus dem F-Plan.....	3
5 Planungsgrundsätze.....	3
5.1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
5.2 Konfliktpotenzial Natur- / Waldschutz.....	4
6 Inhalt der Planung.....	4
6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	4
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
6.1.3 Baugestaltung.....	6
6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV	7
6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen.....	7
6.4 Ver- und Entsorgung	8
6.4.1 Versorgung.....	8
6.4.2 Entsorgung	8
6.5 Grün- und Freiflächen	9
6.6 Denkmalpflege.....	9
6.7 Emissionen / Altlasten	10
6.7.1 Lärm	10
6.7.2 Altlasten.....	11
6.8 Kompensation lt. Landesnaturschutzgesetz und Landeswaldgesetz, Vermeidungsmaßnahmen	11
7 Umweltbericht	12
7.1 Einleitung.....	12
7.1.1 Kurzübersicht.....	12
7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	13
7.1.2.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	14
7.1.2.2 Fachgesetze.....	14
7.1.2.3 Fachpläne.....	16
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
7.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	18
7.2.1.1 Schutzgut Mensch.....	18
7.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
7.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft	20

7.2.1.4	Schutzgut Landschaft.....	21
7.2.1.5	Schutzgut Boden und Wasser.....	21
7.2.1.6	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
7.2.2.1	Schutzgut Mensch.....	23
7.2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
7.2.2.3	Schutzgut Landschaft.....	27
7.2.2.4	Schutzgut Boden/Wasser.....	28
7.2.2.5	Schutzgut Klima/Luft	29
7.2.2.6	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	29
7.2.2.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	29
7.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
7.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	30
7.2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	30
7.2.4.2	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen.....	32
7.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
7.3	Zusätzliche Angaben.....	36
7.3.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	36
7.3.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	36
7.3.3	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	36
7.3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	36
8	Kosten und Finanzierung	38
9	Bodenordnung	38
10	Beschluss	38

Anlagen

- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, 19.09.2011
- 2 Orientierende Erkundung Kirchstraße 27;
Büro GBU aus Fahrenkrug, 31.10.1996
- 3 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 84 der
Stadt Bad Segeberg,
Büro LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, 31.05.20114
- 4 Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft,
Büro Planung + Moderation, Hamburg , 19.09.2011
- 5 Unterlagen zur Vorprüfung nach § 6 der FFH-Richtlinie ..., Büro Bioplan, Kiel,
Juni 2011
- 6 Artenschutzbericht, Büro Bioplan, Neumünster, 28.05.2011
- 7 Fledermauskundliches Fachgutachten, Büro Bioplan, ...

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich	gesamt	1,06 ha
davon:		
- Baugebiet WA1		0,30 ha
- Baugebiet WA2		0,07 ha
- Baugebiet Nord (Gemeinschaftsstellplätze)		0,10 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, Bereich für Fußgänger und Radfahrer)		0,22 ha
- private Grünflächen (davon Betriebshof Friedhof 0,08 ha)		0,37 ha

2 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 18.05.2010 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 für das Gebiet nördlich der Bebauung Kirchstraße 25-45, östlich der Bebauung Kurhausstraße 1-9 und Große Seestraße 3-9, westlich des Friedhofes und südlich der Grünflächen An den Kirchhöfen sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 durchzuführen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 12.04.2011
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S.3).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für dasselbe Plangebiet die Aufstellung der 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt für den Bereich der Stadt Bad Segeberg.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte hierfür am 25.03.2010

3 Plangebiet

Der Plangeltungsbereich befindet sich nordwestlich der Altstadt Bad Segebergs und überplant im südlichen Teil bebaute/befestigte Flächen und im Norden Teile der zum Großen Segeberg See hin abfallenden Grünflächen / Waldfläche.

Das Plangebiet hat sich gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen im Nordwesten geringfügig verkleinert.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das ca. 1,07 ha große Plangebiet wird über die Kurhausstraße / Große Seestraße / Kanaltwiete von Westen erschlossen. Die Kanaltwiete endet auf einem öffentlichen Parkplatz, von dort gibt es fußläufige Verbindungen zur Fußgängerzone der Altstadt (Twieten zur Kirchstraße), zur Kirche St. Marien und gen Norden zum Großen Segeberger See.

Der Parkplatz ist Teil der „Hinterhofstruktur“ der Bebauung an der Kirchstraße, die nach Norden durch das vorhandene Wäldchen begrenzt wird. Prägend ist die Topografie, nördlich des Parkplatzes fällt das Gelände mit einer verhältnismäßig steilen Böschung zu den Niederungen des Großen Segeberger Sees ab.

Das nördlich des Parkplatzes vorhandene Wäldchen ist als Wald gemäß Landeswaldgesetz einzustufen und somit geschützt. Gleichzeitig ist er Lebensraum für Vögel und Amphibien. Der Wald wird mit Realisierung des Vorhabens überwiegend überbaut / gerodet.

Der im Nordosten befindliche Betriebshof des Friedhofes wird fast ausschließlich als Lagerfläche genutzt. Unterstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte gibt es in einer Doppelgarage.

Der zwischen dem Wald und dem Betriebshof gelegene unbefestigte Weg ist als Trampelpfad einzustufen und führt nach Norden zum Großen Segeberger See.

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich eine Lagerhalle, die für das Vorhaben entfernt wird.

4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung

Das Vorhaben befindet sich mit dem südlichen Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Kirchstraße/Kurhausstraße/Kanal“. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.12.1992.

Im überplanten Teil des B-Planes Nr. 30 sind folgende Festsetzungen vorhanden:

- Straßenverkehrsfläche (Kanaltwiete),

- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Parkplätze,
- Trafostation,
- zu erhaltende und zu pflanzende Bäume im Parkplatzbereich,
- Lärmschutzwand im Osten.

Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 30 werden im Bereich des überplanten Gebietes durch die neuen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 84 ersetzt (Teilaufhebung B-Plan Nr. 30).

4.3 Entwicklung aus dem F-Plan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt stellt für das B-Plangebiet gemischte Baufläche, örtliche Hauptverkehrsstraße und Wohnbaufläche dar.

Da der derzeitige F-Plan den geplanten Nutzungen widerspricht, wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel durchgeführt.

Die geplanten Darstellungen sind:

- im Süden "Wohnbauflächen",
- im Norden: "Allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage".

Mit diesen Darstellungen entwickelt sich der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 84 aus dem geänderten F-Plan.

5 Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Bad Segeberg besteht ein Mangel an attraktiven, innenstadtnahen Seniorenwohnungen, insbesondere mit benachbarten Pflegestationen. Nachdem ein Investor an die Stadt herantrat, im Plangebiet eine solche Anlage errichten zu wollen, stimmte sie diesem Ansinnen zu mit der Auflage, gleichzeitig eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers St. Marien zu gewährleisten.

Während der Entwurfsbearbeitung des V+E-Planes wurden verschiedene Varianten der Gebäudeanordnung etc. diskutiert. Entwurfsvorgaben waren u. a.:

- fußläufige Durchgängigkeit des Plangebietes von West nach Ost, von der Kanaltwiete zur Kirche St. Marien (Verbindungsweg zur Marienkirche)
- fußläufige Verbindung von Süd nach Nord, von den Twieten durch die Seniorenwohnanlage zum Verbindungsweg zur Marienkirche und von dort über einen landschaftlich geprägten Weg Richtung Großer Segeberger See,

- ausreichender Abstand zwischen den südlich angrenzenden Grundstücken und der Südfassade der geplanten Wohnanlage, um die Zufahrten und den Kfz-Verkehr zu sichern bzw. zu gewährleisten,
- angemessenen Gebäudehöhen der Wohnanlage, um die stadträumliche Situation an der Südseite des Plangebietes nicht zu beengt bzw. möglichst großzügig zu gestalten. Weiterhin soll die Kirche St. Marien von Westen der Kanaltwiete kommend zu sehen sein.

Diese Vorgaben / Ziele wurden im jetzt vorliegenden V+E-Plan und dem darauf aufbauenden B-Plan soweit wie möglich eingehalten.

5.2 Konfliktpotenzial Natur- / Waldschutz

Die Planung greift in den nördlich des vorhandenen Parkplatzes befindlichen Waldbestand ein, der zum größten Teil gerodet wird. In der Abwägung zwischen den Schutzansprüchen des Landeswaldgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes und dem Ziel der Stadt, der heimischen Bevölkerung eine zentrumsnahe Seniorenwohnanlage bei gleichzeitiger städtebaulicher Aufwertung des Quartiers St. Marien zur Verfügung zu stellen, hat sich die Stadt entschlossen, dem letztgenannten Ziel den Vorrang einzuräumen. Dieses geschah in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die nicht zu vermeidenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden kompensiert (siehe Umweltbericht).

6 Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Bauflächen, der Verbindungsweg zur Marienkirche und die nördlich angrenzenden Wiesen etc. sind bzw. werden nach Rechtskraft des B-Planes Eigentum des Vorhabenträgers, des Kirchenkreises Plön - Bad Segeberg. Die oben beschriebene Benutzbarkeit der fußläufigen Verbindungen für die Allgemeinheit wird im städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der vorgelegten Planung geregelt. Lediglich die im Westen und Süden des Plangebietes befindliche Erschließungsstraße, die sowohl den Haupteingang des Vorhabens als auch die angrenzenden Höfe erschließt, verbleibt im Eigentum der Stadt Bad Segeberg. Erforderliche Tiefbauarbeiten werden durch den Vorhabenträger vergeben.

Im Südosten des Plangebietes wird außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Wohngebäude ermöglicht, das deutlich kleiner als die vorher beschriebene Wohnanlage ausfällt und mit der Zweigeschossigkeit zwischen der geplanten Wohnanlage und dem südöstlich angrenzenden Wohngebäude vermittelt.

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten sind folgende Nutzungen geplant:

- Im Südwesten überwiegend Wohnen (Altenwohnungen, Pflegeplätze) mit Arztpraxis, Café/Friseur, Therapieraum etc.. Es sind 40 Pflegeplätze und 35 Wohnungen, mindestens 27 Tiefgaragenstellplätze sowie Nebenräume etc. geplant.
- Im Norden eine Stellplatzanlage mit 29 Stellplätzen. Von den 56 Stellplätzen stehen 40 Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.
- Im Südosten ein zweigeschossiges Wohngebäude für etwa 4 Wohnungen. Das Gebiet WA2 befindet sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes und stellt somit eine Angebotsplanung dar.

Die südwestliche Baufläche hat eine Größe von ca. 3.060 m², die nördliche ist ca. 1.000 m² groß. Die Fläche des WA2-Gebietes weist 730 m² auf.

