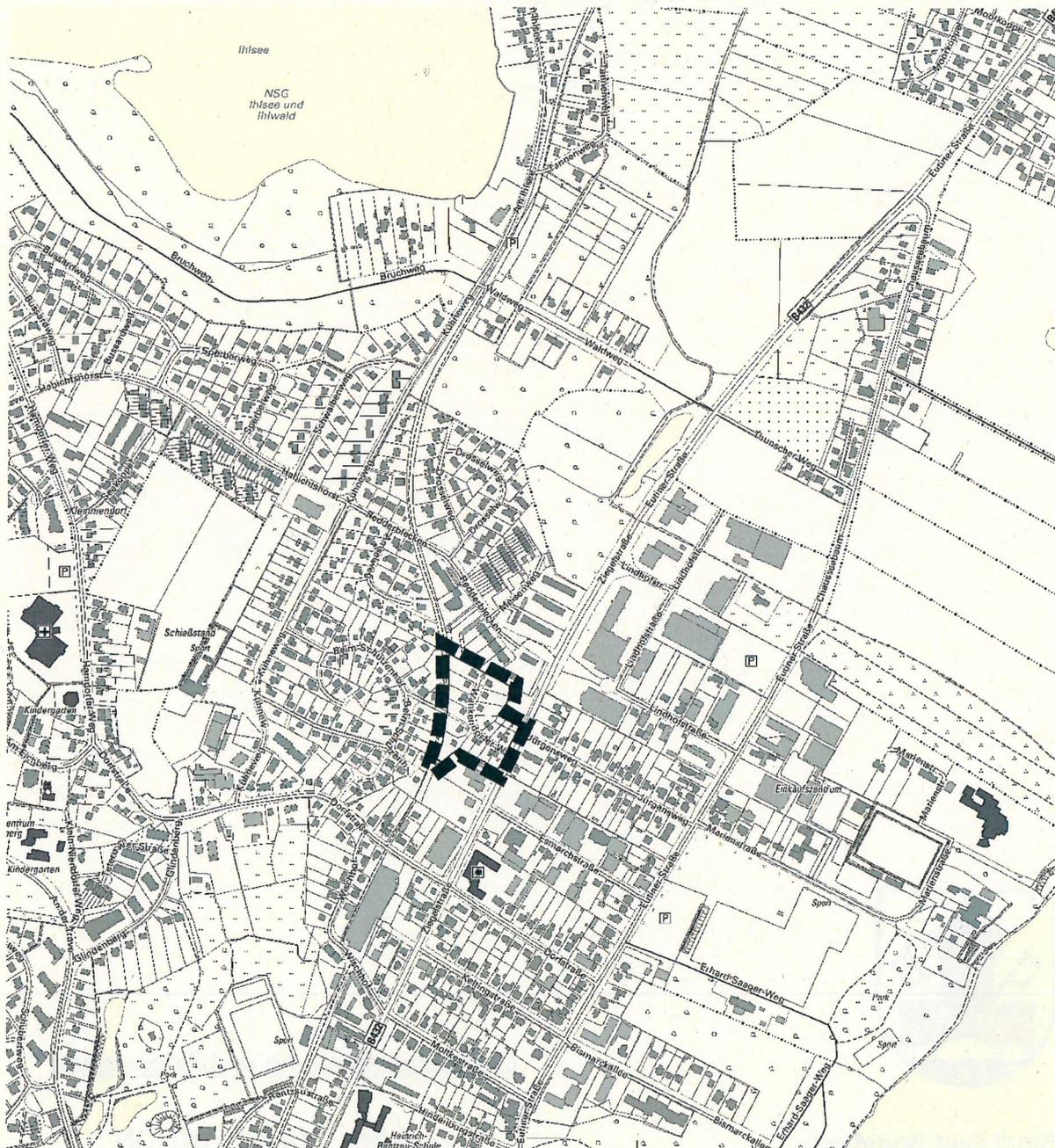
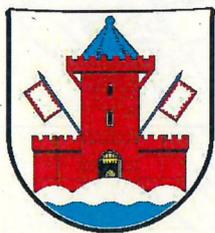


Bebauungsplanes Nr. 96 „Wankendorfer Weg“ der Stadt Bad Segeberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Begründung



Stadt Bad Segeberg
Der Bürgermeister
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg

Bearbeiter: Nico Krempe

Landschaftsplanung und Artenschutz

PLANUNG + MODERATION
Joachim Möller
Tornberg 22
22337 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	1
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau.....	2
3.2 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur.....	2
3.4 Natur und Landschaft.....	2
4. Planungsrechtliche Situation	5
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Landschaftsplan	6
5. Veranlassung und Ziel der Planung	6
5.1 Anlass und Ziel.....	6
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.1 Allgemeines Wohngebiet.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Erhaltungsgebote	7
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
6.6 Erhalt von Bäumen.....	9
6.7 Belange des Umweltschutzes	9
6.8 Lärmschutz	9
6.9 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	12
6.10 Örtliche Bauvorschriften	12
7. Landschaftsplanung und Artenschutz.....	14
7.1 Bestandsdarstellung und Eingriffsbewertung.....	14
7.2 Verminderungs- und Vermeidungskonzept.....	20
7.3 Kompensation	22
8. Hinweise.....	22
8.1 Löschwasserversorgung	22

8.2	Bodendenkmale	22
8.3	Kampfmittel	23
9.	Städtebauliche Kenndaten	23
10.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	23
11.	Kosten und Finanzierung	23
II.	Beschluss	23

Anlagen:

- Gutachten Nr- 18-02-6, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Bad Segeberg (Überplanung der Siedlung am Wankendorfer Weg westlich der Ziegelstraße / B 432); (Verfasser: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 02.03.2018).
- Artenschutzrechtliche Einschätzung , Bebauungsplan Nr. 96, Wankendorfer Weg der Stadt Bad Segeberg, (Verfasser Bioplan, Freie Biologen, Dipl. Biologe Detlef Hammerich, 07.06.2018).

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg und grenzt im Osten an die Ziegelstraße.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst das Gebiet „Wankendorfer Weg“, zwischen der Ziegelstraße im Osten und der ehemaligen Kleinbahntrasse im Westen sowie der Bebauung Redderblecken 10 bis 18 im Norden und der Bebauung Ziegelstraße 119 im Süden.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 07. März 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da die Grundstücke bereits bebaut sind und sich im Innenbereich nach § 34 BauGB befinden. Mit der Planung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 13.328 m². Die maximal realisierbare Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche von 11.864 m² beträgt 3.559,20 m² (0,3 x 11.864 m²). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

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.

