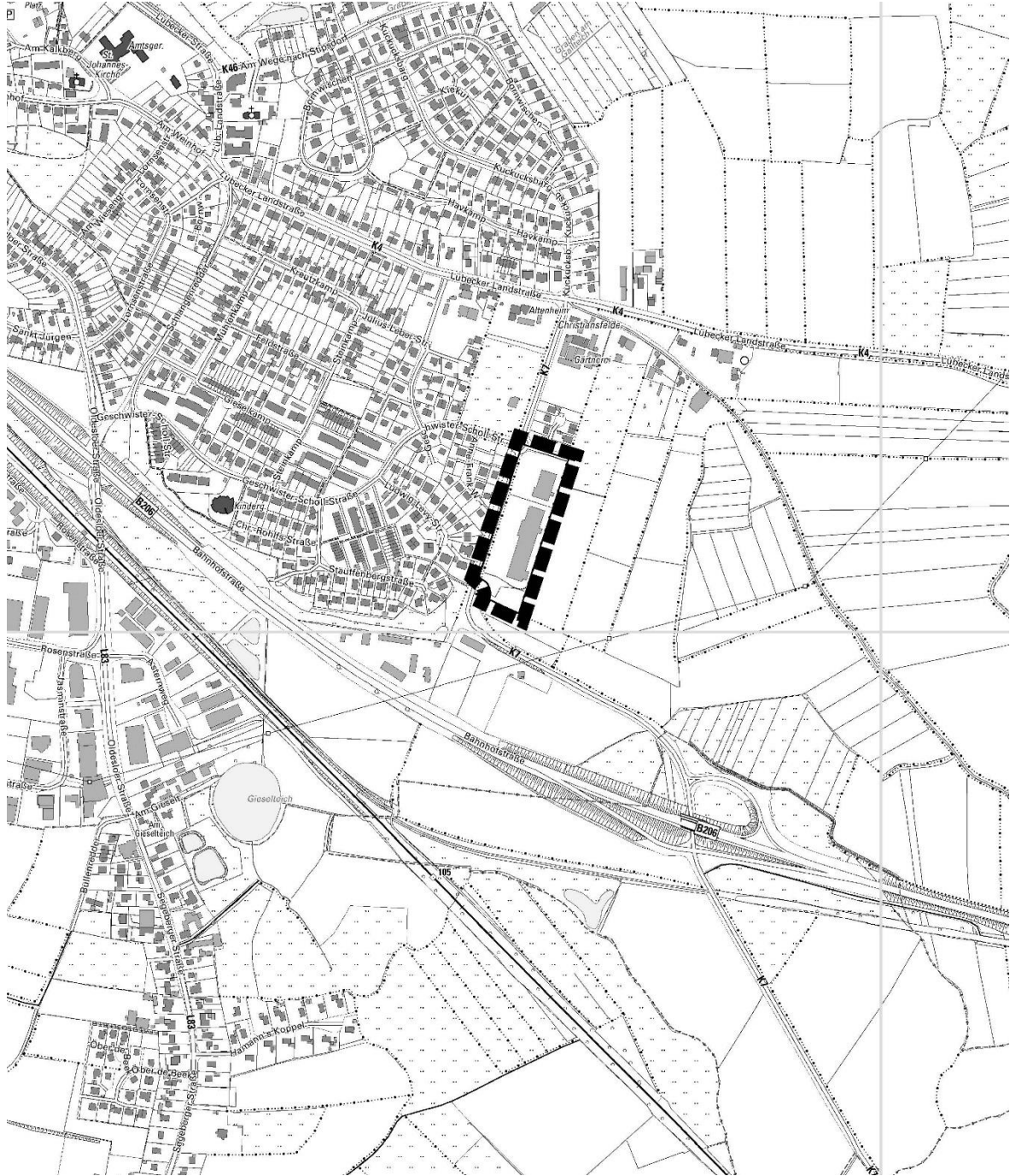


1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Bad Segeberg

(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	2
3. Bestandsbeschreibung	2
3.1 Städtebau	2
3.2 Verkehr	2
3.3 Infrastruktur	2
3.4 Natur und Landschaft	2
4. Veranlassung und Ziel der Planung	5
4.1 Anlass	5
5. Rechtliche Situation	6
5.1 Landes- und Regionalplanung	6
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Landschaftsplan	7
5.4 Bebauungsplan	8
5.5 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)	10
5.6 Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums..	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.4 Flächen für die Versorgungsanlagen sowie für die Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser	15
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.6 Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft	16
6.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung	17
6.8 Lärmschutz	17
7. Eingriffsregelung, Natura 2000 und Artenschutz	18
7.1 Eingriffsregelung - Bestandsdarstellung- und Eingriffsbewertung	18
7.5 Verminderungs- und Vermeidungskonzept	24

7.6 Kompensation	26
8. Hinweise	28
8.1 Löschwasserversorgung	28
8.2 Bodendenkmale	28
8.3 Kampfmittel	28
8.4 Werbesatzung	28
8. Städtebauliche Kenndaten	29
9. Kosten und Finanzierung	29
II. Beschluss	29

Anlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung Nahversorgungszentrum Christiansfelde in Bad Segeberg, Ergebnisbericht Juni 2017 (Verfasser: Georg Consulting, Achim Georg, Hamburg, Juni 2017)
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71, Bad Segeberg - Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Bad Segeberg (Verfasser: M+O Immissionsschutz, Dipl.-Ing. K. Lemke, Oststeinbek, 21. November 2017)
- Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung der Stadt Bad Segeberg – Artenschutzrechtliche Einschätzung (Verfasser: Bioplan, Dipl.-Biol. Detlef Hammerich, Neumünster, 07.06.2018)

I. Begründung

1. Lage des Plangebiets und Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst das Nahversorgungszentrum südlich des Anny-Schröder-Weges und östlich der Kreisstraße 7, bestehend aus dem Aldi- und Edeka-Markt.

2. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat am 02.02.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Diese Verfahrensart ist möglich, da das Grundstück bereits bebaut ist und durch die Planung lediglich eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen sowie Nutzung ermöglicht wird. Mit der Planung wird eine andere Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 19.315 m². Zulässig ist eine Grundfläche von insgesamt 6.200 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dadurch greift die räumliche Beschränkung des § 13 a BauGB nicht.