Grundlage für die im Rechtsplan festgesetzten Inhalte ist der anliegende Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil der Satzung wird. Aus den geplanten Nutzungen ergeben sich folgende Maßgaben:

- maximal zulässige Geschossfläche (ohne Tiefgarage): 4.804 m², GFZ 1,57.
- maximal zulässige Grundfläche: 1.726 m², GRZ 0,43. Die Grundstücksfläche des nördlichen Baugebietes ist in die Bezugsflächen einbezogen worden (§21a Abs. 2 BauNVO).

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wurde eine maximale zulässige Gebäudehöhe angegeben, diese begrenzt die Ausnutzung, z. B. für Staffelgeschosse, auf ein verträgliches Maß. Die Vollgeschosse sind auf drei begrenzt. Dieses entspricht der im B-Plan Nr. 30 festgesetzten Geschossigkeit im Eingangsbereich zur Kanaltwiete, Ecke Kurhausstraße und stellt das im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe gerade noch verträgliche Höchstmaß in dieser städtebaulichen Situation dar.

Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden geringfügig überschritten:

- die GRZ: 0,43 statt 0,40,
- die GFZ: 1,57 statt 1,20.

Die Überschreitungen werden folgendermaßen begründet:

- Die geplante Bebauung liegt am nördlichen Rand der dicht bebauten Altstadt Bad Segebergs, die im Bestand in Teilbereichen eine GFZ > 1,20 aufweist. Außerdem sind im westlichen B-Plan Nr. 30 GFZ von 2,00 und 3,00, als Art der Nutzung ist im gesamten bestehenden B-Plan Nr. 30 ein Kerngebiet festgesetzt.

Mit den nunmehr geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird das schon im Jahre 1992 formulierte städtebauliche Ziel, eine verdichtete Bebauung im Bereich des B-Planes Nr. 30 zuzulassen, aufgenommen und etwas weiter gen Norden fortgeführt.

Hinzu tritt das Ziel, insbesondere älteren Menschen attraktive Wohnanlagen anzubieten. Das Vorhaben befindet sich an einer sehr attraktiven Stelle zwischen grüner Landschaft im Norden und der historischen Altstadt im Süden und Südosten. Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV sind zu Fuß schnell zu erreichen, dieses gilt auch für medizinische und therapeutische Einrichtungen, Cafés, Restaurants etc. Der Große Segeberger See ist ganz in der Nähe.

- Durch die U-förmige Anordnung des Gebäudes und die ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.
- Die Erschließung ist gesichert, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können nicht ganz vermieden werden. Dieses gilt jedoch für fast alle Bauvorhaben. Hinzuweisen ist auf die Tatsache, dass heute schon etwa 50% der Bau- und Erschließungsflächen voll- und teilversiegelt sind (Parkplatzanlage, Gebäude etc.) Die Eingriffe in das Wäldchen werden im Rahmen der Ausgleichsregelung kompensiert.
- Der öffentliche Belang "Denkmalpflege" ist durch den Umgebungsschutz der Kirche St. Marien betroffen. Die Denkmalschutz-Behörde des Kreises stellt eine Genehmigung in Aussicht.
- Es ist zurzeit nicht erkennbar, dass andere öffentliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen.

Auf dem WA2-Gebiet kann eine maximale Grundfläche von ca. 292 m² realisiert werden, dieses entspricht einer GRZ von 0,40.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß V+E-Plan sind Gebäudelängen ≥ 50 m und Unterschreitungen des 3 m-Mindest-Grenzabstandes geplant, hieraus resultiert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA 1 orientiert sich am Gebäude des V+E-Planes, lässt jedoch etwas Raum für ggf. erforderliche Verschiebungen der Baukörper auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Diese gilt auch für die Umgrenzung der Stellplatzanlagen.

Das Baufenster des Gebietes WA 2 ist großzügig bemessen, um Varianten für eine mögliche Gebäudeanordnung zu erlauben.

6.1.3 Baugestaltung

Um die an dieser Stelle wichtige maximale Gebäudehöhe auch für Dachaufbauten soweit wie möglich einzuhalten, wurde hierfür eine maximale (zusätzliche) Höhe von 1,00 m festgesetzt.

Im V+E-Plan sind die Details zur Baugestaltung dargestellt. Sie werden im Durchführungsvertrag gesichert.

6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Die Erschließung ist über die Kanaltwiete gesichert. Im Süden des Plangebietes ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die auch für Fahrzeuge der Müllabfuhr ausreichend dimensioniert ist. Vom verkehrsberuhigten Bereich werden auch die Höfe der anliegenden Grundstücke und das Gebiet WA 2 erschlossen.

Die direkt angrenzenden Grundstücke am Ostrand des Plangebietes werden von Westen über den Fußgängerbereich erschlossen (Geh- und Fahrrecht).

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Kanaltwiete von Westen, von dort über den verkehrsberuhigten Bereich zur Gemeinschaftsstellplatzanlage, deren Fahrgasse abschüssig zur Tiefgarage führt. Die Gemeinschaftsstellplätze befinden sich im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ca. 2,75 m unterhalb des südlich angrenzenden Verbindungsweges zur Marienkirche.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Marktplatz (ca. 250 m) und in der Straße Am Landratspark (Haltestelle "Fußgängerzone") in ca. 200 m Entfernung.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Durch die Planung entfallen 34 Parkplätze, die wieder als Stellplätze in der Tiefgarage und in der nördlichen Stellplatzanlage geschaffen werden und für die Öffentlichkeit nutzbar sind.

Seitens der Investoren wird auf der Ebene des Bauantrages geprüft, ob die Tiefgarage und ggf. auch die nördlich gelegene Stellplatzanlage der Wohnanlage schon vor Fertigstellung der Gesamtanlage von der Öffentlichkeit genutzt werden kann, um das Parkplatz-Defizit so gering wie möglich zu halten.

Auf dem geplanten Baugrundstück gibt es eine Baulast von 12 Stellplätzen, die durch veränderte Nutzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Hierfür sind Bauanträge gestellt worden. Eine Regelung über die entfallenden Baulasten erfolgt im Durchführungsvertrag.

Der Investor plant für die vorgesehenen 35 Wohnungen 7 Stellplätze und hält damit die Vorgaben des Stellplatzerlasses ein (0,2 Stellplatz pro Altenwohnung).

Für 40 Pflegeplätze werden 3, für die Arztpraxis 6 Stellplätze geschaffen. Somit verbleiben von den 56 geplanten Stellplätzen 40 Stellplätze für die Öffentlichkeit.

Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden vom Investor hergestellt und kostenfrei an die Stadt Bad Segeberg übergeben.

Auf die Festsetzung eines Gehrechtes von den südlichen Twieten durch die geplante Wohnanlage wurde verzichtet, um eine notwendige Privatheit der Anlage zu gewährleisten. Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung getroffen, die eine Nutzung (zu den Tagzeiten) für die Allgemeinheit ermöglicht, die Nachtzeiten ggf. aber ausschließt. Es soll die Möglichkeit bestehen, eine einvernehmliche

Lösung zwischen der Stadt Bad Segeberg und dem Vorhabenträger / dem Betreiber zu finden, die eine Anpassung an die jeweiligen Umstände offen lässt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Kanaltwierte.

6.4.1 Versorgung

Der Geltungsbereich hat Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz und die zentralen Strom- und Gasversorgungsnetze der E.ON Hanse AG. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls aus der Trinkwasserleitung der E.ON Hanse AG. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist gemäß "Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 - Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 -" sicherzustellen. Der Hydrantenabstand darf nicht mehr als 150 cm betragen.

Im Südwesten des Gebietes befindet sich eine Trafostation, die erhalten wird. Die Zugänglichkeit der Anlage wird in Abstimmung zwischen dem Verfasser des V+E-Planes und der Schleswig-Holstein-Netz-AG geregelt bzw. gewährleistet.

6.4.2 Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten Grundstücksflächen, von öffentlichen Straßenverkehrs- und Parkplatzflächen wird durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz abgeleitet, zum Teil versickert. Eine Regenwassersammelleitung (\varnothing 500 mm) führt zurzeit in den nördlich gelegenen Graben. Er muss im Bereich der geplanten Stellplatzanlage umgelegt werden, hierfür ist im Rechtsplan ein Leitungsrecht festgesetzt worden.

Die Entwässerung der Stellplatzfläche (GST) sollte vorrangig als Versickerung über die belebte Bodenzone ausgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist vor der Einleitung in ein Gewässer eine mechanische Reinigung (z.B. Sandfang mit Leichtstoffrückhaltung) einzubauen.

Vorsorgend wurde auch im Bereich des Verbindungsweges zur Marienkirche ein Leitungsrecht festgesetzt, um eine West-Ost-Verbindung für Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern. Näheres wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die Abfallbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

6.5 Grün- und Freiflächen

Die im Norden und Nordosten befindlichen Grünflächen sollen im Sinne eines Landschaftsparks behutsam gestaltet werden. Baumgruppen des heutigen Waldes bleiben erhalten, einige Neupflanzungen sind vorgesehen. Die heute vorhandene Wegeverbindung gen Norden wird mit der Anlage einer behindertengerechten, geschwungenen Wegerampe und einer Treppenanlage zum Verbindungsweg zur Marienkirche aufgewertet. Die Stellplatzanlage wird mit Hecken und Gehölzgruppen eingegrünt (siehe V+E-Plan).

Für den Bereich der Wegeverbindungen ist im B-Plan ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, um die Durchgängigkeit von dem Verbindungsweg zur Marienkirche gen Norden dauerhaft zu sichern. Näheres wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Im Nordosten der Grünfläche ist die derzeitige Nutzung des Friedhof-Betriebshofes nachvollzogen.

Wie im V+E-Plan zu sehen ist, bleibt die heute vorhandene Trennung der Kanalwiese in Fahrbahn und Gehweg bzw. Parkplätze lediglich im Westen erhalten. Im Süden erfolgt eine einheitlich durchgängige Gestaltung der Oberfläche, die sich von den öffentlichen Flächen in die private Freifläche der Wohnanlage fortsetzt und zu einer optischen Großzügigkeit der Gesamtanlage führt. Ein ähnlicher Gestaltungsansatz wird im Übergang von der privaten Baufläche zum Verbindungsweg zur Marienkirche verfolgt.

6.6 Denkmalpflege

In etwa 30 m Entfernung von der östlichen Grenze des Plangebietes steht die denkmalgeschützte Kirche St. Marien. Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich des Denkmals. Zusätzlich grenzt im Südosten des Plangebietes ein Denkmalschutzbereich an, das dem denkmalgeschützten Gebäude Kirchstraße 7 zugeordnet ist (vgl. B-Plan Nr. 30).

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen hat die Untere Denkmalschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht, in Gesprächen mit dem Verfasser des V+E-Planes eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Einzelheiten werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen der Stadt Bad Segeberg vom 18.12.1985 hat für das Projekt keine Relevanz, da keine baulichen Anlagen entfernt werden, die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind. Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bad Segeberg vom 7.3.1986 ist zu berücksichtigen.