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

2.2 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB1. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB1. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGB1. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22.01.2009 (GVObI. S. 6)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebau

Das Plangebiet umfasst die Siedlung „Wankendorfer Weg“. Der Wankendorfer Weg wird von der Ziegelstraße aus erschlossen und endet als Sackgasse in einem Wendehammer. Geprägt wird die Siedlung durch kleine Siedlungshäuser auf großen Grundstücken. Ein Großteil der Häuser steht sehr dicht am Wankendorfer Weg. Grüne Vorgärten sind daher kaum in der Siedlung zu finden. Für eine hohe Durchgrünung sorgen jedoch die zum Wankendorfer Weg angelegten Laubholzhecken, die gärtnerisch angelegten seitlichen Abstandsflächen zwischen den Häusern und das rückwärtige Gartenland.

FußgängerInnen und RadfahrerInnen haben die Möglichkeit über einen wassergebundenen Weg die ehemalige Kleinbahntrasse zu erreichen. Diese verläuft heute als Fuß- und Radweg, beginnend von der Riihimäkistraße, durch das gesamte nördliche Stadtgebiet bis zum Ihlwald und darüber hinaus.

Durch die Ausrichtung der Häuser zum Wankendorfer Weg und die Sackgassenlage ist die Siedlung räumlich in sich geschlossen. Hierzu tragen ebenfalls die Kleinbahntrasse und die Ziegelstraße bei, welche die Siedlung von der angrenzenden Wohnbebauung trennen. Im Süden befindet sich eine Einzelhandelsansiedlung und im Norden eine weitere Wohnbebauung bestehend aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Beide haben aufgrund der Gebäudegestaltung und -stellung eine andere Struktur als das Plangebiet.

Im Nordosten grenzt unmittelbar eine naturbelassene Grünfläche mit stehendem Kleingewässer an die Siedlung an.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Gebietes erfolgt über den Wankendorfer Weg. Dieser mündet im Osten in die Ziegelstraße / B 432.

3.3 Infrastruktur

Alle notwendigen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung sind im Wankendorfer Weg vorhanden. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation besteht nicht.

3.4 Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 befinden sich nur sehr wenige Strukturen, die einen Wert für Natur und Landschaft aufweisen. Die Hausgärten sind intensiv gepflegt. Scherrasen, Koniferen und Ziergehölze bestimmen das Bild. Lediglich ein größerer Obstbaum und ein paar kleinere Laubbäume gliedern den Raum. Prägend für das Stadtbild sind die Buchenhecken, die entlang der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum des Wankendorfer Weges gepflanzt wurden. Zwei große Buchen (prägend), eine Säulenpappel und eine Birke (abgängig) sind die einzig vorhandenen Großgehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Über der Grenze des Plangebietes hinaus ist eine differenzierte Struktur vorhanden. Westlich grenzt die ehemalige Kleinbahntrasse als Rad- und Fußweg an. Der Weg wird beidseits von einer Reihe aus Ziergehölzen (Essigbaum, Flieder), die regelmäßig von der

Stadt geschnitten werden, begleitet. Prägend sind zwei Reihen aus Eichen (jeweils 5 Stk.), die südwestlich des Planungsgebietes den Weg einrahmen. Im Norden, Osten und Süden sollen laut Landschaftsplan und Stellungnahme des Kreises Segeberg Knicks vorhanden sein. Die Aufnahme des Bestandes hat gezeigt, dass der Knick nördlich entlang des Plangebietes bis auf ein ca. 25,00 m langes Teilstück (Knick 1 in der Abb. 1) nicht mehr vorhanden ist. Der westliche Teil ist aufgegangen in eine größere Gehölzfläche und weist nicht mehr die Funktionen eines Knicks auf. Auch das verbliebene Teilstück ist kaum noch als Knick zu bezeichnen. Es wird von beiden Seiten regelmäßig geschnitten und somit im Breite und Höhe wie eine Hecke behandelt.

Entlang der Ostseite des Geltungsbereiches befindet sich ein größeres Gehölz mit einem Kleingewässer, das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG unter Schutz steht. Der hier verlaufende Knick zwischen Kleingewässer und den westlich angrenzenden Hausgärten ist ebenfalls Bestandteil des Gehölzes geworden und weist nicht mehr die Funktionen eines Knicks auf.

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches soll gem. Landschaftsplan ebenfalls ein Knick verlaufen. Dieser ist nur noch entlang des Westteils der Südgrenze erhalten. Hier findet sich als Überhälter eine prägende Eiche (0,8). Typische Gehölze für diesen Teilabschnitt sind Hasel, Weißdorn, Eiche und Sorbus. Dieser Knick (Knick 2 in der Abbildung 1) ist als hochwertig zu bewerten.

Der südöstliche Teil des ehemaligen Knicks ist reduziert worden auf eine lichte Reihe von einzelnen Sträuchern, eine Lärche und einen Abschnitt mit einer geschnittenen Ligusterhecke. Dieser Teil des ehemaligen Knicks weist nicht mehr die Funktionen eines Knicks auf und wird als Gehölzstreifen dargestellt und bewertet.

Planzeichen	Erläuterungen
	Baumreihe, Eiche, 0,5m
	erhaltenswerter Einzelbaum, 1,0-1,2m
	erhaltenswerter Einzelbaum, 0,5-0,8m
Bi	Birke
Ei	Eiche
Bu	Buche
Pa	Pappel
SPa	Säulenpappel
Lä	Lärche
	Knick §
	Gehölzfläche
	Kleingewässer §
	Hausgarten
	Gewerbefläche
	Bauliche Anlage
	Geltungsbereich
	Straßenverkehrsfläche
	Fußweg, wassergebundene Wegedecke
	Zufahrtsfläche, Pflaster/ Beton

Vegetation
Gehölzflächen
GF1
- Erle, Linde, Eiche, (Birke)
- Buche (2-reihig)
GF2
- Ahorn, Haselnuss, Erle, (Linde)
GF3
- Birke, Kiefer, Kastanie, Pappel
Knicks
Knick 1
- Eiche, 0,5m Stammumfang, 5 Stück
Knick 2
- Eiche, 0,5-0,9m Stammumfang, 5 Stück
Hecken
Laubholzhecke 1
- (geschnitten)
- Liguster
Laubholzhecke 2
- (frei wachsend, regelmäßig geschnitten)
- Hasel, Flieder, Liguster, Holunder, Ahorn

Abb. 2: Erläuterungen zum Bestandsplan

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Plangebiet kann zusätzlich benötigter Wohnraum in einem Schwerpunktraum für den Wohnungsbau entstehen. In Bad Segeberg gibt es einen großen Bedarf sowohl an Wohnungen im Geschossbau als auch an Bauflächen für freistehende Einzelhäuser.

4.2 Flächennutzungsplan

Der festgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Bad Segeberg aus dem Jahre 1997 stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar. Nordöstlich des Plangebietes wird ein stehendes Kleingewässer als geschütztes Biotop im Bestand dargestellt. Weiterhin sind die oben genannten drei Knicks dargestellt (siehe Kapitel 3.1).