Es handelt sich nur um die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und nicht um die erstmalige Errichtung, deshalb besteht für das Vorhaben keine Pflicht eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Diese wurde im Zuge der erstmaligen Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 71 (Ursprungsplan) durchgeführt.

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 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

Die überplante Fläche befindet sich umgeben von einem Mischgebiet nördlich des Anny-Schröder-Weges und einem Wohngebiet westlich der Kreisstraße 7. Beide Gebiete werden durch freistehende Einzelhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Größere bauliche Strukturen befinden sich im Norden. Hier prägen ein Mehrfamilienhaus nach dem Kieler Modell, das Seniorenzentrum Eichenhof und eine Gärtnerei das Stadtbild.

Im Süden und Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Die überplante Fläche wird im Osten, Süden und Westen durch Knicks von den umliegenden Strukturen räumlich getrennt.

Das Plangebiet wird geprägt durch die vorhandenen Märkte von Aldi und Edeka sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage. Das Gelände weist eine entsprechend hohe Versiegelung auf. Im Süden liegt zudem ein Regenrückhaltebecken innerhalb einer Grünfläche.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit über den Anny-Schröder-Weg. An Der Kreisstraße 7 befindet sich zudem eine Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungskräfte.

3.3 Infrastruktur

Alle notwendigen Infrastrukturen sind im Plangebiet vorhanden.

3.4 Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 befinden sich mehrere Strukturen, die einen Wert für Natur und Landschaft aufweisen. Vor allem die Knicks im Süden, Westen und im Osten, sowie die Vegetation um das Regenrückhaltebecken herum sind hier zu nennen.

Das Plangebiet ist mit einigen wenigen jungen Bäumen (Durchmesser ca. 20-30 cm), an den rückwärtigen Gebäudefronten des Aldi-Marktes abschnittsweise mit niedrigen Hecken und im Bereich der nördlichen Zufahrt vom Anny-Schröder-Weg mit Rasen begrünt. Im Süden ist ein in einer Grasbrache eingebettetes Regenrückhaltebecken vorhanden. Das Plangebiet

wird an drei Seiten von Knicks umschlossen. Im östlichen und südlichen Knick herrschen Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Wildapfel, Rose und Brombeere vor. Mehrere Überhälter (Linde, Pappel, Eiche) sind eingestreut. Der östliche Knick wird zum Plangebiet hin geschlegelt. Die Anlieferungsbereiche haben einen Abstand zum Fuß des Knickwalls von 5,30 Meter. Dem südlichen Knick ist auf der Südseite ein Gebüsch (vor allem mit Hasel, Schlehe) vorgelagert. Eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland) schließt sich östlich an das Plangebiet an. An diese grenzt im Norden eine extensiv genutzte Wiese/Brache mit einigen Brombeergebüschen und lagerndem Gehölzschnitt. Der westliche Knick entlang der Straße setzt sich unter anderem aus Hasel, Schlehe und Brombeere zusammen und weist lediglich zwei Überhälter auf. Eine Feuerwehrezufahrt von der Kreisstraße K 7 unterbricht diesen westlichen Knick.

Der östliche und der südliche Knick (1 und 3) sind in die Wertstufe 1 (hochwertig) und der westliche Knick (2) in die Wertstufe 2 (mittelwertig) einzuordnen.

Innerhalb und am Rand der Stellplatzflächen sind 14 Bäume gepflanzt worden. Bis auf zwei Zweiergruppen Säulenhainbuchen, weisen die Bäume (6 Stück) innerhalb der Stellplatzanlage nur eine geringe Vitalität auf und sind zum Teil abgängig.

Die restlichen Flächen sind gepflastert und werden zur Anlieferung der Märkte und als Stellplatzflächen genutzt.

Legende

Planzeichen	Erläuterungen
	Einzelbaum, 0,2-0,3m
	Einzelbaum 0,3m-0,5m
	SHBu
	Säulenhainbuche
	Knick
	Weiden
	Gehölz (Haselnuss, Eiche)
	Grasbrache (Brennessel)
	extensive Grünfläche mit Gehölzaufwuchs
	Scherrasen
	Wiese intensiv
	RRB- technisches Regenrückhaltebecken (Rohrriecht, Seggen)
	Hausgarten
	Gebäude
	Pflasterung
	Geltungsbereich
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche

Abb. 1: Bestandsplan (ohne Maßstab) + Legende

4. Veranlassung und Ziel der Planung

4.1 Anlass

Sowohl Aldi als auch Edeka möchten bauliche Erweiterungen durchführen, um ihre Märkte an die veränderten Bedingungen im Einzelhandelsmarkt anzupassen. Vorgesehen sind ein vollständiger Rück- und Neubau des Aldi-Marktes und die Erweiterung des Edeka-Marktes. Die geplanten Vorhaben fügen sich nicht mehr in das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche des Ursprungsplans ein. Zudem ist für den Neubau des Aldi-Marktes ein Flachdach vorgesehen. Zulässig sind derzeit nur Satteldächer. Geplant ist in diesem Zuge die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche von 3.200 m² auf 4.169 m². Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um zwei Vorhabenträger handelt, war die Unterteilung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche geplant. Dieses diente zum einen der zeitlichen Entkopplung und zum anderen sollte die rechtliche Möglichkeit geschaffen werden, mit beiden Vorhabenträgern einen Durchführungsvertrag zu schließen. In der Zwischenzeit befinden sich beide Marktbetreiber jedoch im selben Planungsstadium und das Verfahren wird ohne Vorhabenbezug durchgeführt. Die Unterteilung in zwei Teilbereiche ist daher nicht mehr erforderlich und kann entfallen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums durch Ermöglichung der Marktanpassung
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
- Anpassung der baugestalterischen Festsetzungen
- Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche

5. Rechtliche Situation

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Segeberg bildet zusammen mit der Stadt Wahlstedt ein Mittelzentrum. Als zentraler Ort stellen die Städte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungszentren. In dieser Funktion sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot und Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung beitragen.¹

In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtung zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden.²

Art und Umfang solcher (Einzelhandels-) Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen.³

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).⁴

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).⁵

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.⁶

Wohnungsbau- und Gewerbeflächen sind in ausreichendem Umfang auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die diesen Zielsetzungen Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.⁷

¹ Vgl. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel, S. 38

² Vgl. ebd.; S. 53

³ Vgl. ebd.