Im Nahbereich des B-Planes wurden archäologische Funde angetroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die

Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.7 Emissionen / Altlasten

6.7.1 Lärm

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros LAIRM vom 30.05.2011 ist der Verkehrslärm auf der Kanaltwiete pegelbestimmend.

Für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt sich, dass die Orientierungswerte tags bzw. nachts für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) und für Kern- und Mischgebiete von 60 dB(A) bzw. 50 dB(A) an nahezu allen Immissionsorten eingehalten werden.

Lediglich an den vorhandenen Gebäuden direkt an der Kanaltwiete ergeben sich rechnerische Überschreitungen von bis zu 2,8 dB(A) im Prognose-Nullfall. Für den Prognose-Planfall wurde jedoch eine rechnerische Verbesserung der Beurteilungspegel um bis zu 0,9 dB(A) ermittelt. Diese Verbesserung ist auf den Wegfall des öffentlichen Stellplatzes und der damit geringeren Belastung auf der Kanaltwiete zurückzuführen.

An den anderen Immissionsorten sind Zunahmen im Prognose-Planfall gegenüber dem vom Prognose-Nullfall auf Reflexionen durch das geplanten Gebäude und Verbesserungen auf dessen abschirmende Wirkungen zurückzuführen.

An dem geplanten Gebäude wurde im straßennahen Bereich an der Kanaltwiete Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts prognostiziert. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) bzw. 49 dB(A) tags bzw. nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend eingehalten. Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird an keiner Stelle überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Kanaltwiete aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten können durch passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich für den Plangeltungsbereich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan, ergänzt durch textliche Festsetzungen.

Mit der Berücksichtigung der Festsetzungen in anschließenden Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden.

6.7.2 Altlasten

Gemäß dem Baugrundgutachten des Büros AGUA aus Angermünde vom 20.06.2008 gibt es im Bereich des Wäldchens keine Altlasten.

Das Büro GBU aus Fahrenkrug fertigte im Oktober 1996 eine orientierende Untersuchung an, um eine mögliche Bodenverunreinigung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Kirchstraße 27 zu untersuchen. Dieser Bereich befindet sich im Südosten des Plangebietes, dort befand sich eine Kfz-Reparaturwerkstatt.

Es wurden sieben Raumkernsondierungen niedergebracht und 44 Bodenproben entnommen. Boden einschließlich Bodenluft wiesen keinerlei Auffälligkeiten auf, die auf eine Verschmutzung hinweisen würden.

Falls bei den Erdarbeiten doch verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren. Der Boden ist fachgerecht zu entsorgen, die Arbeiten sind durch ein Gutachterbüro zu begleiten und zu überwachen.

6.8 Kompensation lt. Landesnaturschutzgesetz und Landeswaldgesetz, Vermeidungsmaßnahmen

Erhebliche, nicht vermeidbare Eingriffe verbleiben für die Umwandlung / Rodung des Waldes (Kompensation 1:3), Versiegelung des Bodens und die Rodung von Einzelbäumen (vergl. Ziffer 7.1.4.2 des Umweltberichtes und Tabelle 2 des Fachbeitrages Naturschutz und Landschaft).

Für die entfallende Waldfläche von 0,48 ha Größe werden Aufforstungen von 1,44 ha in der freien Landschaft außerhalb der Stadt Bad Segeberg durchgeführt.

Für Neuversiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 3.400 m² erforderlich. Auch diese Maßnahmen, die mindestens die Umwandlung einer intensiv genutzten Fläche in einen naturnahen Zustand erreichen müssen, finden außerhalb des Stadtgebietes statt.

Für die Rodung von 16 Laubbäumen müssen 38 Laubbäume auf dem Grundstück (min. 15 Stk.) und im Jürgensweg (max. 23 Stk.) gepflanzt werden.

Zum Schutz der Fledermäuse sind besondere Maßnahmen, wie z. B. Verwendung von Pollerleuchten mit insektenfreundlichem Leuchtmittel, erforderlich. Sie wurden als textliche Festsetzungen in den Rechtsplan aufgenommen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag geregelt.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

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

- Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Kulturgüter,
- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Tierlebensräumen),
- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (zusätzliche Versiegelung von unversiegelten Flächen).

7.1.1 Kurzübersicht

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

*** sehr erheblich ** erheblich ▪ wenig erheblich - nicht erheblich

7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch die 13.Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr.84 der Stadt Bad Segeberg soll es ermöglicht werden, im innenstadtnahen Siedlungsbereich die Entwicklungen so zu steuern, dass der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen mit dem Zulassen einer verträglichen Neubebauung einhergeht.

Der Plangebietsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Innenstadt und südlich des Großen Segeberger Sees.

Die Stadt Bad Segeberg plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen mit Pflegeplätzen. Das zu bebauende Gebiet wird östlich begrenzt durch die Marienkirche, westlich vom sogenannten „Schweinemarkt“ und im Norden durch den kleinen Laubwald (ehem. Apothekergarten). Im Zuge dieses Bauvorhabens, soll eine attraktive Wegeverbindung zwischen Marienkirche und Kurhausstraße (Verbindungsweg zur Marienkirche) sowie zwischen den beiden Twieten an der Kirchstraße und dem nördlich angrenzenden Talraum des Großen Segeberger Sees geschaffen werden.

Das Plangebiet ist 1,06 ha groß.

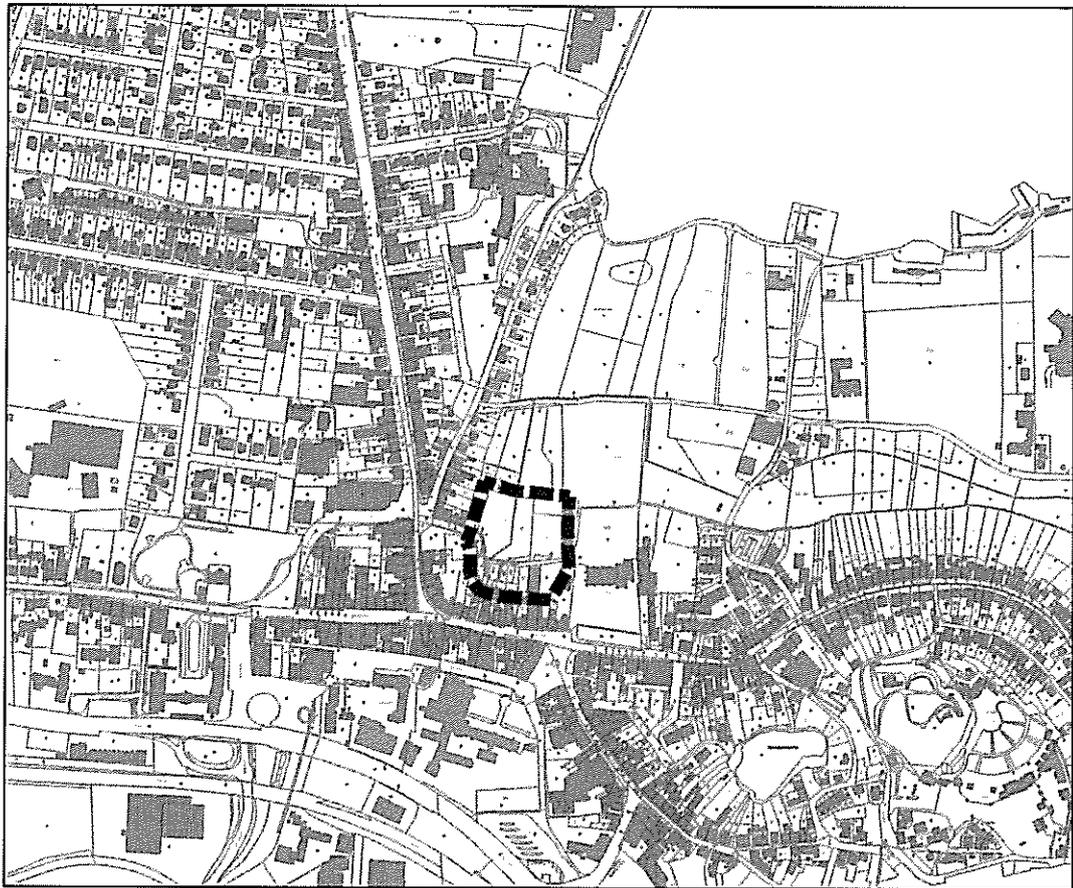


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes

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

7.1.2.2 Fachgesetze

§ 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß **§ 2 Abs. 4 BauGB** ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dargelegt, der einen eigenständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

§ 8 Abs. 1 LNatSchG und §14 BNatSchG: Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen gilt als Eingriff.

Gemäß **§ 18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Abwägung der umweltschützenden Belange stellt der Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplanes eine fachliche Grundlage dar.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Stadt Bad Segeberg in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 21 LNatSchG Schleswig-Holstein: Die Beseitigung von geschützten Biotopen und alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können, sind verboten. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ein Ausgleich geleistet wird.

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

§ 1 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine:

- Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten,
- Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

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

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden..

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

7.1.2.3 Fachpläne

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

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

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

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

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

Flächennutzungsplan Bad Segeberg

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vorgesehen, die als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Somit ist es erforderlich, den F-Plan im südlichen Teil in „Wohnbauflächen“ zu ändern. Der nördliche Teil wird als Grünfläche dargestellt, um das vorhandene Grün der Landschaft zu erhalten.

Landschaftsplan Bad Segeberg

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

Das Planungsgebiet selbst ist im Hangbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Schutzgebiete und –objekte

Geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG oder Knicks sind im Plangeltungsbe-
reich nur in einem Fall vorhanden. Dabei handelt es sich um ein periodisch tro-
ckenfallendes Kleingewässer im Laubwald. Zu erwähnen sind weiterhin einige
bemerkenswerte, prägende Großbäume im und am Wald.

FFH-Gebiete

Die Segeberger Kalkberghöhle liegt ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt. Die
Segeberger Kalkberghöhle wurde vom Land Schleswig-Holstein unter der
Gebietsnummer DE 2027-302 dem Bundesministerium für Umwelt gemeldet, da es
die Auswahlkriterien der Artikel 3 und 4 sowie der Anhänge I, II und III der FFH-
Richtlinie erfüllt.

Als Erhaltungsziele wurden genannt:

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

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

Das zweite FFH- Gebiet in der näheren Umgebung (Entfernung ca. 2.000 Meter
Luftlinie) ist das Gebiet Nr. DE 2027-301 „NSG Ihsee und Ihlwald“. In einem
Schreiben des Landesamtes für Natur und Umwelt vom 16.3.2005 werden folgende
gebietspezifischen Erhaltungsziele angegeben:

- Erhaltung des für das schleswig-holsteinische Hügelland extrem seltenen
oligotrophen kalkarmen Ihsees mit charakteristischer Ufer- bzw.
Verlandungs- und Unterwasservegetation, u.a. Strandlingsgesellschaften
mit den Arten Strandling (*Littorella uniflora*), Seebrachsenkraut (*Loe-
tes lacustris*, Wasserlobelie (*Lobelia dortmanna*) und Uferhahnenfuß
(*Ranunculus reptans*), einschließlich des angrenzenden Ihlwaldes.