4.4 Bebauungsplan

Der durch den Bebauungsplan Nr. 96 überplante Bereich befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

5. Veranlassung und Ziel der Planung

5.1 Anlass und Ziel

In den vergangenen Jahren ist der Anspruch an den zur Verfügung stehenden Wohnraum gestiegen. Die relativ kleinen Siedlungshäuser im Wankendorfer Weg entsprechen nicht mehr diesem Anspruch. Ebenfalls bieten die Häuser keinen modernen Wohngrundriss.

Da die bauliche Entwicklung derzeit über den § 34 BauGB gesteuert werden, müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dadurch ist die Überbaubarkeit insbesondere der rückwärtigen Grundstücksflächen planungsrechtlich nicht möglich. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind im Wankendorfer Weg jedoch fast ausschließlich nur in diesem Bereich möglich. Unabhängig davon wird für diesen Siedlungsbereich Potenzial für eine städtebaulich

³ Vgl. ebd., S. 26

⁴ Vgl. ebd., S. 33

wünschenswerte Nachverdichtung im Innenbereich gesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 96 soll eine baulich Erweiterung auf den großen Grundstücken im Wankendorfer Weg, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung, ermöglicht werden. Dadurch wird die Erweiterung der relativ kleinen Wohnflächen ermöglicht und es können zeitgemäße Grundrisse entstehen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Ebenfalls sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für die Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch den Ausschluss ist gewährleistet, dass der überwiegende Wohncharakter nicht gestört wird. Ebenfalls wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Sackgassenlage vermieden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Versiegelung wird auf eine GRZ von 0,3 beschränkt. Damit liegt diese unter der Obergrenze von 0,4 gem. § 18 BauNVO. Dadurch kann eine gemäßigte Nachverdichtung erreicht werden und der Charakter der Siedlung, große Grundstücke mit aufgelockerter Bebauung, erhalten bleiben.

Zulässig werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m. Die vorhandene Höhenentwicklung im Gebiet bleibt mit dieser Festsetzung erhalten.

Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte (Wankendorfer Weg). Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz bis zur Mitte der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln. Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefront zu vermindern.

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

6.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Das Gebiet wird bereits durch diese Strukturen geprägt und soll vor einer Überformung, z. B. in Form von Mehrfamilienhäusern, geschützt werden. Daher wurde ergänzend die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden eingeschränkt. Zulässig sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Erhaltungsgebote

Um eine bauliche Entwicklung der rückwärtigen Grundstücke zu ermöglichen, erfolgt eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Eingehalten werden dabei

die von der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen von 3,00 m zu den Verkehrsflächen (Wankendorfer Weg und Ziegelstraße).

Zu Gehölzen auf den städtischen Flächen an der Kleinbahntrasse im Westen und des stehenden Kleingewässer im Westen bzw. im Norden wird ein Abstand von 8,00 m eingehalten, um diese Grünstrukturen vor baulichen Beeinflussungen zu schützen.

Ein Abstand von mindestens 4,00 m wird zu der Gehölzfläche und dem degradierten Knick nördlich des Plangebietes eingehalten.

Im Bereich der ortsbildprägenden Buchen springt die Baugrenze 10 m zurück. Dadurch kann ein der Erhalt der Baumkronen sowie Wurzelbereiche sichergestellt werden.

Südlich des Plangebietes befinden sich Einzelhandelsgeschäfte. Von der dortigen Stellplatzanlage, Zulieferung und Wärmepumpen gehen Emissionen aus, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet führen. Um einen angemessenen Lärmschutz zu erreichen, halten die Baugrenze der Grundstücke Wankendorfer Weg 1, 3, 5 und 7 einen Abstand von 14,50 m zur der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein. Auf dem Grundstück Wankendorfer Weg 9 orientiert sich die Baugrenze aus gleichem Grund an der hinteren Bauflucht des Bestandsgebäudes. Nähere Erläuterungen können dem Kapitel 6.6 „Lärmschutz“ der Begründung entnommen werden.

Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) gem. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass der durch die Baugrenzen vorgegebene Abstand zu den ortsbildprägenden Grünstrukturen eingehalten wird. Zudem wird am Wankendorfer Weg ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild durch die Festsetzung gewährleistet. Da die überbaubaren Grundstücksflächen relativ groß sind, bestehen auf den Grundstücken ausreichend Möglichkeiten diese Anlagen anzuordnen. Verfahrensfreie Bauvorhaben gem. § 63 Landesbauordnung Schleswig-Holstein sowie Stellplätze ohne Schutzdach sind davon nicht betroffen und können auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

Abweichend sind auf den Grundstücken Wankendorfer Weg 1, 3, 5 und 7 Garagen und Stellplätze mit Schutzdach nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie "Wankendorfer Weg" und straßenseitige Baugrenze unzulässig. Hier schließen rückwärtig die Stellplatzanlage sowie Zulieferung der südlich gelegenen Einkaufsmärkte an, sodass keine Abstände zu Gehölzstrukturen erforderlich sind. Städtebaulich verträglich sind die Anlagen ebenfalls zwischen auf dem Grundstück Wankendorfer Weg 2 zwischen der Ziegelstraße und der zur Ziegelstraße zugewandten Baugrenzen sowie auf dem Grundstück Wankendorfer Weg 9 zwischen dem Grundstück Wankendorfer Weg 7 und der östlichen Baugrenze.

Die beiden prägenden Buchen im Zentrum der Siedlung werden als zu erhalten festgesetzt.

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

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Außenbereich nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber)) zu verwenden. Das Licht ist dabei nach unten zu richten und darf nur den zu

beleuchtenden Bereich erfassen. Die Licht-Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.

6.6 Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich zwei ortsbildprägende Buchen im Bereich des festgesetzten Wanderweges. Beide werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und sind bei Abgang gleichartig (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu ersetzen. Bei Arbeiten im Bereich der Bäume sind die Wurzeln.

6.7 Belange des Umweltschutzes

Neben den im Kapitel 6.5 genannten Maßnahmen werden Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe dazu Kapitel 7.2).