⁴ Vgl. ebd.

⁵ Vgl. ebd., S. 54

⁶ Vgl. Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd, Kiel, S. 21

⁷ Vgl. ebd., S. 26

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzung dafür, dass sich dieser Siedlungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann.⁸

Das bestehende Nahversorgungszentrum Anny-Schröder-Weg soll lediglich erweitert werden. Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sprechen nicht gegen die geplante Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungszentrums innerhalb des Mittelzentrums Bad Segeberg – Wahlstedt. Die Auswirkungen der Erweiterung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Segeberg sowie auf die weiteren Nahversorgungszentren im Stadtgebiet wurden im Zuge einer gutachterlichen Stellungnahme untersucht (siehe Pkt. 5.6).

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Segeberg stellte für den überplanten Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

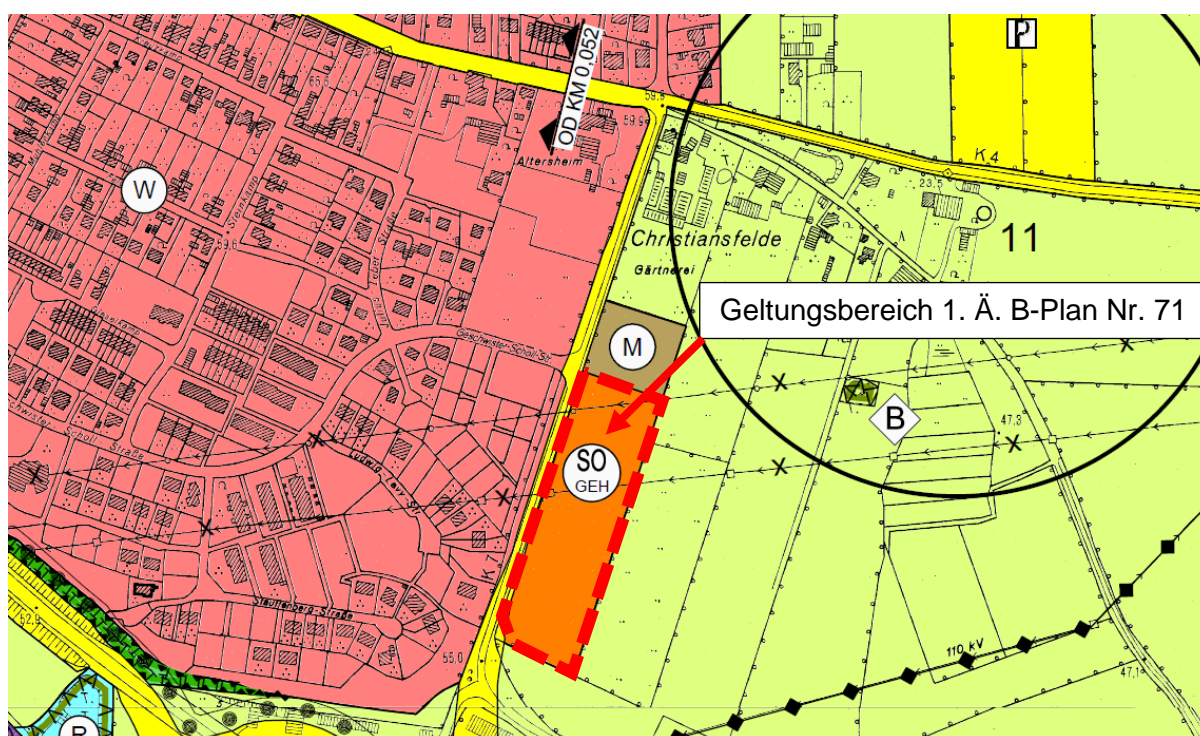


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

5.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist für die überplante Fläche eine Entwicklung für Wohnbebauung dargestellt. An den Flurstücksgrenzen sind vorhandene Knicks verzeichnet. Bereits im Ursprungsplan wurden die vorhandenen Knicks in die Planung einbezogen. Dieses bleibt im

⁸ Vgl. ebd., S. 33

Zuge der 1. Änderung unverändert. Die Belange des Landschaftsplanes werden von der Planung nicht berührt.