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

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

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

Da sich der vorliegende Bebauungsplan räumlich relativ weit vom FFH- Gebiet
„NSG Ihsee mit Ihlwald“ entfernt befindet, ist eine Auswirkung auf die genannten
Erhaltungsziele auszuschließen.

Anders verhält es sich bezüglich des FFH-Gebietes „Segeberger Kalkberghöhlen“, dass im Bereich der wichtigen Fledermausrouten zwischen Großem Segeberger See und Höhlen am Kalkberg liegt.

Die genannten Fledermausarten unterliegen dem Artenschutz. Deshalb muss ebenfalls betrachtet werden, ob Lebensräume, Jagdhabitats oder Flugrouten der Fledermäuse beeinträchtigt werden. Dafür wurden im Rahmen der Untersuchungen eigenständige Gutachten (Fledermausgutachten, Artenschutzrechtliche Beurteilung und FFH-Vorprüfung) erstellt, die in diesen Umweltbericht integriert wurden. Sie können als Anhang zum Fachbeitrag für Natur und Landschaft eingesehen werden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der gesamte Siedlungsbereich hat sich seit der vorletzten Jahrhundertwende entwickelt und weist in vielen Teilbereichen eine intakte Siedlungs- und Freiraumstruktur auf. Dies bietet eine gute bis sehr gute Voraussetzung für die Bewohner und Nutzer des Planungsgebietes in Ruhe und Zufriedenheit zu leben. Das 1,06 ha große Plangebiet wird über die Kurhausstraße / Große Seestraße / Kanaltwiete von Westen erschlossen. Die Kanaltwiete endet auf einem öffentlichen Parkplatz, von dort gibt es fußläufige Verbindungen zur Fußgängerzone der Innenstadt (Twieten zur Kirchstraße), zur Kirche St. Marien und gen Norden zum Großen Segeberger See.

Der Parkplatz ist Teil der Freiraumstruktur hinter der Bebauung an der Kirchstraße, die nach Norden durch das vorhandene Wäldchen begrenzt wird. Im Stadtzusammenhang stellt dieser Bereich eine Besonderheit dar. Hier ist ein räumlich durch Bebauungskanten und Waldrand gefasster Bereich, der Platz bietet für einen geschützten Stadtraum an der Fußgängerzone. Aktuell werden die Flächen überwiegend zum Parken genutzt.

Prägend ist weiterhin die Topografie, nördlich des Parkplatzes fällt das Gelände mit einer verhältnismäßig steilen Böschung zum Talraum des Großen Segeberger Sees ab.

Das Planungsgebiet weist aktuell nur einen geringen Wert für die innenstadtnahe Freiraumstruktur in Bad Segeberg auf, da es vorwiegend als PKW-Parkplatz genutzt wird. Nichtsdestotrotz stellt dieser Bereich einen wichtigen Knotenpunkt im Freiraumsystem der Stadt dar, da hier mehrere Wegeverbindungen zusammenkommen und ein zentraler Raum zur Anbindung der Innenstadt in Richtung Großer Segeberger See beplant wird. Dies hat mit großer Sorgfalt bezüglich des Freiraumsystems Bad Segebbergs zu geschehen.

Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in naher Entfernung zur Bad Segeberger Zentralkirche St. Marien, so dass das Planungsgebiet ebenfalls bezüglich des Umgebungsschutzes des Denkmals St. Marien als sensibel zu bewerten ist.

Die Lärmsituation wird über eine „Schalltechnische Prognose“ geprüft.

7.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen wurde vom Büro Planung und Moderation im Mai 2008 eine flächendeckende Nutzungs- und Bio- toptypenkartierung und –bewertung des Flurstückes 14/5 und der angrenzenden Flächen sowie eine Erfassung der vorhandenen Pflanzenarten vorgenommen (siehe Plan 1 des Fachbeitrages). Neben den Bäumen auf dem vorhandenen Parkplatz ist vor allem der Laubwald bemerkenswert.

Der Waldstandort wird nach der Aufnahme der Vegetation im Mai 2008 als sehr nährstoffreich und gut wasserversorgt bezeichnet. Die Fläche ist von einem frischen Eschenwald mit Beimischung anderer Laubhölzer und einzelnen Nadelbäumen bestanden. Vergleichbar ist der Lebensraum am ehesten mit Ahorn- und eschenreichen Mischwäldern. Besonders bemerkenswert sind zwei Linden im und am Wald. Sie gehören zu den Lindenreihen und -alleen auf den Friedhöfen um St. Marien und weisen darauf hin, dass hier in früheren Zeiten andere Nutzungen beheimatet waren (z.B. Apothekegarten). Beide Linden sind als prägend einzuordnen.

Entlang des Weges zur Backofenwiese verdichten sich die Störungs- und Stickstoffzeiger. Zu den Parkplätzen im Süden verdichten sich die Frühjahrsgeophyten. Der offene Graben im Nordwesten der Fläche ist im Regelprofil ausgebaut und weist keine gewässertypische Vegetation auf. Das Kleingewässer ist bis auf die Wasserlinsen vegetationslos. Eine Artenliste für den Wald ist im Anhang des Fachbeitrages beigefügt. Weiterhin finden sich im Bereich des bestehenden Parkplatzes und östlich der ehemaligen Autoreparaturwerkstatt insgesamt 16 Bäume, die den Übergang zwischen Siedlung und Wald vermitteln.

Tiere

Da sich das Natura 2000-Gebiet-Nummer 190.1 „Segeberger Kalkberghöhlen“ in ca. 500 m Entfernung befindet und nachgewiesen wurde, dass der Hangbereich zum Großen Segeberger See intensiv von den überwinternden Fledermäuse als Verbindungsweg genutzt wird, legt sich der artenschutzrechtliche Fokus auf diese Tierart. Dazu hat die Stadt Bad Segeberg den Auftrag erteilt, den Bereich zwischen Innenstadt und See in Bezug auf die Fledermäuse zu untersuchen. Im Jahre 2008 wurden sowohl die Flugwege der Fledermäuse aus der Kalkberghöhle als auch die Population der Siedlungsfledermäuse eingehend untersucht. Weiterhin wurden die Vögel und Amphibien betrachtet.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen (das komplette Gutachten liegt als Anlage 2 dem Fachbeitrag bei):

Ergebnis Fledermäuse aus März (Abflug aus Höhle):

Aufgetreten sind im Planungsgebiet 10 Arten: Gr. Abendsegler, Zweifarb-, Zwerg-Breitflügel-, Rauhaut- und Mückenfledermaus sowie Wasser-, Fransen- und Teichfledermaus (2x) und Braunes Langohr. Die letztgenannten Arten überwintern im Berg und haben den ganzen Bereich zwischen Kirche/Parkplatz und See überflogen. Der Schwerpunkt der registrierten Aktivitäten liegt dabei deutlich im Ostteil des Untersuchungsgebietes (Friedhof). Der Ostteil erstreckt sich von der dunklen, gehölzgesäumten Zufahrt zur Friedhofsverwaltung bis zum Weg am Ostrand des Friedhofs. Zur Männenschwärmphase im Mai traten Myotis-Aktivitäten flächendeckend auf, ein Schwerpunktbereich ist nicht auszumachen. Am 23.05.2008 wurden mehrere Netze gestellt. Im Plangebiet wurde 1 Wasserfledermaus gefangen - über akustische Anlockung. Nördlich der Regenrückhaltebecken in der Nähe des Großen Segeberger Sees wurden 3 Wasserfledermäuse gefangen.

Zusammenfassung der Ergebnisse Vögel und Amphibien:

Im Gehölzbestand treten einzelne Paare typischer Baum- und Gebüschbewohner, wie Buntspecht, Kleiber, Gartenbaumläufer, verschiedene Meisen-, Droseln-, Grasmücken- und Finkenarten, Schwanzmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Grauschnäpper, Star, Rabenkrähe etc., auf.

Etwas kritischer sind die an den Wald in Richtung See anschließenden Hochstaudenfluren und Röhrichte (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) zu beurteilen. Die dort auftretende Vogelgemeinschaft ist seltener und weniger verbreitet als die Gehölzbewohner im Hangbereich. Dort treten u.a. Wasserralle, Rohrammer, Teich- und Sumpfrohrsänger und evtl. auch Feldschwirl und Kuckuck auf. Auf bzw. an den Kleingewässern brüten neben den genannten Arten Teichhühner (streng geschützt!), Blesshühner und Stockenten. Insgesamt handelt es sich um eine arten- und individuenreiche Vogelgemeinschaft.

Bei den Amphibien gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen europäisch geschützter Arten wie Kammmolch und Moorfrosch. Nachgewiesen wurden Erdkröte und Grasfrosch.

7.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft

Das Lokalklima eines Gebietes wird durch die jeweilige Oberflächen- und Nutzungsstruktur geprägt. Dieses gilt vor allem für Wetterlagen mit hoher Sonneneinstrahlung und höchstens mäßiger Windstärke, wie sie vor allem im Sommer auftreten. Bei starkem Wind und hohen Niederschlägen bildet sich kein

spezifisches Geländeklima aus, in diesen Fällen wird das örtliche Klima noch stärker als sonst durch das Großklima beeinflusst.

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

In Bezug auf das Lokalklima sind im Plangebiet verschiedene Einflüsse wirksam, darunter die typischen Merkmale von Siedlungsgebieten. Diese Bereiche zeichnen sich durch relativ hohe Tagestemperaturen und nächtliche Wärmeabstrahlung aus. Besondere Bedeutung bezüglich des Lokalklimas kommt dem Laubwald zu, der in seiner Lage direkt an der „steinernen“ Innenstadt eine wichtige Ausgleichsfunktion inne hat.

7.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Siedlungsstruktur ist bereits unter dem Schutzgut Mensch beschrieben und bewertet worden. Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird im Planungsbereich durch den Übergang zwischen Innenstadt über den Hang zum Talraum des Großen Segeberger Sees geprägt. Dabei spielt die Topographie eine große Rolle. Der nördliche Teil des Planungsraumes fällt nach Norden hin ca. 8 Meter ab. Dieser Hang ist mit einem Laubwald bestanden, der einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft herstellt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden die landschafts- und ortsbildlichen Strukturen durch Ortsbegehungen erfasst und anhand von Fotos festgehalten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtbild und die Landschaft werden durch Schnitte, Ansichten und Perspektiven im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Hierbei wird besonders die Ansicht von Westen über das geplante Gebäude zur Kirche betrachtet.