6.8 Lärmschutz

Um beurteilen zu können, wie sich der Verkehrslärm der angrenzenden Ziegelstraße / B 432 und der Gewerbelärm des südlich angrenzenden Einzelhandels (Getränke Hoffmann und Futterhaus) auf das Plangebiet auswirkt, wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind nachfolgend einzeln aufgeführt.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärberechnungen mit für das Jahr 2030 einschließlich Bau der A 20 bis Niedersachsen prognostizierten Verkehrszahlen kommen zu dem Ergebnis, dass die der Ziegelstraße nächstgelegenen Grundstücke Wankendorfer Weg 1 und 2 mit Beurteilungspegeln an den Baugrenzen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 96 von 69 dB(A) am Tage und 62 dB(A) in der Nacht in hohem Maße verkehrslärbelastet sind. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-01 von 55 / 45 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) sowie in der Nacht zusätzlich auch der Schwellenwert von 60 dB(A), der eine besondere Stellung einnimmt zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen, werden überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte betreffen darüber hinaus auch die sich anschließenden Grundstück beidseitig des Wankendorfer Weges.⁵

Da es sich um die Überplanung einer Bestandsbebauung handelt, besteht bereits eine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm der Ziegelstraße. Ohne Überplanung des Gebietes würde sich an der vorhandenen Situation, auch voraussichtlich bei Neubauten, keine Änderung ergeben. Zum künftigen Schutz der vorhandenen Innen- und Außenwohnbereiche werden daher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Neubau- und Erweiterungsbauten ergibt sich dadurch eine Verbesserung der bestehenden Situation. Dennoch sind die Bereiche weiterhin einer hohen Verkehrslärbelastung ausgesetzt. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere auf den Grundstücken Wankendorfer Weg 1, soll es nicht geben. Hier wird durch die flächenhafte Ausweisung einer Baugrenze, auch vor dem Hintergrund der nicht

⁵ Ingenieurbüro für Schallschutz (2018): Gutachten Nr. 18-02-6, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Bad Segeberg (Überplanung der Siedlung Wankendorfer Weg westlich der Ziegelstraße / B 432, Mölln, S. 32

einzuhaltenen Richtwerte zum Schallschutz, eine angemessene bauliche Entwicklung ermöglicht. Als Alternative steht nur das Zurücknehmen der Baugrenze auf den Bestand zur Diskussion, welches eine auf die heutigen Verhältnisse angepasste Bebauung und Grundrissgestaltung verhindern würde und damit an einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung vorbei geht. Im Rahmen des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird die Baugrenze auf dem Grundstück Wankendorfer Weg 2 mit einem gleichen Abstand (3,00 m) zur Ziegelstraße festgesetzt.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche, wird im Bebauungsplans festgesetzt, dass in den für die Lärmbelastung am Tage geltenden Lärmpegelbereiche IV und V bei baulichen Erweiterungen bzw. Neubauten die Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen sind. Erfolgen kann dies ebenfalls durch Nebenanlagen wie Garagen oder Sichtschutzmauern. Der Beurteilungspegel tags darf nach Umsetzung der baulichen Maßnahme 60 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Berechnungen von Beurteilungspegeln sind nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Ausgabe 1990“ oder Nachfolgeregelwerken vorzunehmen.

Als Vorkehrungen zum Schutz der Wohn- und Schlafräume werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutz für bauliche Erweiterungen und Neubauten getroffen. Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V: $R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- und Abschläge gem. Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01.

Für vollständig von der Ziegelstraße abgewandte Gebäudeseiten darf in den jeweiligen Lärmpegelbereichen das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die Normen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist auf den Grundstücken Wankendorfer Weg 1 bis 7 und 2 bis 14 durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den von der Ziegelstraße vollständig abgewandten Gebäudeseite zulässt.

Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Projekt berechneten Lärmimmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Gewerbelärm

An den Bestandsbebauungen Wankendorfer Weg 1, 3, 5, 7 und 9 am südwestlichen Rand des Plangebiets ist mit Berücksichtigung der Sicherheiten des Worst-Case-Charakters der Lärmberechnung am Tag von der Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) und des Sollwertes für Geräuschspitzen von 85 dB(A) sowie in der Nacht von der Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) bei Vollastbetrieb beider Wärmepumpen an der Rückseite des Futterhauses und des Getränkemarktes auszugehen.

Beim Heranrücken der Baugrenze an die Einkaufsmärkte ist für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauung in Richtung Südwesten auf den Grundstücken Wankendorfer Weg 1, 3, 5, 7 und 9 mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags von 55 dB(A) sowie auf dem Grundstück Wankendorfer Weg 9 zusätzlich mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts von 40 dB(A) zu rechnen.⁶

Die Einhaltung der Richtwerte auf den Grundstücken Wankendorfer Weg 1 und 3 könnte laut Gutachten durch eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand der Immissionsrichtwert am Tage eingehalten werden. Für die Grundstücke Wankendorfer Weg 5 und 7 wäre eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Da Lärmschutzwänden entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu einer starken Verschattung der Grundstücke führen würde, wird auf die Festsetzung der Wände im Bebauungsplan verzichtet.

Zur Konfliktlösung werden die Baugrenzen auf den Grundstücken Wankendorfer Weg 1, 3, 5 und 9 gem. Empfehlung des Schallgutachters angeordnet (siehe S. 29 f. der Schalltechnischen Untersuchung). Dadurch werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage nur bei den Bestandsgebäuden Wankendorfer Weg 1 und 3 um 1 dB(A) überschritten. Auf ein Zurücksetzen der Baugrenze bis zur 55 dB(A) Isolinie auf den beiden Grundstücken wird verzichtet, da die künftige Bebaubarkeit dadurch stark eingeschränkt wäre. Die Baugrenze wird daher auf die hintere Bauflucht der Bestandsgebäude angeordnet.

Auf dem Grundstück Wankendorfer Weg 9 werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 40 dB(A) ebenfalls in der Nacht durch die Wärmepumpen der Einzelhandelsgeschäfte um 1 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund wird die Baugrenze hier ebenfalls auf die hinter Bauflucht des Bestandsgebäudes gesetzt.

In Gänze eingehalten wird der Richtwert für Misch-/Kern- und Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Da in

⁶ Ebd., S. 32

diesen Baugebieten ebenfalls das Wohnen zulässig ist, kann eine Gesundheitsgefährdung durch die Gewerbelärmimmissionen ausgeschlossen werden.

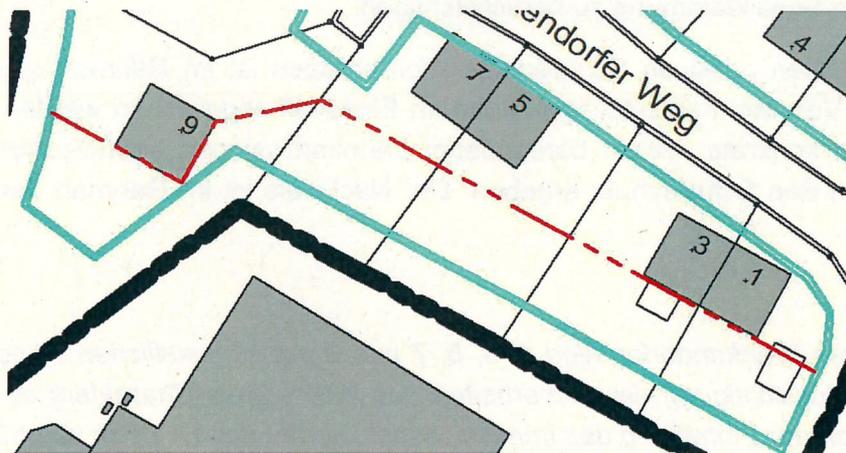


Abb. 3: Lt. Gutachter empfohlene Verschiebung der rückwärtigen Baugrenzen (rote Linie)

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wie Terrassen und Gärten der Grundstücke Wankendorfer Weg 1, 2, 5 und 7, empfiehlt der Schallgutachter ein abschirmende Wand an der südwestlichen Grenze mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten.⁷ Da der Schutz der Außenwohnbereich nicht in den Regelungsbereich der TA-Lärm fällt und durch den Bebauungsplan eine Überplanung des Bestandes erfolgt, wird der Empfehlung - anders als beim Verkehrslärm, bei dem die Grundstücke im hohen Maße belastet sind - des Schallgutachters nicht gefolgt.