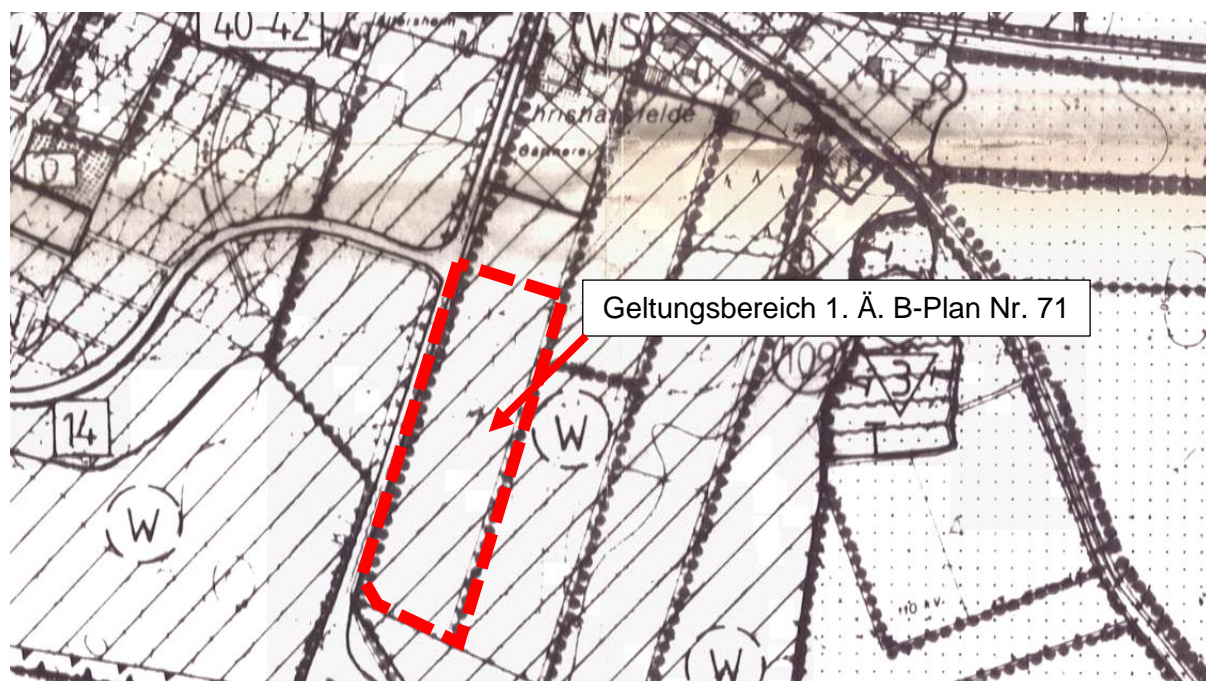


Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan

5.4 Bebauungsplan

Derzeit liegt die Fläche innerhalb des seit August 2002 rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71 (Ursprungsplan). Der Plan setzt für den Bereich der beiden Märkte ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ fest. Zulässig ist eine Grundfläche (GR) von insgesamt 4.900 m². Durch die Mitrechnung von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO kann die zulässige GR um bis zu 9.225 m² überschritten werden. Dies entspricht einer zulässigen Gesamtversiegelung von 14.125 m².

Die Verkaufsfläche (VK) ist auf max. 2.400 m² für die beiden Verbrauchermärkte der periodischen Bedarfsdeckung beschränkt. Die VK ist verteilt auf einen Discounter (Gebäude 1) mit max. 900 m² VK und einen Frischemarkt (Gebäude 2) mit max. 1.500 m². Zusätzlich ist ein untergeordneter Endverbrauchermarkt mit spezialisiertem Angebot an Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Gebäude 2 bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Als Hauptsortiment der beiden Verbrauchermärkte sind zulässig:

- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren
- Frischwaren
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Drogerieartikel, Bastelartikel
- Zeitschriften, Tabakwaren, Blumen, Papier- und Schreibwaren

Darüber hinaus sind folgende Randsortimente bis zu einem Flächenanteil von 15 Prozent der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes zulässig:

- HiFi-Geräte, EDV-Geräte und Zubehör (braune Ware)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Geschenkartikel, Spielwaren, Bücher
- Textilien, Schuhe, Schmuck, Sportartikel
- Glas, Keramik, Porzellan
- Optik, Uhren
- Gartenbedarf

Innerhalb des Sondergebietes sind zwei Baufelder für die beiden Märkte ausgewiesen. Die restliche Fläche wird hauptsächlich von der erforderlichen Stellplatzanlage beansprucht.

Für die Gebäude ist eine maximale Traufhöhe von 4,0 m bei einem Vollgeschoss zulässig. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° auszubilden.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage ist über den Anny-Schröder-Weg festgesetzt. Hier sind für die Versorgung eine Fläche für Elektrizität und Abwasser vorgesehen. Im Bereich der K 7 gibt es eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt.

Zum Erhalt festgesetzt sind die vorhandenen Knicks an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Im westlichen Knick ist die Pflanzung einer durchgehenden Reihe von 15 Überhältern festgesetzt. Innerhalb der Stellplatzanlage sowie in den festgesetzten Grünflächen sind diverse Bäume zu pflanzen.

Im Westen befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze (außerhalb des Plangebietes) ebenfalls ein Knick. Die Gebäude weisen einen Mindestabstand zum Knick von 5,0 Metern auf.

Im Süden wird eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die im Ursprungsplan nachrichtlich übernommenen Freileitungen wurden in der Zwischenzeit umgelegt und tangieren das Plangebiet nicht mehr.