7.2.1.5 Schutzgut Boden und Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Stadt und Talraum des Großen Segeberger Sees. Für die anstehende Planung wurde ein Baugrundgutachten vom Büro Aqua (2008) aus Schwerin erstellt. Es kommt zu folgenden grundlegenden Aussagen bezüglich des Bodens im Planungsgebiet:

Es wurden insgesamt 6 Bohrungen über das Grundstück im Hangbereich niedergebracht und ausgewertet.

Im Untersuchungsgebiet konnten unter einer sandigen-humosen Auffüllung (z.T. mit Ziegelbruch und Betonrecycling) pleistozäne Geschiebesande, unterlagert von Geschiebemergel, festgestellt werden. Die Mächtigkeiten der Auffüllungen schwanken zwischen 1,00 m im Westen und im Zentrum des Hanges und 2,50 m im Bereich des Behelfsparkplatzes im südwestlichen Bereich (siehe Plan 1 des Fachbeitrages).

Nach dem „Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs.4 BauGB -Ausgabe 2008- der Stadt Berlin gibt es verschiedene Bewertungsaspekte bezüglich des Bodens. Im Gebiet des Bebauungsplanes 84 sind folgende Punkte relevant:

- Boden als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und Tiere (ist in den nachfolgenden Kapiteln 3.5 und 3.6 umfänglich abgearbeitet),
- Boden in seiner Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,
- Schadstoffbelastung (s.u.),
- Wasserhaushalt (s.u.).

Der **Lebensraum für die naturnahen und seltenen Pflanzengesellschaften** wird von den Standortbedingungen der Böden geprägt. Generell sind fast alle Böden durch Pflanzen besiedelbar und sind somit Träger der Lebensraumfunktion für die Vegetation. Eine unterschiedliche Leistungsfähigkeit ergibt sich aus der Bewertung der Vegetation, die vor allem aus der Sicht des Naturschutzes die seltenen Arten höher bewertet.

Veränderungen des Bodens durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen sowie durch Grundwasserabsenkung und Nährstoffeintrag haben eine weitgehende Nivellierung der Standorteigenschaften zur Folge, so dass besonders den spezialisierten Pflanzenarten der Lebensraum entzogen wird, die ohnehin selten sind.

Der Boden in seiner **Ertragsfunktion für Kulturpflanzen** kann im Bereich des Bebauungsplanes 84 nicht bewertet werden, da es sich ausschließlich um anthropogen überformte Böden im Siedlungszusammenhang handelt.

Die Bedeutung des **Bodens** für den Naturhaushalt wird darüber hinaus von mehreren weiteren Funktionen bestimmt:

- Gewährung von Lebensraum für Bodenorganismen,
- Regelung von Stoff- und Energieflüssen (z. B. Ausgleichskörper im Wasserhaushalt),
- Filter- und Pufferkörper für Schadstoffe.

Im Altlasteninformationssystem des Kreises Segeberg, Bereich Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz ist ein Altstandort im Planungsgebiet geführt.

Das Büro GBU aus Fahrenkrug fertigte im Oktober 1996 eine orientierende Untersuchung an, um eine mögliche Bodenverunreinigung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Kirchstraße 27 zu untersuchen. Dieser Bereich befindet sich im Südosten des Plangebietes, dort befand sich eine Kfz-Reparaturwerkstatt. Es wurden sieben Rammkernsondierungen niedergebracht und 44 Bodenproben entnommen.

Boden einschließlich Bodenluft wiesen keinerlei Auffälligkeiten auf, die auf eine Verschmutzung hinweisen würden.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen quartären Deckschicht für Grundwasser, die für die Erneuerung des Grundwassers und das Maß an Stoff- und Schadstoffeintrag entscheidend ist, ist nach einer großräumigen Darstellung des GEOLOGISCHEN LANDESAMTES (1986) im Bereich des Plangebietes als günstig einzustufen. Hier ist mit grundwasserfernen Verhältnissen zu rechnen. Zur lokalen Situation des Grundwassers kommt das Büro Aqua in seiner Baugrunduntersuchung zu folgenden Aussagen:

Grundwasser wurde zur Erkundungszeit vom 26. bis 29.05.08 in den Sondierbohrungen zwischen 0,8 m und 4,9 m unter GOK angetroffen. Dabei steht das Grundwasser im Süden an der Oberkante des Hanges (BS 1 und BS 4) bei 3,00 bzw. 4,80 Meter unter GOK, zur Mitte des Hanges (BS 2, 5 und 6) bei 1,6, 3,7 und 2,4 Meter unter GOK und am Fuß des Hanges im Norden zum Großen Segeberger See hin (BS 3) bei 0,8 Meter unter GOK an. Auf Nachfrage beim Gutachter wurde bestätigt, dass an keiner Stelle des Grundstückes mit austretendem Grundwasser und somit quelligen Standortbedingungen zu rechnen ist.

Auf dem Gelände wurde eine nordöstliche Grundwasser-Abstromrichtung ermittelt, die dem lokalen Vorfluter -dem Großen Segeberger See- zufällt.

7.2.1.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei der ersten vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 2008 wurde darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet den Bereich des historisch überlieferten Apothekergartens umfasst. Als „Zeugen“ dieser Zeit sind noch zwei Bäume an der Ostseite des Planungsgebietes erhalten geblieben (Mammutbaum und Ginkgo).

In etwa 30 m Entfernung von der östlichen Grenze des Plangebietes steht die denkmalgeschützte Kirche St. Marien. Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich dieses Denkmals. Zusätzlich grenzt im Südosten des Plangebietes ein Denkmalschutzbereich an, das dem denkmalgeschützten Gebäude Kirschstraße 7 zugeordnet ist (s.o.).

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Festsetzungen wird bewirkt, dass die vorhandene Siedlungsstruktur in den Grundzügen erhalten bleibt und es bezüglich der Lebensbedingungen im Planungsgebiet zu keinen erheblichen Verschlechterungen kommt. Durch die Festlegung von genauen Rahmenbedingungen wird versucht, die großmaßstäbliche Neubebauung im WA1 in den städtebaulichen Zusammenhang zu integrieren.

In Bezug auf die Lärmbelastung kann auf Grundlage der Schalltechnischen Prognose von LAIRM CONSULT (2011) festgestellt werden:

„Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die Abnahmen des Gesamtlärms durch die hinzukommende Abschirmwirkung des Gebäudes überwiegen. Beurteilungsrelevante Zunahmen von mehr als 3 dB(A) werden an keinem Immissionsort erreicht.“

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Stadtbild und die landschaftsbezogene Erholung werden unter Punkt Landschafts-/Stadtbild weiter unten erläutert.

7.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Von den Planungen sind hochwertige Waldbiotoptypen mit hoher Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Weiterhin bedarf es der Genehmigung der Waldumwandlung durch die Untere Forstbehörde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Es werden außerdem 16 Bäume entfernt, die den Übergang zwischen Siedlung und Wald vermitteln. Diese Eingriffe sind als erheblich und nachhaltig anzusehen und müssen kompensiert werden.

Tiere

Zur Bewertung der Fauna wurde eine **Artenschutzrechtliche Bewertung** durch das Büro BIOPLAN (2011) der im Fledermausgutachten vorgefundenen und beschriebenen Situation durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse

Bad Segeberg nimmt in Schleswig-Holstein für den Fledermausschutz eine exponierte Stellung ein. Grund ist die Segeberger Kalkberghöhle, die mit über 20.000 überwinternden Fledermäusen das wichtigste Winterquartier in Norddeutschland ist und selbst für Mitteleuropa eine herausragende Bedeutung besitzt. Da das Planungsgebiet lediglich ca. 500 m von der Segeberger Kalkberghöhle entfernt ist, wurde von der Stadt Segeberg projektbegleitend ein umfangreiches Fledermausgutachten (BIOPLAN 2011) in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse u. a. auch Eingang in eine FFH-Vorprüfung (BIOPLAN 2011) finden. Im Ergebnis dieser Untersuchungen hat sich gezeigt, dass im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Winterquartiers im Kalkberg das Planungsgebiet offensichtlich von nur geringer Bedeutung ist. Lediglich im Spätsommer wurden zur Schwärmphase, in der jedoch im gesamten Stadtgebiet erhöhte Fledermausaktivitäten auftreten, bemerkenswerte Aktivitätsdichten innerhalb des Planungsgebiets festgestellt. Artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, Tötungsverbot, Verbot der erheblichen Störung) sind bezüglich der Winterquartieraktivitäten jedoch nicht anzunehmen.

Neben den Feldermausaktivitäten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Winterquartiernutzung im Kalkberg stehen, leben in Bad Segeberg aber auch noch verschiedene Lokalpopulationen diverser Fledermausarten. Von diesen wurden während der Untersuchungen zur residenten Fledermausfauna im Jahr 2008 sieben Arten im Planungsgebiet nachgewiesen, von denen lediglich zwei (Wasserfledermaus und Braunes Langohr) auch regelmäßig im Berg überwintern. Von diesen 7 Arten zeigten zwei (Großer Abendsegler und Wasserfledermaus) kaum einen Bezug zum Planungsgebiet, zwei weitere (Rauhaut- und Mückenfledermaus) konnten lediglich vereinzelt und unregelmäßig festgestellt werden. Von ihnen sind jedoch im Sommer vor allem im Waldbestand sog. Tageseinstände, das sind Kleinquartiere, die im Regelfall nicht unter die Definition einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG fallen, zu erwarten. Regelmäßig und z. T. in höherer Dichte traten im Gebiet lediglich drei Arten nämlich die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus sowie das Braune Langohr auf. Die Zwergfledermaus besetzte im Waldbestand zwei und in einem nahen Gebäude an der Kirchstraße ein weiteres Balzrevier. Zu diesen gehört immer auch mind. ein Balzquartier, das ich in einer Baum- oder Gebäudespalte befindet und in dem die paarungswilligen Männchen die Weibchen zur Paarung u. a. durch Balzrufe hineinlocken. Ein Balzquartier eines Braunes Langohrs konnte im März innerhalb des Waldbestandes nachgewiesen werden.

Durch die Beseitigung der Gehölzbestände und des Gebäudes werden diese Kleinquartiere unmittelbar betroffen. Der resultierende Verlust sollte durch die orts- und zeitnahe Anbringung von insgesamt 6 artspezifischen Ersatzquartieren: je 3 Fledermausflachkästen (z.B. Typ FSPK der Fa. HASSELFELDT oder Fledermausflachkasten 1 FF der Fa. SCHWEGLER) und 3 Fledermaushöhlen (z. B. Fledermaushöhle 2F der Fa. SCHWEGLER oder Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand FLH-DV der Fa. HASSELFELDT) kompensiert werden.