6.9 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch den Wankendorfer Weg erschlossen. Dieser wird als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Alle relevanten Leitungen sind im Straßenkörper vorhanden. Im Wankendorfer Weg besteht keine öffentliche Einrichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Der wassergebundene Weg zwischen dem Wankendorfer Weg und der ehemaligen Kleinbahntrasse wird als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“, hier Wanderweg, im Bebauungsplan ausgewiesen.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Der Wankendorfer Weg wird durch Siedlungshäuser geprägt. Diese zeichnen sich durch rote Klinkerfassaden, steile Satteldächer mit einer Dachneigung von über 50° und roten, braunen sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus. Die Grundstücke sind zur Straße mit heimischen Laubholzhecken eingefriedet und die Freiflächen gärtnerisch gestaltet. Um den Erhalt dieser prägenden Elemente sicherzustellen, sind örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein Bestandteil des Bebauungsplanes.

⁷ Vgl. ebd., S. 29

Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° auszubilden. Hiermit wird gegenüber dem Bestand ein etwas größerer Gestaltungsspielraum bei der Dachneigung eingeräumt. Zugleich werden sehr flache Dächer verhindert. Da die Festsetzung nur die Hauptgebäude betrifft, sind für die Nebengebäude, z. B. rückwärtige Anbauten oder Garagen, ebenfalls andere Dachformen- und -neigungen zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur matte Materialien in den Farben rot, rot-braun und anthrazit oder begrünte Dächer zulässig. Dieses gilt für alle Dächer im Plangebiet. Solar- und Photovoltaikanlagen sind davon ausgeschlossen und allgemein zulässig.

Doppelhäuser müssen bei den Dächern in Form, Farbe und im Material jeweils einer einheitlichen Gestaltung folgen.

Fassaden

Für die Hauptgebäude sind nur verklinkerte Fassaden in den Farben rot, rot-braun und rot-bunt zulässig. Bis zu 10 % der jeweiligen Fassade darf von Farbe und Material abweichend gestaltet werden.

Nebengebäude und -anlagen können ebenfalls eine abweichende Gestaltung haben.

Die Fassaden der Doppelhäuser sind jeweils einheitlich zu gestalten. Dieses betrifft sowohl die Fassadenöffnungen, -farbe, das Material und die sonstigen Fassadenelemente, dazu gehören u. a. die Fensterbänke und Stuck.

Die Fassaden der Garagen sind an die Hauptgebäude im Material und in der Farbe anzupassen. Dieses gilt nicht für die Fassaden von Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports).

Stellplätze

Neben den Hauptgebäuden weisen die Stellplätze für den ruhenden Pkw-Verkehr einen hohen Versiegelungsanteil auf den Grundstücken auf. Da es sich um große zusammenhängende Flächen handelt, prägen diese ebenfalls das Stadtbild. Durch eine wasserdurchlässige Ausführung kann die Versiegelung und damit auch die optische Wahrnehmung der versiegelten Fläche etwas aufgebrochen werden. Aus diesem Grund sind Stellplätze ohne Schutzdach nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Dieses kann in Form von Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen erfolgen.

Einfriedungen

Zu dem Wankendorfer Weg sind die Grundstücke mit heimischen Lauholzhecken einzufrieden. Die Hecken müssen dauerhaft eine Höhe von mindestens 1,20 m aufweisen, damit diese das Straßenbild prägen. Vor den Hecken sind auf Seite der Grundstücke weitere Einfriedungen zulässig, sofern diese nicht die Höhe der tatsächlich vorhandenen Hecken überschreiten.

Im Bereich der Grundstückszufahren, -zugänge und unmittelbar an die Verkehrsfläche anschließenden Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zulässig sind hier außerdem Pfeiler und Tore.

Freiflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Bereits durch die Wohngebäude und die Stellplatzanlage erfährt die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad dem mit dieser Festsetzung entgegengewirkt werden soll.

7. Landschaftsplanung und Artenschutz

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

7.1 Bestandsdarstellung und Eingriffsbewertung

Flora

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene intensiv genutzte Biotoptypen (sehr intensiv genutzte und gepflegte Hausgärten, Asphaltflächen, Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Hecken) ohne besondere Wertigkeit für Natur und Landschaft. Einen besonderen Wert für Natur und Landschaft stellen die Knickreste im Norden und Süden sowie die Gehölzbestände entlang der ehemaligen Kleinbahntrasse im Norden (zwei Baumreihen aus Eichen), inklusive des Kleingewässers im Osten, dar. Alle genannten Strukturen liegen außerhalb des Plangebietes. Die Gehölzbestände am Kleingewässer und an der ehemaligen Kleinbahntrasse liegen auf städtischen Flächen. Die einzigen Elemente mit besonderem Wert für Natur und Landschaft im Plangebiet sind die beiden großen Buchen im Zentrum des Plangebietes. Als Stadt- und Landschaftsbild prägende Bäume stehen sie unter dem Schutz der Naturschutzgesetze.

Die beiden angrenzenden Knicks unterliegen den Regelungen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein vom Januar 2017.

Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Knick wird 4,00 m betragen. An einer Stelle ist der Abstand zwischen dem Knick im Südwesten und der neuen Baugrenze 5,00 m.

In den Durchführungsbestimmungen werden Empfehlungen zum Umgang mit Knicks im Innenbereich aufgeführt. Dabei ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 folgende Aussage unter Pkt. 4 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 3,00 m ab Knickwallfuß einzuhalten.“ Bei einer möglichen Höhe der Gebäude von 8,50 m in einem Abstand von 4,00 m zum Knick ist auch aufgrund der Lage der Gebäude zum Knick 1

(südlich) davon auszugehen, dass der Knick beschattet wird. Da der Knick im Siedlungsbereich durch die intensiven Nutzungen der angrenzenden Flächen zu einer Hecke verkommen ist, wird der Knick entwidmet und kompensiert. Dies bedeutet, dass für den Knickrest von 25,00 m ein neuer Knick mit einer Länge von 50,00 m neu angelegt werden muss.