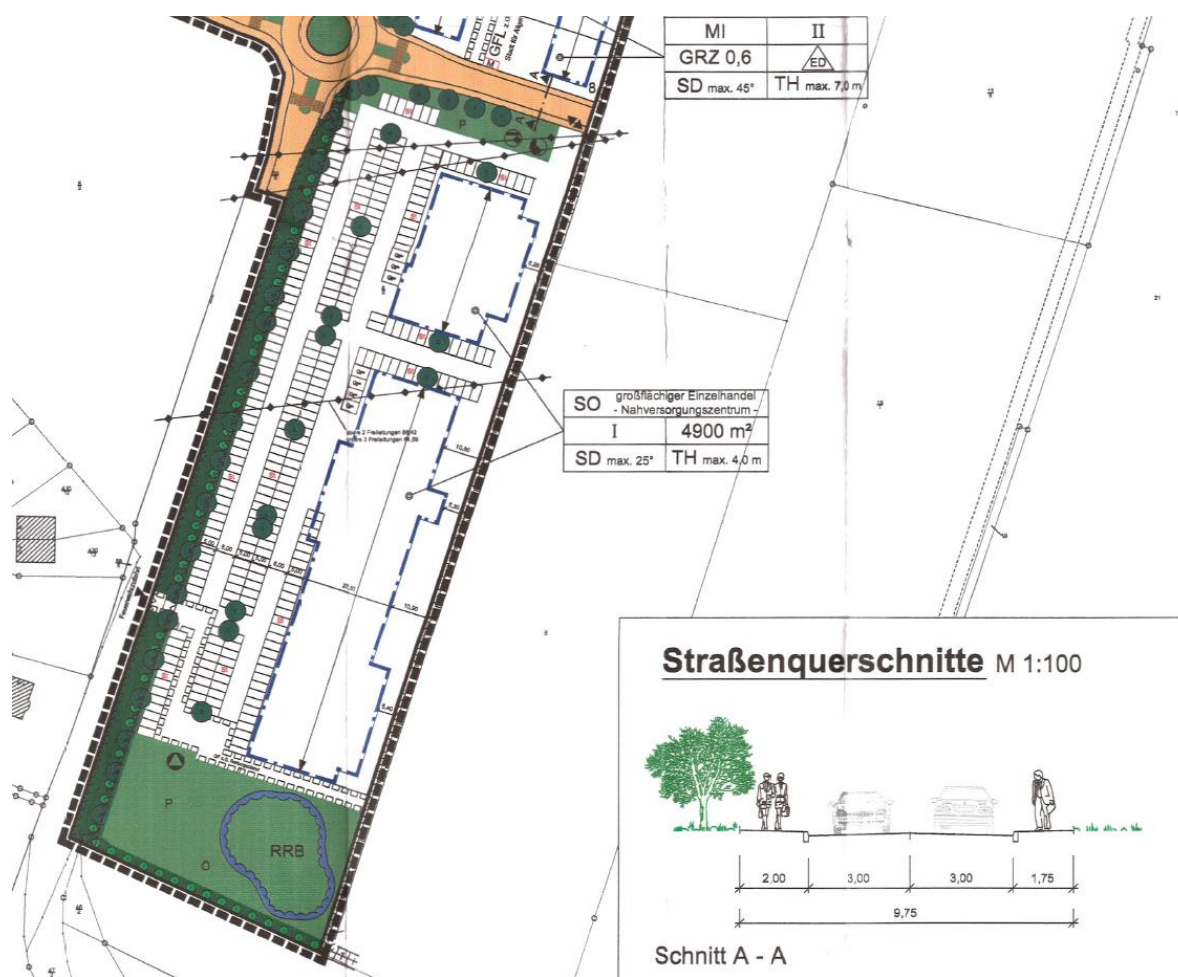


Abb. 4: Ausschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 (Ursprungsplan)

5.5 Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

Im Baustein Einzelhandel im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Bad Segeberg aus dem Jahre 2010 wird der Einzelhandelsstandort Anny-Schröder-Weg als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie „Nahversorgungszentrum“ bewertet.⁹ Diese Versorgungsbereiche sind i. S. d. § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2 a und § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswert.

Der Schwerpunkt im Nahversorgungszentrum Anny-Schröder-Weg liegt laut Baustein auf der periodischen Bedarfsdeckung. Ziel der Ansiedlung war die Schaffung eines Nahversorgungsangebotes im südöstlichen Stadtgebiet. Vergleichbare Angebote gibt es in diesem Bereich nicht. Auf die Gesamtstadt gesehen ist dieser Bereich als schützenswert einzustufen.¹⁰

Der Baustein Einzelhandel kommt zu der Empfehlung, dass das bestehende Angebot im Nahversorgungszentrum den Bedarf für das südöstliche Stadtgebiet sehr gut abdeckt und

⁹ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2010): Empfehlung zur Einzelhandelsentwicklung – Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Bad Segeberg, Lübeck, S. 20

¹⁰ Vgl. ebd.

zum gegenwärtigen Zeitpunkt keiner Erweiterung der Ergänzung bedarf. Zentrenrelevante Sortimente sollten dort auch weiterhin nur als Randsortimente zugelassen werden.¹¹

Als Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Bad Segeberg wird empfohlen, „die wohnortnahe Nahversorgung [...] zu sichern und in einigen Bereich zu stärken. Dazu sind insbesondere die Nahversorgungszentren [...] zu sichern.“¹²

Die nachfolgende Sortimentsliste wurde im Zuge des Bausteins erstellt und ist in Bad Segeberg zu berücksichtigen.

Abb. 1: Bad Segeberger Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) ▪ Bücher ▪ Computer und Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf ▪ Kunstgegenstände ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) ▪ Optik, Hörgeräte ▪ Schuhe ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Musikinstrumente ▪ Sanitätswaren ▪ Uhren und Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton-/Datenträger) ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) ▪ Baustoffe, Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen) ▪ Büromaschinen ▪ Campingartikel ▪ Farben, Lacke ▪ Fahrräder ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Großelektro (weiße Ware) ▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen ▪ Kfz-Zubehör ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sanitärwaren ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Zoobedarf
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerieartikel/Parfümerieartikel (inkl. Apotheken) ▪ Schnittblumen ▪ Kioskbedarf/Zeitschriften 	

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 5: Bad Segeberger Sortimentsliste (Quelle: CIMA GmbH 2010)

5.6 Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums

Die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums wurde gutachterlich untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Fazit, dass nach der Modernisierung und Erweiterung rund 13 % mehr Kaufkraft als zuvor abgeschöpft werden. *“Der Effekt der höheren Kaufkraftabschöpfung diffundiert über die definierten Einzugsbereiche und streut somit über den bestehenden Einzelhandelsbesatz. Kein Betrieb im Bestand hat durch die Modernisierung und Erweiterung [...] Umsatzverlagerungen zu erwarten, die existenzgefährdend sind [ca. 10%].”*¹³

¹¹ Vgl. ebd.

¹² Vgl. ebd., S. 8

¹³ Georg Consulting: Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung Nahversorgungszentrum Christiansfelde in Bad Segeberg, S. 17 f.

Die Umsatzveränderung in Höhe von insgesamt dreizehn Prozent verteilt sich über das Haupteinzugsgebiet, wo keine Wettbewerber vorhanden sind, sowie über das erweiterte Einzugsgebiet und das Ferneinzugsgebiet. Die Effekte sind somit diffundierender Natur.¹⁴

Unterstützt wird diese Einschätzung durch die Tatsache, dass das Nahversorgungszentrum Christiansfelde bereits heute auf dem Einzelhandelsmarkt und im Zentrenkonzept der Stadt Bad Segeberg etabliert ist und das Vorhaben „lediglich“ eine Modernisierung und Erweiterung darstellt. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass dem neuen NVZ [...] durch neue Wohnbauvorhaben im Haupteinzugsgebiet perspektivisch zusätzlich 1,3 Mio. Euro an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung stehen. Aus gutachterlicher Sicht kann die Erweiterung des Nahversorgungszentrums [...] daher empfohlen werden.“¹⁵

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71 außer Kraft.

6.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ wird in die Teilbereiche „SO 1“ und „SO 2“ unterteilt. Dies ist erforderlich, da in beiden Bereichen unterschiedliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Der Bereich „SO 1“ umfasst die Flächen des Aldi-Marktes und der Bereich „SO 2“ die Flächen des Edeka-Marktes.

Die ursprünglichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben weitgehend erhalten. So gibt es eine maximale Verkaufsfläche für zwei Verbrauchermärkte für die periodische Bedarfsdeckung die sich von 2.400 m² auf 3.299 m² erhöht. Davon dürfen im Teilbereich „SO 1“ maximal 1.300 m² Verkaufsfläche und im Teilbereich „SO 2“ maximal 1.999 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Ergänzend ist im Bereich „SO 2“ ein Drogeriemarkt mit maximal 720 m² Verkaufsfläche sowie ein Backshop mit 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Im Ursprungsplan war ergänzend für Kleinwaren und Shopflächen 800 m² Verkaufsfläche realisierbar.

Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche wird vor allem bewirkt, dass die Kundenbereiche großzügiger gestaltet werden können. So sind größere Gänge und Kassenbereiche umsetzbar. Ebenfalls ist eine Ergänzung des Warenangebotes möglich. Die Hauptsortimente sind wie folgt in der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Lebensmittel (inkl. Getränke und Backwaren)
- Hausrat (ohne Möbel), Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Drogerieartikel, Bastelartikel
- Kioskbedarf / Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren

¹⁴ Ebd., S. 14

¹⁵ Ebd., S. 18

Darüber hinaus sind in den Verbrauchermärkten folgende Randsortimente zulässig:

- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton-/Datenträger), Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Großelektro (weiße Ware)
- Geschenkartikel, Spielwaren (inkl. Hobbybedarf), Bücher
- Bekleidung
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Glas, Porzellan, Keramik
- Optik
- Uhren und Schmuck
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Zoobedarf

Der Flächenanteil der Randsortimente ist beschränkt auf 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche der beiden Verbrauchermärkte. Dies bedeute, dass im Bereich „SO 1“ maximal 195 m² Verkaufsfläche und im Bereich „SO 2“ maximal 300 m² Verkaufsfläche für die genannten Sortimente in Anspruch genommen werden dürfen. Die Beschränkung der Randsortimente, welche zentrenrelevante Sortimente umfassen, dient dem Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Haupt- und Randsortimente wurden übernommen und um das Sortiment „Zoobedarf“ ergänzt. Da im Baustein Einzelhandel aus dem Jahre 2010 (siehe Pkt. 5.5) eine neue Sortimentsliste für Bad Segeberg aufgestellt wurde und die im Ursprungsplan (Rechtskraft 2002) festgesetzten Sortimente im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf diese neue Sortimentsliste abgestimmt wurde, kann es nun zu neuen Bezeichnungen der einzelnen Sortimente kommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Erhöhung der Verkaufsflächen ist lediglich durch bauliche Erweiterungen möglich. Aldi plant dazu den vollständigen Rückbau des vorhandenen Marktes und einen Neubau an gleicher Stelle. Edeka möchte an den vorhandenen Markt anbauen. Die im Ursprungsplan zulässige Versiegelung bis zu einer maximalen Grundfläche von 4.900 m² reicht dazu nicht mehr aus. Festgesetzt wird im Teilbereich „SO 1“ eine Grundfläche von 2.100 m² und im Teilbereich „SO 2“ eine Grundfläche von 4.100 m². Dies ergibt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 6.200 m² im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und entspricht auf das Sondergebiet gerechnet einer GRZ von 0,42. Die zulässige Versiegelung durch die baulichen Anlagen bleibt damit unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 (GRZ).

Im Sonstigen Sondergebiet müssen ausreichend Stellplätze für die Kunden bereitgehalten werden. Insgesamt sollen nach der geplanten Neu- und Umbaumaßnahme ca. 211 Stellplätze angeboten werden. Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten, dazu zählen ebenfalls die benötigten Umfahrungen für Lastkraftwagen hinter dem Aldi-Markt, werden daher Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche festgesetzt. Im Bereich „SO 1“ ist eine

Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 4.970 m² und im Bereich „SO 2“ bis zu einer Grundfläche von 9.426 m² planungsrechtlich möglich. Bereits im Ursprungsplan war eine Versiegelung von insgesamt 14.125 m² im Sondergebiet zulässig. Diese erhöht sich durch die geplanten Maßnahmen um 271 m² auf 14.396 m². Die zusätzliche Versiegelung erfolgt im Bereich des derzeitigen Regenrückhaltebeckens. Das Becken kann wahrscheinlich unverändert erhalten bleiben.

Durch die private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge“ rückwärtig des Edeka-Marktes und an der K 7 sowie ein Fußweg erhöht sich die Versiegelung im Plangebiet zusätzlich um 286 m². Bis auf den Fußweg waren diese Flächen im Ursprungsplan bereits Bestandteil der im Sondergebiet zulässigen Versiegelung.

Im Ursprungsplan wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen über die Beschränkung der Traufhöhe auf 4,0 m und die Festlegung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von maximal 25° bei einem Vollgeschoss geregelt. Aldi sieht für seinen Neubau nun ein Flachdach vor. Gegen die gestalterische Neuausrichtung von Aldi sprechen keine städtebaulichen Gründe. Die beiden Märkte liegen am Rande des bestehenden Siedlungskörpers und sind durch Grünstrukturen eingefasst. Künftig wird daher auf die Festsetzung einer Dachform und -neigung verzichtet.

Da für den Neubau des Aldi-Marktes ein Flachdach vorgesehen ist, kann im Teilbereich „SO 1“ die zulässige Höhe der baulichen Anlage auf 9,0 m (bisher Satteldach und 11,0 m und Traufkante 4,0 m) bei einem Vollgeschoss begrenzt werden. Hierdurch wird es zu Auswirkungen auf den rückwärtig des Aldi-Marktes liegenden Knick kommen (genauerer siehe Pkt. 7). Bedingt durch die größere Grundfläche des Gebäudes, rückt es bis auf 4,5 m an den Knick heran. Das Bestandsgebäude liegt in einem Abstand von 5,3 m zum Knick.

Durch die rückwärtig geplante Erweiterung des Edeka-Marktes und von Rossmann wird in diesem Bereich ebenfalls der Abstand zum Knick von ca. 5,3 m auf teilweise 3,5 m verringert. Um die Auswirkungen auf den Knick an dieser Stelle zu reduzieren (genauerer siehe Pkt. 7), wird die Oberkante für die Anbauten auf 7,5 m (wie bereits im Bestand vorhanden) begrenzt. Für die Erweiterungen sind Flachdächer vorgesehen. Für das Bestandsgebäude mit einem Satteldach, wird die zulässige Oberkante auf 11,0 m festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Firsthöhe. Unverändert bleibt ein Vollgeschoss zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Straßenmitte der Kreisstraße 7. Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der schließungsseitigen Gebäudefront. Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

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

6.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Für die beiden Märkte werden zwei Baufelder festgesetzt. Beide Märkte werden künftig dichter an die rückwärtige Grundstücksgrenze rücken. Die Zulieferung des Edeka-Marktes ist im Süden geplant (bisher wurde entlang der Ostseite zwischen Knick und Gebäude angeliefert) und daher wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich „SO 2“ entsprechend in südlicher Richtung erweitert.