Großquartiere wie die Wochenstuben der Weibchen, große Männchenquartiere oder Winterquartiere konnten im B-Plangebiet nicht nachgewiesen werden (Sommerquartiere) bzw. sind dort nicht sehr wahrscheinlich (Winterquartiere des Großen Abendseglers in geräumigen Baumhöhlen alter Bäume). Alle Baumfällungen und Gebäuderückbauten sind zur Vermeidung des Tötungsverbots gem. § 44 (1) S. 1 im Winterhalbjahr in der Zeit vom 01.12 bis 01.03 des Folgejahres durchzuführen.

Vor allem der östliche Waldrand ist als Jagdgebiet für Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie das Braune Langohr während des Sommerhalbjahres von hoher Bedeutung (westlicher Teilbereich des J2). Eine existentielle Bedeutung für den Fortbestand der Lokalpopulationen bzw. den Erhalt der irgendwo in der Nachbarschaft liegenden Wochenstuben werden den betroffenen Bereichen jedoch nicht zugeschrieben. Die Beeinträchtigung der Jagdhabitatfunktionen ist damit artenschutzrechtlich nicht relevant.

Flugstraßen konnten im Planungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Bei Umsetzung der o. g. Maßnahmen werden die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulationen auf ein Mindestmaß reduziert und die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nicht verletzt.

Vögel

Nach Auswertung der vorhandenen Daten und der Ergebnisse der Freilandbefragungen kann als Ergebnis festgestellt werden, dass für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 mit Brutvorkommen von insgesamt 31 einheimischen Vogelarten zu rechnen ist. Unter ihnen finden sich keine landes- oder bundesweit bestandsgefährdete Arten oder solche des Anhangs I der EU-VSRL.

Im Zuge der Konfliktanalyse wurden für drei zusammengefasste Brutvogelgilden (Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter, Bodenbrüter) die projektspezifischen Wirkfaktoren den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt und geprüft, ob und welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass im Hinblick auf die geprüften Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für drei Vogelgilden (Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter, Bodenbrüter) von einer Auslösung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgegangen werden muss.

Als Voraussetzung für ein Nichteintreten des Tötungsverbots ist zunächst eine Bauzeitenregelung notwendig. Danach dürfen keine Gehölze während der Vogelbrutzeit, die von Anfang März bis Ende September reicht, gerodet oder gefällt werden.

Der umfangreiche Verlust des bis zu 0,48 ha großen Waldbestandes, der diversen Einzelbäume sowie der Kleingehölze ist für die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebensstätte der Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter und auch für die wenigen betroffenen Bodenbrüterarten aufgrund des erheblichen Umfangs nicht ohne die Neuanlage von Ausweichlebensräumen zu kompensieren. Für den Verlust von umfangreichen Bruthabitaten der drei ungefährdeten Vogelgilden ist zur Aufrechterhaltung der fortgesetzten Funktionstüchtigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte daher eine Waldneuanlage im Verhältnis von 2 : 1 zum betroffenen Gehölzbestand vorzusehen. Der gegenwärtig als Kompensation für den Waldverlust vorgesehene Waldausgleich im Verhältnis von 3 : 1 wird daher zur Kompensation der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten als voll ausreichend angesehen, so dass beide Kompensationsanforderungen miteinander verschnitten werden können. Damit die Maßnahme jedoch auch artenschutzrechtlich anerkannt werden kann, ist sie zeitnah, d.h. spätestens ein Jahr nach Vorhabenseintritt und insbesondere ortsnah (max. Entfernung 10 km vom Vorhabensort) zu realisieren.

Insgesamt bleibt nach Durchführung der genannten Maßnahmen festzuhalten, dass der Verlust von Brutstätten im Geltungsbereich des VB B-Plans Nr. 84 bei Umsetzung der genannten Artenschutzmaßnahmen für keine der betrachteten Arten bzw. Artengruppen relevante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen haben dürfte.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 stehen bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammenfassend keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Weiterhin wurde auf Grund der Lage des Planungsgebietes zum FFH-Gebiet Segeberger Kalkberghöhlen eine **FFH-Vorprüfung** durch das Büro BIOPLAN (2011) durchgeführt. Diese trifft folgende Aussagen:

Die bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkungen auf Lebensraumtypen des Anhang I sowie die Anhang-II und IV Arten kann insgesamt als unerheblich im Sinne der FFH-Richtlinie angesehen werden. Für das FFH-Gebiet DE-2027-302 "Segeberger Kalkberghöhlen" sind durch den Bebauungsplan Nr. 84 „Kirchgarten“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten.

Die genannten Gutachten liegen dem Fachbeitrag in der Anlage bei.

7.2.2.3 Schutzgut Landschaft

Nach den für Landschaftsbildbewertungen gängigen Kriterien wie Vielfalt, Naturnähe und Eigenart (ADAM, NOHL u. VALENTIN 1986) ergibt sich für den Geltungsbereich und seine Umgebung die nachfolgend zusammenfassend beschriebene Bewertung.

Die **Vielfalt** des Landschaftsbildes leitet sich aus der Ausstattung eines Raumes mit Erscheinungen (Elemente und Strukturen wie z. B. Einzelbäume, Waldränder, Relief) ab, die für den jeweiligen Landschaftsraum nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind. Die Vielfalt eines Raumes ist von der Strukturvielfalt, von der Reliefvielfalt und von der Flächenvielfalt abhängig.

Die Strukturvielfalt wird im Gebiet als hoch eingeschätzt, da eine große Anzahl von Gehölzstrukturen vorhanden ist und die relativ homogene Siedlungsstruktur das Erscheinungsbild prägt. Die Reliefvielfalt wird als hoch eingeschätzt, da das Plangebiet den Hangbereich zum Talraum des Großen Segeberger Sees umfasst.

Damit ist die Vielfalt insgesamt als hoch einzustufen.

Bei der **Naturnähe**, die von der Intensität des menschlichen Einflusses abhängig ist, geht es um die räumlichen Eigenschaften einer Landschaft, die vom Durchschnittsbetrachter als "natürlich" empfunden werden. So werden Siedlungsflächen und großflächige Ackerflächen als naturfern, Wälder als naturnah emp-

funden. Grünlandflächen nehmen in der Regel eine Mittelstellung ein, dasselbe dürfte für Brachen gelten.

Dementsprechend sind die von Siedlungsflächen dominierten Planungsbereiche als naturfern einzustufen. Im Gegensatz dazu stellt der Wald ein naturnahes Element dar.

Insgesamt ist die Naturnähe im Plangebiet als mittel einzustufen.

Die **Eigenart** (=Charakter) der Landschaft/Siedlung wird durch die Art, Ausprägung und Anordnung der charakteristischen Landschaftselemente bzw. Siedlungselemente und -strukturen definiert, soweit sie sich natur- und kulturhistorisch herausgebildet haben. Der Wert eines Siedlungs-/Landschaftsausschnittes ist unter dem Aspekt Eigenart umso größer, je weniger sich Vielfalt und Naturnähe in den letzten Jahrzehnten verändert haben.

Danach ist der Eigenarterhalt im Plangebiet als hoch einzuschätzen, da sich die Nutzungen in den letzten Jahren und Jahrzehnten nicht sehr stark verändert haben. Durch die Nähe zur Innenstadt und den Entstehungszeitraum weisen viele Siedlungsbereiche ein homogenes Erscheinungsbild auf.

Die gerade beschriebenen Einzeleinstufungen ergeben insgesamt einen **hohen Wert des Siedlungs-/Landschaftsbildes im Planungsgebiet**. Besonders schützenswert erscheint die Struktur der Siedlung und der Freiräume in folgenden Gebieten:

- Übergang zwischen Innenstadt und Talraum/Landschaft,
- Umgebungsschutz der Kirche St. Marien.

Durch das geplante Vorhaben wird nachhaltig in das Siedlungs- und Landschaftsbild eingegriffen. Dies ist entsprechend zu kompensieren.

7.2.2.4 Schutzgut Boden/Wasser

Für die Böden bestehen Empfindlichkeiten gegenüber Flächenversiegelung, Verdichtung sowie Bodenabtrag und –aufschüttung.

Die Empfindlichkeit gegenüber dem Belastungsfaktor Flächenversiegelung ist für alle Bodentypen hoch, da hierdurch die Bodenfunktionen zerstört werden.

Verdichtung kann durch mechanisches Einwirken auf das Bodengefüge herbeigeführt werden. Als Folge der Bodenverdichtung sind u.a. eine Förderung von Erosionsvorgängen, eine geringere Luftdurchlässigkeit sowie Wasseraufnahmefähigkeit zu nennen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung hängt im Wesentlichen von der Bodenart ab. Sie ist bei sandigen Böden sehr gering bis gering und bei bindigeren Böden, z.B. aus Schluff, mittel bis hoch, je nach Sandanteil.

Gegenüber Bodenabtrag und –aufschüttung wird die Empfindlichkeit des Bodens allgemein als hoch eingestuft, da hiermit ein Verlust der Bodenfunktionen der abgetragenen Bodenschichten bzw. eine Veränderung der Bodenfunktionen der durch Auffüllungen überdeckten Böden verbunden ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass es durch den Bau des geplanten Vorhabens zu Flächenversiegelungen, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen in relevantem Ausmaß kommen wird. Dies stellt einen Eingriff in den Landschaftsfaktor Boden/Wasser dar und ist entsprechend zu kompensieren.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die unterschiedlichen Klimaeinflüsse und die Siedlungsstruktur des Planungsgebietes ist von einem vergleichsweise ausgeglichenen Lokalklima auszugehen.

In Bezug auf die Luftqualität ist auf Grund der Lage des Gebietes im Stadtrandbereich und auf dem flachen Höhenrücken an den Großen Segeberger See angrenzend von relativ günstigen Bedingungen auszugehen, wobei die Luftqualität in den straßennahen Bereichen etwas schlechter sein dürfte.

Eine Empfindlichkeit besteht gegenüber der Entfernung von Gehölzstrukturen, die als Wald einen Beitrag zur Luftreinigung bzw. -regeneration leisten. Dies ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und entsprechend zu kompensieren.

7.2.2.6 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bezüglich des Umgebungsschutzes des eingetragenen Denkmals Kirche St. Marien hat es bereits eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden gegeben. Hier wird mit keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen gerechnet.

Da die beiden letzten „Zeugen“ des Apothekergartens nicht gehalten werden können, stellt dieses einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter dar und muss entsprechend kompensiert werden.

7.2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch Versiegelung und Auffüllung von Böden,

das Entfernen des Waldes mit der Beeinträchtigung von Klima und Luft, die Beeinträchtigung der Kulturgüter Kirche St. Marien und ehemaliger Apothekergarten und die Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren.