Für den Knick im Südwesten des Plangebietes hat das punktuelle Heranrücken der Bebauung keine weiteren negativen Auswirkungen, da die Situation nur marginal verschlechtert wird.

Fauna

Zu Abschätzung des artenschutzrechtlich bedeutsamen Arteninventars erfolgten mehrere Ortsbegehungen der Biologen des Büros Bioplan, auf deren Grundlage eine faunistische Potenzialanalyse erarbeitet 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 nahen Umfeld ein.

Brutvögel

Die Brutvogelfauna des Plangebietes ist im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebieten und Knicklandschaft 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 Bereich. Die Knicks, vor allem der aus älteren Gehölzen zusammengesetzte Knick im Südwesten und die Gehölzbestände nördlich, östlich und westlich des Plangebietes, sind regelmäßig genutzte Vogelbrutplätze.

Eingriffsbewertung

Da der anlagebedingte Gehölzverlust lediglich intensiv gepflegte Hausgärten mit Scherrasen und hauptsächlich Koniferen sowie eine bereits abgängige Birke mit geringer Bruthabitateignung umfasst, ist davon auszugehen, dass die wenigen betroffenen Brutpaare der Gehölzbrüter auf gleichwertige Habitate in der Umgebung ausweichen. Der Lebensraumverlust kann dadurch 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 nicht über das bestehende Maß hinaus zu erwarten.

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 1,8 km von der

Segeberger Kalkberghöhle entfernt. Die älteren Gehölzbestände des Knicks im Südwesten sowie der Gehölzbestände im Norden, Osten (mit Kleingewässer) und entlang der Kleinbahntrasse im Westen sind als Sommerlebensraum für die Lokalpopulationen insbesondere von Zwerg-, Mückenfledermaus (Tagesverstecke, Wochenstubenquartiere, evtl. Winterquartier, Jagdgebiet) anzusehen. Weiterhin ist die Nähe zu Flugkorridoren der transferierenden Fledermäuse im Zusammenhang mit der Winterquartiernutzung im Kalkberg von Bedeutung.

Im Verlauf der beiden Detektorbegehungen und des Horchboxeneinsatzes wurden 4 Fledermausarten nachgewiesen (Zwerg-, Mücken-, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler).

Das im Plangebiet regelmäßig auftretende Artenspektrum dürfte allerdings um einige Arten erweitert sein und in etwa dem entsprechen, das bei früheren Erfassungen im nahen Umfeld festgestellt wurde. So wurden im Jahr 2011 bei der Untersuchung des Kirchgartens 11 Fledermausarten nachgewiesen. Sechs von ihnen überwintern nicht im Kalkberg: Breitflügel-, Zweifarb-, Zwerg-, Mücken-, Rauhautfledermaus und Großer Abendsegler. Aus der Gattung *Myotis* treten mindestens 4 Fledermausarten auf: Fransen-, Wasser-, Teich und Große Bartfledermaus. Letztere nutzen wie auch das Braune Langohr den Kalkberg als Winterquartier. Alle 5 Arten gelten als lichtempfindlich und sind im Zusammenhang mit der Anwanderung zum Kalkberg darauf angewiesen, dass die Flugstraßen entlang sogenannter Dunkelkorridore verlaufen.

Südwestlich des Plangebiets wurden 2008 und 2011 mehrere Flugkorridore nachgewiesen, entlang derer der Abflug der Fledermäuse aus dem Winterquartier in der Kalkberghöhle stattfindet.

Grundsätzlich sind in den Bestandsgebäuden des Plangebiets Tagesverstecke, Balzreviere und -quartiere und (wenn auch unwahrscheinlich) sommerliche Großquartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Zwerg- und Mückenfledermaus nicht auszuschließen, wenngleich es bei den Detektorbegehungen keinerlei Hinweise auf Großquartiere gab. Diese dürften sich wahrscheinlich außerhalb des Plangebietes befinden. Sollten allerdings wider Erwarten sommerliche Großquartiere von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus vorhanden sein, kann auch eine Ganzjahresnutzung der beiden Arten in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind in betroffenen Gebäuden rechtzeitig vor Baubeginn konkrete Fledermausbesatzkontrollen durchzuführen.

Ältere Bäume (ab 20 cm Stammdurchmesser) mit Höhlen oder Spalten besitzen potenziell eine Quartiereignung für die lokale Fledermausfauna (außer für die Breitflügelfledermaus, die eine reine Gebäudefledermaus ist). Höhlenbäume mit mehr als 50 cm Stammdurchmesser bieten potenziell frostsichere Winterquartiere für den Großen Abendsegler.

Während im eigentlichen Plangebiet vergleichsweise geringe Aktivitäten von Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus registriert wurden, findet ein intensives Jagdgeschehen entlang des Fußweges im Westen (Gruppenjagd von *Pipistrellus*-Fledermäusen), knapp außerhalb im Bereich des Stillgewässers (Zwerg- und Mückenfledermaus, Gruppenjagd der Breitflügelfledermaus) sowie außerhalb im östlich gelegenen nahen Jürgensweg

(Gruppenjagd von Zwergfledermäusen) statt. Vor allem die Zwergfledermaus jagt gern im Bereich von Straßenlaternen, so z.B. auch im Bereich des beleuchteten Fußweges in der Nordecke des Plangebiets.

Die festgestellten Durchflüge von Zwergfledermäusen entlang der beleuchteten ehemaligen Bahntrasse weisen auf eine Flugstraßennutzung durch die Art hin, wobei die Zwergfledermaus als überwiegend lichtunempfindliche Art in der Lage ist, diesen Weg zu nutzen. Hingegen dürften lichtempfindliche Arten, wie alle zum Kalkberg anwandernden Arten (s.o.) vermutlich östlich der Gehölzbandes im Dunkelraum entlang der hinteren Gärten fliegen.

Die Horchboxenauswertungen ergaben für die Standorte am Gewässer allenfalls mittlere Aktivitäten, zwei Horchboxen fielen jedoch aufgrund technischer Defekte aus. Das derzeit weitgehend im Dunkeln liegende Stillgewässer stellt potenziell einen hochwertigen Nahrungsraum für alle im Gebiet auftretenden Fledermausarten dar und dürfte als quartiernahes Jagdhabitat z.B. unter anderem für im angrenzenden Siedlungsraum zu erwartenden Quartiere von Bedeutung sein. Alle weiteren Horchboxen zeichneten geringere Aktivitäten auf.⁸

Eingriffsbewertung

Nach Bioplan wird der Eingriff bezüglich der Fledermausfauna wie folgt bewertet:

Bäume, die gefällt werden sollen, sind auf Höhlen zu untersuchen, die als Quartier von Fledermäusen besiedelt werden können. Stärkere Höhlenbäume (Stammdurchmesser ab 50 cm/eine abgängige Birke) mit potenzieller Winterquartiereignung (für den Großen Abendsegler) sind vor der Fällung auf Besatz zu prüfen.