Der Aldi-Markt im Bereich „SO 1“ wird sich künftig weiter in Richtung Westen erstrecken und vor die Bauflucht des Edeka-Marktes rücken. Die Anlieferung erfolgt weiterhin entlang der Ostseite.

Der Edeka-Markt hat im Bestand bereits eine Länge von über 50 m. Der Neubau des Aldi-Marktes wird ebenfalls über 50 m lang sein. Für beide Teilbereiche des Sondergebietes wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Ein seitlicher Grenzabstand gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) muss eingehalten werden.

6.4 Flächen für die Versorgungsanlagen sowie für die Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser

Am Anny-Schröder-Weg liegen ein Pumpwerk für Schwarzwasser und ein Trafokasten. Da an dieser Stelle eine Verbreiterung der vorhandenen Zu- und Abfahrt vorgesehen ist, müssen diese Anlagen ggf. versetzt werden. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist dafür eine ausreichend große Fläche am Anny-Schröder-Weg vorgesehen.

Südlich im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken auf einer Grünfläche. Ein Teil dieser Grünfläche soll künftig für eine notwendige Umfahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Wendemöglichkeit für Lkws innerhalb der südlichen Stellplatzanlage in Anspruch genommen werden. Das Rückhaltebecken muss vermutlich nicht neu gestaltet werden. Sofern erforderlich, bietet die verbleibende Fläche mit 1.871 m² ausreichend Reserve.

Im Rahmen des Baues des Streckenabschnittes 3 „Wittenborn bis Weede“ der Bundesautobahn A 20 wird die Führung der Kreisstraße 7 geändert. Die Kreisstraße 7 wird künftig südlich des Plangebiets nicht mehr in Richtung Osten abschwenken, sondern weiter in südlicher Richtung unter der Bundesautobahn A 20 hindurchführen und mit der dann verlegten Bundesstraße 206 verknüpft. Der abgetrennte, östlich verlaufende Teil der Kreisstraße 7 wird untergeordnet als Wirtschaftsweg an der Kreisstraße 7 angebunden. Für die Anbindung des Wirtschaftsweges an die Kreisstraße 7 wird ein Teil der im Ursprungsplan als private Grünfläche und Knick festgesetzten Fläche in Anspruch genommen.

Derzeit durchläuft das Planfeststellungsverfahren für den Streckenabschnitt 3 ein Fehlerheilungsverfahren. Die geplante Anbindung wird zu diesem Zeitpunkt daher noch nicht benötigt. Nach erfolgreichem Abschluss des Fehlerheilungsverfahrens besteht für den Bereich auf Ebene der Bauleitplanung keine Planungserfordernis mehr und der Bebauungsplan kann für diesen Bereich aufgehoben werden. In den Geltungsbereich der

1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus diesem Grund der Bereich für den geplanten Wirtschaftsweg nicht aufgenommen.

Aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen wurde die textliche Festsetzung, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen möglichst vor Ort zu versickern und der Grundwasserneubildung zuzuführen oder dem vorhandenen Entwässerungsgraben an der K 7 verzögert zuzuleiten ist.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits im Ursprungsplan wurden diverse Festsetzungen getroffen, um den Zustand des Knicks an der Kreisstraße 7 sowie im Süden zu verbessern und anschließend zu erhalten. Die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Knicks wurden übernommen. Lediglich die Formulierung der textlichen Festsetzungen wurde z. T. von „Anpflanzen“ in „Erhalt“ geändert, da die Anpflanzung der Gehölze und Überhälter z. T. in der Zwischenzeit erfolgte. Innerhalb des westlichen Knicks wurden die fehlenden Überhälter mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Ebenfalls wurden im Ursprungsplan mehrere Bäume zum Pflanzen festgesetzt. Diese Baumpflanzungen dienen der Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild. Bedingt durch die geplante Erweiterung der Märkte und damit verbundene Umgestaltung der Stellplatzanlage müssen insgesamt sieben Bäume im Teilbereich „SO 1“ und ein Baum im Bereich „SO 2“ entfallen. Im Gegenzug werden dort insgesamt sieben Bäume im „SO 1“ bzw. ein Baum im „SO 2“ zum Anpflanzen festgesetzt.

Weiterhin ist im Ursprungsplan der Knick entlang der K 7 festgesetzt worden. In der neuen Planung ist dieser Knick 15 Meter kürzer (wie in der Realität vorhanden). Für die nicht hergestellten 15 m Knick wird eine Kompensation erforderlich (siehe Punkt 7)

Für das Regenrückhaltebecken wurde die ursprünglich festgelegte Böschungsneigung sowie die Oberflächenbeschaffenheit mit einer Grassaat unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Zum Schutz der Fledermäuse wird erstmals die Außenbeleuchtung im Bebauungsplan festgeschrieben. Zulässig sind nur fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht, welches nur den zu beleuchtenden Bereich erfasst. Die Licht-Farbtemperatur muss unter 3.000 Kelvin liegen. Es sind nur monochromatische Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum oberhalb 575 Nm einzusetzen. Alternativ ist der Einsatz von entsprechenden Filterfolien zur Minimierung von Strahlung im Ultraviolett-, Violett-, Blau- und Grünanteil der Lichtzusammensetzung möglich.

6.6 Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens von 557 m² durch die baulichen Anlagen und Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten. Diese ist nicht ausgleichspflichtig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Weiterhin wird der Knick, der im Osten an das Plangebiet angrenzt, durch die Möglichkeiten, die der Bebauungsplan einräumt, in seinen Funktionen beeinträchtigt. Dies kann durch

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen reduziert werden. Es verbleibt jedoch ein erheblicher Eingriff der zu kompensieren ist (siehe Pkt. 7).

Bezüglich aller anderen Landschaftsfaktoren kommt es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Veränderungen bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71, da das Nahversorgungszentrum beibehalten wird und keine gravierenden Veränderungen der relevanten Festsetzungen (Gebäudehöhen, Abstandsflächen, Bauweise usw.) vorgenommen werden.