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen ist ein besonderes Augenmerk auf das Zusammenspiel des vorhandenen Waldes am Siedlungsrand als Lebensraum für Flora und Fauna, als Faktor der Luftreinhaltung und Ausgleichsgebiet für Temperaturschwankungen in den Mittelpunkt zu stellen. Der Wald übt eine Reihe von Wohltaten auf das angrenzende verdichtete Siedlungsgebiet aus, die nach Realisierung der Baumaßnahme wegfallen werden.

Dies stellt eine Änderung der vorhandenen Wechselbeziehungen im Siedlungszusammenhang und in Bezug auf die angrenzenden Gebiete dar, d.h. dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen als erheblich zu bewerten sind.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden sollte, würde sich die derzeitige Situation des Plangebietes trotzdem erheblich verändern. Im gültigen Flächennutzungsplan sind bauliche Entwicklungen im Bereich des Planungsgebietes vorgesehen. Diese Entscheidungen sind bereits vor einigen Jahren so getroffen worden, da die Stadt Bad Segeberg ihren Fokus auf die Entwicklung innenstadtnaher Quartiere legt, um die weitere Ausweitung der Siedlung in die Landschaft hinein an den Siedlungsrändern einzudämmen.

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

7.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Alle Baumfällungen und Gebäuderückbauten sind zur Vermeidung von unbeabsichtigten Tötungen oder Zerstörung von besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Dezember bis 1. März) durchzuführen. Um dann jedoch ausschließen zu können, dass winterschlafende Fledermäuse bei der Beseitigung von Bäumen getötet werden, sind spätestens unmittelbar vor dem Fällen alle vorhandenen Baumhöhlen mit einem Endoskop auf Besatz zu kontrollieren. Aktuelle Winterquartiere in Baumhöhlen sind dann zu erhalten und der betreffende Baum zunächst zu verschonen. Die wei-

tere Vorgehensweise ist dann mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Neupflanzung von mindestens 38 standortgerechten Laubbäumen im Bereich zwischen Vorhaben und See und in den umgebenden Straßen zur Verminderung der Auswirkungen auf Klima und Luft und das Landschafts-/Stadtbild.

CEF-Maßnahmen(vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)

- Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensstätten sind für die Zwergfledermaus orts- und zeitnah die folgenden Nisthilfen anzubringen: insgesamt **3 kleine Fledermausspaltenkästen** z. B. Typ FSPK der Fa. HASSELFELDT oder Fledermausflachkasten 1 FF der Fa. SCHWEGLER. Die Spaltenkästen sind selbstreinigend und bedürfen keiner Wartung.
- Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensstätten sind für das **Braune Langohr** orts- und zeitnah die folgenden Nisthilfen anzubringen: Aufgrund des hohen Quartierbedarfs der Art insgesamt **3 Fledermaushöhlen** z. B. Fledermaushöhle 2F der Fa. SCHWEGLER oder Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand FLH-DV der Fa. HASSELFELDT. Um den Besatz der Höhlen durch Vögel zu verhindern ist an jedem Baum zusammen mit dem Fledermauskasten auch ein Meisen-Nistkasten anzubringen. Da die Höhlen (Fledermaus- und Vogelkästen) im Gegensatz zu den Spaltenkästen nicht selbstreinigend sind, bedürfen sie zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Lebensstätte einer jährlichen Reinigung. Diese ist z.B. durch den Abschluss eines Betreuungsvertrages mit lokalen Naturschutzverbänden, Forstbehörden o. ä. sicherzustellen. Die Kästen werden im Bereich zwischen neuer Seniorenanlage und See angebracht. Da Fledermäuse eine gewisse Neigung zu spontanen Quartierwechseln besitzen, sollten baugleiche Fledermaushöhlen immer in Gruppen von 3 Höhlen in kleineren Abständen zueinander aufgehängt werden. Eine fachkundige Begleitung bei der Anbringung der Kästen wird angeraten.
- Sowohl die orts- und zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen als auch der langfristige Erhalt der Funktionsfähigkeit ist durch ein Maßnahmen-Monitoring sicherzustellen (z.B. Maßnahmenüberprüfung nach 2, 5 und 10 Jahren) und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen. Ggf. werden bei unzureichender Funktionstüchtigkeit der Artenschutzmaßnahmen Änderungen oder Anpassungen notwendig.
- Als Beleuchtung der Verkehrsflächen und der Außenanlagen der Gebäude sind fledermaus- und insektenschonende Leuchtmittel einzusetzen. Zum einen sind Mastleuchten mit diffuser Abstrahlung zu vermeiden und Pollerleuchten mit einer Abstrahlung nach unten einzusetzen. Zum anderen sind die Leuchten mit LED-Leuchtmitteln in verträglicher Lichtfarbe einzusetzen. Des Weiteren werden die Mastleuchten entlang des Weges zur Backofenwiese durch

fledermaus- und insektenfreundliche Pollerleuchten in einem Abstand von 8,00 Metern ersetzt

- Die Beleuchtung der nördlich an das Seniorenheim angrenzenden Freianlagen ist ab 22.30 abzuschalten, um eine Nutzung der Flächen als Zugroute und Jagdhabitat für die Fledermäuse zu gewährleisten.
- Als „Erinnerung“ an die historische Nutzung eines Teilbereiches des Planungsgebietes als Apothekergarten ist in geeigneter Weise auf diese historische Nutzung hinzuweisen (Schautafel o.ä.).
- Das Kleingewässer im Hangbereich ist in seiner jetzigen Form zu erhalten. Ein Schutzstreifen von 10,0 Metern um das Gewässer ist von Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auszunehmen.
- Behindertengerechter Ausbau der Wegeverbindung zwischen Verbindungsweg zur Marienkirche und dem Weg zur Backofenwiese nördlich der Seniorenanlage.
- Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Stellplätze außerhalb der Gebäude sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen.
- Für die Bauarbeiten sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

7.2.4.2 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Für die nach der Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die erheblich und nachhaltig sind und kompensiert werden müssen. Diese beziehen sich auf die Umwandlung des Waldes (Kompensation im Verhältnis 1 : 3), den Eingriff in Boden/Wasser durch Versiegelung und Aufschüttung sowie auf den Wegfall von Einzelbäumen.

Für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen werden im Folgenden die Rahmenbedingungen und Standorte definiert.

Kompensation prägende Einzelbäume

Es werden insgesamt 38 standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm und einem Stammumfang von 18-20 cm neu gepflanzt und dauerhaft erhalten. Für mindestens 15 Bäume können die Standorte frei auf dem Grundstück der Seniorenanlage oder entlang des Verbindungsweges zur Marienkirche gewählt werden. Maximal 23 Bäume sollen im Jürgensweg neu gepflanzt werden. Die Bäume dienen ebenfalls der Verminderung des Eingriffes in den Landschaftsfaktor Stadt- und Landschaftsbild und Erholung sowie Klima und Luft. Angeregt wird weiterhin die Neupflanzung eines Mammutbaumes und eines Gingko im Bereich der Freiflächen der Seniorenanlage als Reminiszenz an den ehemaligen Apothekergarten.

Kompensation Boden und Grundwasser

Durch die Neuversiegelung und die Aufschüttungen und Abgrabungen kommt es zu einem Kompensationserfordernis von 3.489,90 m² Fläche, die aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden muss. Da diese im Planungsgebiet nicht möglich ist, muss die Kompensationsfläche außerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Die Kompensationsfläche für Boden Grundwasser wird in einem Zuge gemeinsam mit der Kompensationsfläche für die Waldumwandlung realisiert (siehe nächsten Absatz).

Kompensation des Waldes

Durch die Waldumwandlung muss, wie im Kapitel 7 beschrieben, die gesamte Waldfläche kompensiert werden. Dazu wird eine Neuaufforstung von 1,44 ha außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Zusammen mit der erforderlichen Kompensationsfläche für Boden/Wasser von 3.489,90 m² wird insgesamt eine Fläche von 1,8 ha (gerundet) aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu naturnahem Wald entwickelt. Dazu wird in Zusammenarbeit mit der Ausgleichsagentur der Stiftung Naturschutz ein Flurstück nachgewiesen und über einen Gestattungsvertrag gesichert.

Das zur Neuwaldbildung vorgesehene Flurstück Dreggers*1*Nr. 47/2 befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets Travetal. Die Maßnahme dient der Entwicklung von Waldbiotopen im Bereich des FFH-Gebiets "Travetal". Die Flächen sind durch intensive Vornutzung als Acker (AAI) und stark entwässertes Grünland (GMm) geprägt. Das Grünland ist arten- und strukturarm ausgebildet. Nach Süden und Westen der Ackerfläche schließt sich ein Hang mit Ruderalvegetation (RHm, GMm/RHm) an. Quellen sind dort nicht ausgebildet.