Durch den Um- und Rückbau der Bestandsgebäude können neben gebäudebewohnenden Vögeln auch und insbesondere Gebäudefledermäuse wie die Breitflügel, Zwerg- und/oder die Mückenfledermaus betroffen sein, für die in den betroffenen Gebäuden eine Ganzjahresnutzung zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Bei einer ganzjährigen Quartiernutzung in Gebäuden stehen zur Vermeidung des Tötungsverbots bei den Fledermäusen nach LBV-SH (2011)⁹ für den Abriss bzw. 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 (Stichwort: Ökologische Baubegleitung).

⁸ Bioplan (2018): Bebauungsplan Nr. 96, Wankendorfer Weg der Stadt Bad Segeberg, Artenschutzrechtliche Einschätzung, Neumünster, S. 8 ff.

⁹ LBV-SH (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN; 2011): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. -Kiel. 63 S. + Anhang.
http://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LBVSH/Aufgaben/Umwelt/Downloads/download_artenschutz/8_Fledermaeuse_072011.pdf?blob=publicationFile&v=1

Daneben ist für die Überbauung der möglichen Großquartiere ein Ersatz für die Zerstörung dieser regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Hierfür böten sich z.B. in geplanten Neubauten die Einarbeitung von sog. Quartiersteinen sowie eine entsprechende Verschalung der zukünftigen Giebelseiten an. Grundsätzlich ist daher vor Beginn der konkreten Baumaßnahmen in oder an den Bestandsgebäuden eine Fledermausbesatzkontrolle durchzuführen, um in Erfahrung zu bringen, ob die Gebäude dann von Fledermäusen der lokalen Populationen besiedelt sind oder nicht.

Vor allem zum Schutz der im Kalkberg überwinternden Arten ist die Funktionsfähigkeit insbesondere des Gehölzbandes am westlichen Fußweg (ehemalige Bahntrasse) als Leitlinie für die strukturgebunden fliegenden Arten zu erhalten. Zwar ist der Fußweg derzeit beleuchtet, die östliche, den großen Gartengrundstücken zugewandte Seite des Knicks liegt jedoch im Dunkeln. Das Gehölzband vermittelt als Leitstruktur nicht nur zwischen den anzunehmenden Quartieren der Gebäudefledermausarten im Siedlungsraum von Bad Segeberg und deren potenziellen Jagdgebieten am Stadtrand (z.B. Grünländer in der Agrarlandschaft, Ihlsee), er ist auch Teil eines (potenziellen) Verbundsystems zwischen dem Ihlsee, dem Großem Segeberger See, den Wäldern am Stadtrand und dem Kalkberg. Er darf daher nicht zusätzlich zum jetzigen Zustand erhellt werden. Im Falle des Heranrückens der zukünftigen Gebäude an diesen Gehölzstreifen muss daher dafür Sorge getragen werden, dass eine gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhte Beleuchtung der Gehölze vermieden wird und insbesondere die den Gärten zugewandte Ostseite des Gehölzstreifens dauerhaft als dunkler Transferkorridor erhalten bleibt. Ebenfalls dürfen die randlichen Knick- und Gehölzabschnitte im Süden und Norden des Plangebiets, die derzeit im hinteren Bereich der Gärten im Dunkeln liegen und als weitere potenzielle Leitstrukturen angesehen werden müssen, nicht zusätzlich beleuchtet werden, da auch sie (potenziell) Teile des erwähnten Verbundsystems darstellen. Um den Erhalt des Korridors zu erreichen, wird ein 8,00 m breiter Streifen mit der vorhandenen Bepflanzung erhalten und eine Beleuchtung dieses Bereiches untersagt.

Das als Jagdhabitat von Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus und potenziell auch von anderen Fledermausarten genutzte Stillgewässer am nordöstlichen Rand des Plangebiets liegt derzeit ebenfalls im Dunkeln. Höhere Gehölze schirmen es weitgehend von der Straßenbeleuchtung an der Ziegelstraße ab. Damit die Funktion dieses Nahrungsgebietes auf Dauer sichergestellt ist, darf es auch zukünftig nicht beleuchtet werden.

Haselmaus

Da Bad Segeberg sich in einem Verbreitungsschwerpunkt der Haselmaus in Norddeutschland und sich das Plangebiet gut über Grünkorridore an den Siedlungsrand angebunden ist, gehen die Gutachter davon aus, dass die Haselmaus im Plangebiet vorkommen könnte. In den randlichen Knicks und Gehölzflächen 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 an den Plangebietsgrenzen auftreten. Bei der weiteren Betrachtung gehen wir davon aus, dass die Haselmaus im Plangebiet vorkommt.

Eingriffsbewertung

Neben Fledermäusen, Amphibien und Vögeln kann durch die geplanten Vorhaben auch die europarechtlich geschützte Haselmaus zu Schaden kommen, die potenziell im Plangebiet vorkommt. Mit Hilfe einer geeigneten 2-stufigen Bauzeitenregelung kann dies vermieden werden.

Amphibien

Im Plangebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer in einen Gehölzbereich. Das Gewässer ist stark beschattet. Im Zuge der zweimaligen Gewässeruntersuchung mittels jeweils 15 Molchreusen wurden Teichmolche (*Triturus vulgaris*) nachgewiesen. Der zunächst vermutete Kammmolch (*Triturus cristatus*), als Art des Anhangs II und des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wurde nicht festgestellt. Potenziell sind (in kleinen Vorkommen) neben dem Teichmolch außerdem auch andere häufige Arten wie Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch zu erwarten, die allesamt für das vorliegende Vorhaben artenschutzrechtlich bedeutungslos und bei uns bis auf den Grasfrosch (Vorwarnliste „V“ auf der Roten Liste Schleswig-Holstein) ungefährdet sind.¹⁰

Eingriffsbewertung

Durch die geplante Erweiterung der Bebauung kommt es zu keinen direkten Einwirkungen auf das vorhandene Kleingewässer. Lediglich könnte es zu Einschränkungen bezüglich der Sommerlebensräume der Amphibien kommen. Es stehen jedoch genügend Ausweichflächen zur Verfügung.

Europarechtlich geschützte Amphibienarten kommen daher mit großer Wahrscheinlichkeit derzeit nicht im Plangebiet vor und werden folglich nicht negativ beeinträchtigt.

Fläche/Boden/Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einer Spülfläche über einer flachen Grundmoräne und weist kleinflächig wechselnde Bodenverhältnisse auf. 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 Sandersand. Daraus entstanden sind Parabraunerden-Braunerde zum Teil (östlicher Teil des Plangebietes) mit der Neigung zur Staunässe. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit wird mit mittel bis gut bewertet.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits anthropogen überformt und zu ca. 55% versiegelt. Deshalb ist insgesamt die natürliche Funktion des Bodens/Grundwassers verloren gegangen.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch die Erweiterung der Baumöglichkeiten kommen. Dies erfolgt in einem Bereich, der durch die intensive Gartennutzung bereits vorgeschädigt ist. Trotzdem ist der Eingriff als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

¹⁰ Bioplan (2018): Bebauungsplan Nr. 96, Wankendorfer Weg der Stadt Bad Segeberg, Artenschutzrechtliche Einschätzung, Neumünster, S. 11

Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches und ist durch die Knicks und Gehölzflächen gut eingebunden. Mit dem Rad- und Wanderweg auf der ehemaligen Kleinbahntrasse ist das Plangebiet sehr gut an ein innerörtliches, straßenunabhängiges Wegesystem angebunden.

Eingriffsbewertung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Bad Segeberg wird ermöglicht, dass neue bis zu 8,5 m hohe Baukörper entstehen. Für das Landschafts- und Stadtbild hat dies keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen, da die Knicks und Gehölzflächen, die die Siedlung in die Umgebung einbinden, erhalten bleiben. Auch die gute Erschließung für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten.

7.2 Verminderungs- und Vermeidungskonzept

Es sind folgende Artenschutzrechtliche Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse (s. auch AV2): Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2011) sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig (dabei unbedingt Maßnahmen AV4 bis AV6 beachten!).
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2: Bauzeitenregelung Gebäude Um- und Rückbauten: In allen betroffenen Gebäuden kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Ganzjahresnutzung durch Fledermäuse (insbes. Zwerg- und Mückenfledermäuse, Breitflügelfledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind daher alle Gebäudeum- und -rückbauten, durch die potenzielle Fledermausganzjahresquartiere in den Dachbereichen und Giebelverschalungen betroffen sein könnten, nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. bzw. vom 15.08. bis 30.09. zulässig. Dabei ist bei geplanten Rückbauarbeiten im Frühjahr zu berücksichtigen, dass zu dieser Zeit bereits die Vogelbrutzeit begonnen hat. Sofern also im Frühjahr rückgebaut werden soll, sind bereits im Vorfeld geeignete Maßnahmen zu treffen, dass zu dieser Zeit keine Vögel in den betreffenden Gebäuden brüten können (Vergrämung, Ökologische Baubegleitung)
- Alternativ zur Vermeidungsmaßnahme AV2 kann während der Wochenstubenzeit von Mai bis Juli 2018 auch eine konkrete Bestandserhebung der lokalen Fledermausfauna erfolgen, um in Erfahrung zu bringen, ob sich in den betreffenden Gebäuden tatsächlich Wochenstubenquartiere 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 könnten.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Besatzkontrolle Großer Abendsegler: Sollten (wider Erwarten) Bäume mit Höhlen, die eine potenzielle Eignung als Winterquartier z.B. für den Großen Abendsegler aufweisen (Bäume mit mehr als 50 cm Stammdurchmesser in Höhlenhöhe), vom Vorhaben betroffen sein, ist vor der winterlichen Fällung eine Besatzkontrolle durchzuführen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4: Bauzeitenregelung Haselmaus I: Die Gehölzrodung muss in zwei Schritten stattfinden. Als erster Schritt hat das „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze im Winter vor Baubeginn im Zeitraum zwischen dem 01.12. und 28./29.02. zu erfolgen (Maßnahme AV5 und AV6 beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV5: Besatzkontrolle Vögel Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen müssen (vom 01.05. bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich. (Maßnahme AV4 und AV6 beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV6: Bauzeitenregelung Haselmaus II: Der zweite Schritt, die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Knickabschnitte darf erst ab dem 01. Mai des Jahres durchgeführt werden. (Maßnahme AV4 und AV5 beachten!)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV7: Vermeidung der Beleuchtung des westlichen Gehölzstreifens entlang der ehemaligen Bahntrasse und der randlichen Gehölzstrukturen entlang der Nord- und Südgrenze des Plangebietes (insbesondere zum Schutz für alle lichtempfindlichen, zum Kalkberg an- und abwandernden Fledermausarten) sowie des Stillgewässers (für alle hier zur Nahrungssuche auftretenden Fledermausarten): Die derzeit im hinteren Bereich der Gärten im Dunkeln liegenden und als potenzielle Leitstrukturen anzusehenden linearen Gehölzstreifen dürfen nicht zusätzlich beleuchtet werden. Entlang dieser Strukturen sind auf der den Gärten zugewandten Seite dunkle Durchflugschneisen zu erhalten.
Ebenfalls darf die derzeitige Beleuchtungsintensität im Bereich des Stillgewässers nicht erhöht werden, damit die potenzielle Nahrungshabitatfunktion für lichtempfindliche Arten aufrechterhalten werden kann.
Die Vermeidungsmaßnahme ist erfüllt, wenn keine Beleuchtung der Gärten erfolgt.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV8: Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung: Zum Schutz insbesondere der lichtempfindlichen Fledermäuse (Myotis-Arten und Braunes Langohr) sind sämtliche

Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin oder weniger auszustatten.

Als Festsetzung wird die Vermeidungsmaßnahme AV8 in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6.5). Bei den verbleibenden Maßnahmen sind zur Vermeidung der Tötung von geschützten Arten gem. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz von den Bauherren einzuhalten. Da es sich nicht um Flächenfestsetzungen handelt, werden die Maßnahmen lediglich als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Kompensation

Aus Sicht der Eingriffsregelung wäre eine Kompensation für das Schutzgut Boden/Grundwasser für die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen 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

Für die Entwidmung des nördlichen Knick ist eine Kompensation von 1:2 für den betroffenen Knickabschnitt nachzuweisen: Insgesamt sind 25 m Knick betroffen. Dafür müssen 50 m Knick neu angelegt werden. Dies wird im Rahmen des Maßnahmenpools für Kompensationsmaßnahmen in Burgfelde (Bebauungsplan Nr. 79), der gerade in Aufstellung ist, nachgewiesen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Hinweise

8.1 Löschwasserversorgung

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

8.2 Bodendenkmale

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

kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

8.3 Kampfmittel

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

9. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet	11.864 m ²
Verkehrsflächen	1.464 m ²
Insgesamt	13.328 m²

10. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich aus der wirksamen Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

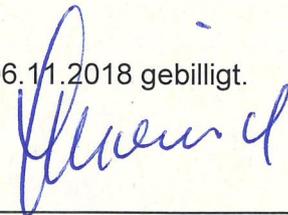
11. Kosten und Finanzierung

Das Verfahren wird von der Verwaltung der Stadt Bad Segeberg durchgeführt. Die entstehenden Kosten werden von den laufenden Kosten gedeckt.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 06.11.2018 gebilligt.

Bad Segeberg, den 05.12.2018



Bürgermeister