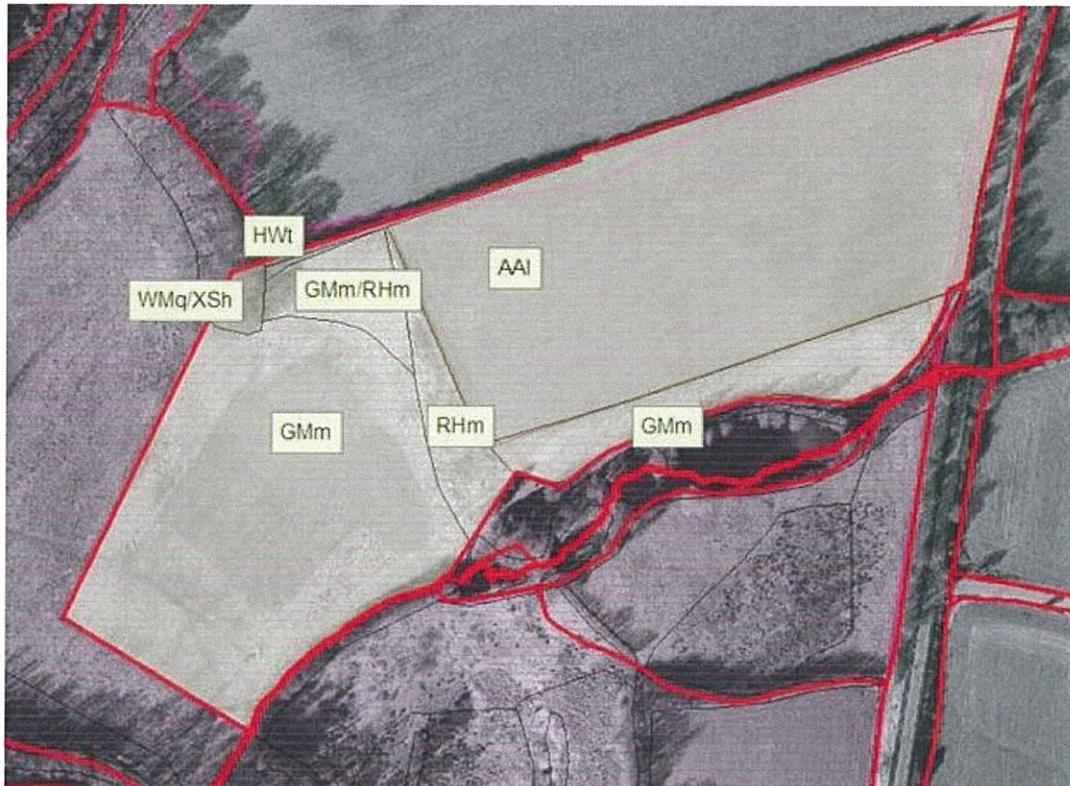


Abbildung 2: Kompensationsfläche Dreggers - Bestandsituation -

Die Aufforstung ist nach den Vorgaben des LWaldG durchgeführt worden, um als Ersatzmaßnahme anerkannt werden zu können. Es sind standortgerechte, heimische Laubbaumarten und Sträucher gepflanzt worden. Diese sind mit einer truppweisen Pflanzung mit mindestens 2.000 Pflanzen pro ha, die mit Wildschutzzäunen gegen Wildverbiss geschützt werden, aufgepflanzt worden. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Die natürliche Waldentwicklung erfolgt vorrangig unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten. Ziel ist die Entwicklung naturschutzfachlich hochwertiger Waldstandorte. Die Pflanzung ist erfolgt mit standorttypischen Baum- und Straucharten mit einer Initialpflanzung auf 30 % der Fläche. Die Maßnahmenumsetzung wird durch ein qualifiziertes Forstplanungsbüro koordiniert und fachlich sichergestellt.

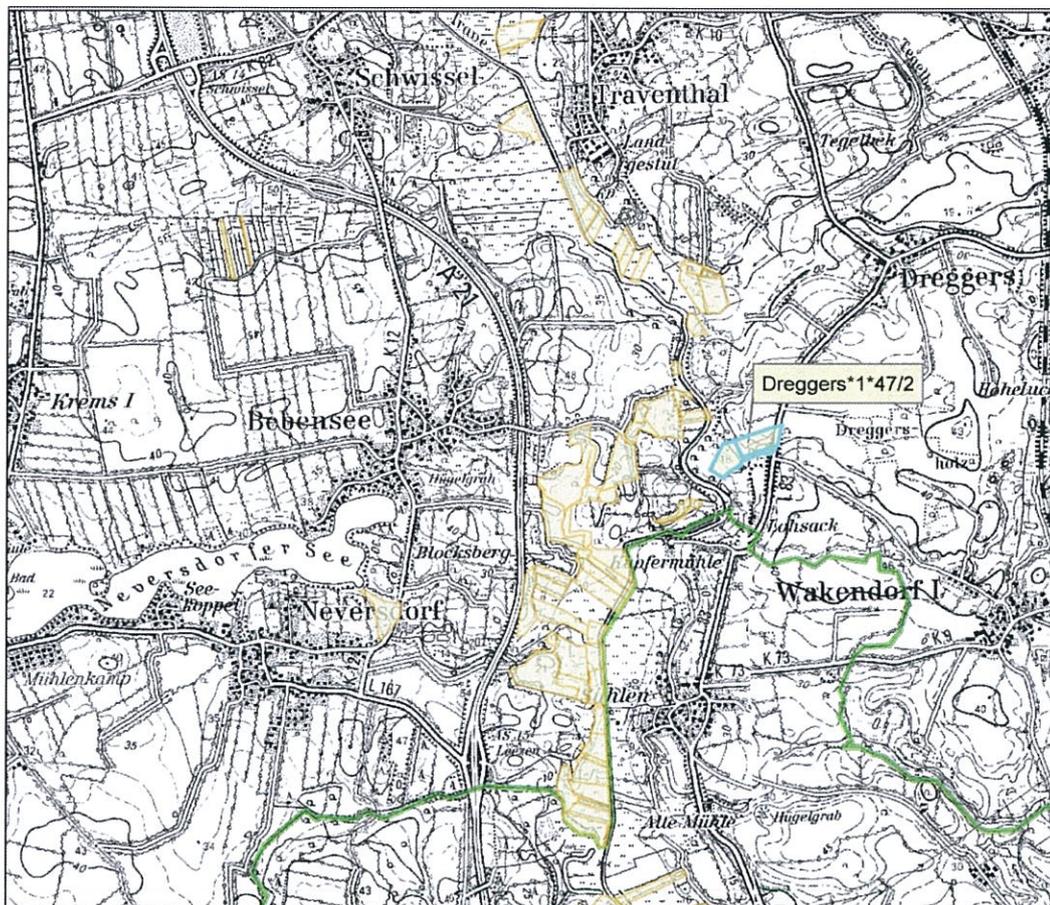


Abb. 3: Kompensationsfläche - Lage im Raum (o. Maßstab)

Die Waldentwicklung erfolgt auf Grundlage einer bodenkundlichen Standortkartierung und der Erarbeitung eines planerischen Entwicklungskonzeptes (Pflanzpläne). Im Bereich der Niederung ist die Entwicklung eines standorttypischen Feuchtwalds und im Bereich des Hangs auf trockenerem Standort soll die Entwicklung eines buchengeprägten Laubwalds erfolgen.

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

- Innenstadtnahe Lage mit guter Versorgung und mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur,
- Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließung,
- gute Einbindung in den Siedlungszusammenhang.

Nach intensiver Diskussion hat sich die Stadt Bad Segeberg entschlossen, für den ausgewählten Standort die notwendigen Planungen einzuleiten, um den weiterhin

vorhandenen Bedarf an seniorengerechten Wohnmöglichkeiten zu befriedigen. Dies hat Vorrang vor einer Bebauung an der Peripherie.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Zum Umweltbericht wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bioplan (2011): FFH-Vorprüfung
- Bioplan (2011): Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Bioplan (2007, aktualisiert 2011): Fledermauskundliches Fachgutachten,
- LAIRM CONSULT GmbH (2011): Schalltechnische Prognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Bad Segeberg,
- Planung und Moderation (2011): Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft.

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

7.3.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere orientiert sich an KAULE 1991¹.

7.3.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Ab dem Zeitpunkt der Gehölzanpflanzungen besteht für die Einzelbäume und flächige Gehölzanpflanzungen eine in der Regel zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der ausführenden Firma zu tragen ist. Anschließend gehen die im Bereich öffentlicher Flächen angepflanzten Bäume und Gehölzbestände in das Eigentum und in die Obhut der Stadt Bad Segeberg über.

Zur Pflege, Wartung und Überprüfung ist für die aufzuhängenden Fledermausquartiere ein Monitoring im Dreijahres-Rhythmus vorgesehen.

7.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Bad Segeberg soll es erreicht werden, in einen innenstadtnahen, gut versorgten Teil der Stadt Bad Segeberg, seniorengerechtes Wohnen in größerem Umfang zu etablieren. Dabei sind neben der behutsamen Nachverdichtung ebenso der Erhalt der gut funktionierenden Siedlungs- und Freiraumstruktur, der historischen Identität des Nahbereiches der Stadtkirche St. Marien

¹ Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

und der Erhalt der Funktionen für die Tierwelt im Gebiet (hier speziell der Fledermäuse) die Planungsziele.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA2) zum Neubau eines zweistöckigen Wohngebäudes im Osten des Planungsgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA1) für die Errichtung einer Seniorenanlage:

In den Baugebieten sind folgende Nutzungen geplant:

- Im Südwesten überwiegend Altenwohnungen, Pflegeplätze mit Arztpraxis, Café, Friseur etc.. Es sind 40 Pflegeplätze und 35 Wohnungen, 27 Tiefgaragenplätze sowie Nebenräume etc. geplant.
- Im Norden eine Stellplatzanlage mit 29 Stellplätzen,
- im Südosten ein zweigeschossiges Wohngebäude für etwa 4 Wohnungen. Das Gebiet **WA2** befindet sich **außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes** und stellt somit eine Angebotsplanung dar.
- Die südwestliche Baufläche hat eine Größe von ca. 3.060 m², die nördliche ist ca. 1.150 m² groß. Die Fläche des WA2-Gebietes weist 730 m² auf.

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

In Bezug auf die Fledermäuse wurde ermittelt, dass das Planungsgebiet in großen Teilbereichen eine mittlere Wertigkeit sowohl für die Fledermäuse aus der Kalkberghöhle als auch für die Siedlungsfledermäuse aufweist.

Durch die festgesetzten Entwicklungsmöglichkeiten kommt es nach gutachterlicher Einschätzung nur zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Tierwelt. Diese sind durch Maßnahmen so zu verringern, dass diese Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt werden können.

Nach Durchführung der Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in die Umweltfaktoren, die einer weiteren Kompensation bedürfen.

Durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes 84 der Stadt Bad Segeberg kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden/Grundwasser und Pflanzen. Die Eingriffe in Boden/Grundwasser durch Neuversiegelung und Aufschüttungen werden über die Bereitstellung einer Kompensationsfläche in Größe von 0,3489 ha kompensiert. Weiterhin muss der Wegfall von prägenden Bäumen kompensiert werden. So ist für die Rodung einer prägenden Linde, von 12 Spitzahornen, 2 Eschen und 2 Birken eine Kompensation erforderlich.

Für diese Bäume werden insgesamt 38 Laubbäume (HST, mindestens 3 x v, 18-20 cm) neu gepflanzt. Angeregt wird weiterhin die Neupflanzung eines Mammut-

baumes und eines Ginkgo im Bereich der Freiflächen der Seniorenanlage als Reminiszenz an den ehemaligen Apothekergarten.

Weiterhin fällt die Kompensation der Waldfläche nach Landeswaldgesetz im Verhältnis 1 : 3 an. Deshalb muss für eine Waldfläche von 0,48 ha eine Neuaufforstung auf insgesamt 1,44 ha durchgeführt werden.

Die Waldumwandlungs-/Kompensationsfläche in einer Gesamtgröße von gerundet 1,8 ha wird über die Ausgleichsagentur der Stiftung Naturschutz des Landes Schleswig-Holstein nachgewiesen. Die Bäume finden im Planungsgebiet und im Jürgensweg Platz.

8 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 entstehen für die Stadt Bad Segeberg keine Investitionskosten.

9 Bodenordnung

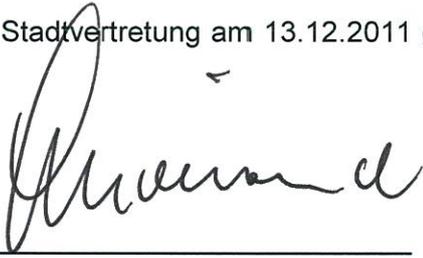
Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 13.12.2011 genehmigt.

Bad Segeberg, den 18. JAN. 2012




Bürgermeister