Die Reduzierung der Abstandsflächen zum Knick im Osten wird zu erheblichen Auswirkungen auf den Knick führen. Um Auswirkungen auf den Artenschutz zu reduzieren, wird künftig die Umfahrung rückwärtig des Edeka-Marktes für den Anlieferverkehr unzulässig. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge dürfen den Markt weiterhin bei Einsätzen umfahren. Zudem wird ein 0,5 m breiter Knickschutzstreifen auf gesamter Länge hinter den Gebäuden als Puffer zwischen befestigter Fläche und Knick festgesetzt. Dieser Streifen kann mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit mindestens 30% Fugenanteil befestigt werden.

6.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Über den Anny-Schröder-Weg erfolgt die verkehrliche Erschließung. Zusätzlich ist eine Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge an der Kreisstraße 7 vorhanden und bleibt erhalten.

Östlich des Gebäudes im Teilbereich „SO 2“ wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge“ festgesetzt. Dadurch wird die Umfahrung des Gebäudes für die Allgemeinheit und den Anlieferverkehr zum Schutz des Knicks (siehe Pkt. 6.6) ausgeschlossen, jedoch gleichzeitig die erforderliche Umfahrung für Einsatzfahrzeuge weiterhin ermöglicht.

6.8 Lärmschutz

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Erweiterung des Nahversorgungszentrums untersucht. Durch die Berücksichtigung der in der Untersuchung vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen können die in der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Die Öffnungszeiten sind auf 7:00 – 22:00 Uhr zu begrenzen.
- Die Entsorgungszeiten sind auf 6:00 – 22:00 Uhr zu begrenzen. Containerwechsel sollten in der Regel von 7:00 – 22:00 Uhr erfolgen.
- Nachts dürfen keine Be- und Entladungen (Paletten, Rollwagen) sowie keine An- und Abfahrten durch Lkw stattfinden. Ausnahme: Belieferung des Backshops mit Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht < 3,5 t und Entladung per Hand oder Rollhund.
- Die Anlieferzeiten sind auf 6:00 – 22:00 Uhr zu begrenzen.

- Die Einkaufswagenboxen auf der Stellplatzanlage sind dreiseitig + Dach einzuhausen. Die flächenbezogene Masse der Einhausung darf 10 kg/m² nicht unterschreiten. Es werden keine besonderen Anforderungen bezüglich der Schallabsorption gestellt. Die Einkaufswagenboxen auf der Stellplatzanlage dürfen Richtung der Märkte (Osten) offen sein.
- Es sind lärmarme Einkaufswagen (mit speziellen Rollen und Dämpfern am Korb) zu verwenden.

Diese werden ebenfalls unter Hinweise in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

7. Eingriffsregelung, Natura 2000 und Artenschutz

Im folgenden Kapitel werden die Aspekte der Eingriffsregelung (Bestandsbewertung, Konfliktanalyse, Verminderungs- und Vermeidungskonzept), des Artenschutzes (Bestandsanalyse, Konfliktermittlung, Verminderungs- und Vermeidungskonzept sowie Kompensation) und Natura 2000 abgearbeitet.

7.1 Eingriffsregelung - Bestandsdarstellung- und Eingriffsbewertung

Herleitung der Unvermeidbarkeit des Eingriffes

Um eine gut nutzbare Erweiterung der Verkaufsfläche im Edeka Markt zu erreichen, muss das Gebäude um ca. 7,0 Meter verbreitert werden (um die Regale zweckmäßig und platzsparend aufstellen zu können). Hierbei ist zu erwähnen, dass die Tragkonstruktion der alten Außenwand bestehen bleiben muss.

Bei dieser Mindestbreite der Erweiterung würden durch eine Erweiterung in Richtung Westen ca. 38 Stellplätze verloren gehen. Somit könnte die gem. Stellplatznachweis erforderliche Mindestanzahl der Stellplätze nicht mehr eingehalten werden.

Erforderlich sind:

100 Stellplätze (1 Stellplatz a 20 m² VK-Fläche) für EDEKA inkl. Backshop (VK-Fläche von ca. 2.000 m²)

19 Stellplätze (1 Stellplatz a 40 m² VK-Fläche) Drogeriemarkt inkl. Erweiterung (VK-Fläche ca. 725 m²)

65 Stellplätze (1 Stellplatz a 20 m² VK-Fläche) Aldi (nach Neubau) (VK Fläche ca. 1.300 m²) – vor dem Neubau standen 85 Stellplätze zur Verfügung

Somit würden mindestens 184 Stellplätze erforderlich werden, jedoch nur 173 Stellplätze zur Verfügung stehen. 173 Stellplätze sind für dieses Einkaufszentrum nicht ausreichend. Mit dieser Anzahl der Stellplätze wäre die Planung nicht genehmigungsfähig.

Die Erweiterung in Richtung Osten hat folgende Vorteile:

Der vorhandene Knick wird durch Anlieferverkehr der EDEKA nicht mehr belastet. Es ist nur noch eine 3,50 m breite Feuerwehrumfahrt gegeben (Nutzung nur im Brandfall). Der Lieferverkehr wird künftig vollständig über die Stellplatzanlage abgewickelt. Damit entfällt die

tägliche und regelmäßige Störung des Knicks und in erster Linie der Vögel durch den Lieferverkehr.

Bestand und Bewertung Flora

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene intensiv genutzte Biotoptypen (Grasbrache (brennesselbestimmt), junge Gehölze und Gehölzbestände, Pflasterflächen) ohne besondere Wertigkeit für Natur und Landschaft. Einen besonderen Wert für Natur und Landschaft stellen die Knicks im Osten, Süden und Westen des Plangebietes dar. Sie sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützt und unterliegen den Regelungen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein vom Januar 2017.

Überschlägig wird durch die Planänderung in vergleichbarer Größenordnung zum rechtsgültigen Bebauungsplan Baufläche geschaffen. 557 m² an zusätzlicher Versiegelung im Süden des Plangebietes kommen hinzu. Dabei werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft überbaut. Dies ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft.

Weiterhin wird der Abstand zwischen den Gebäuden und dem östlich angrenzenden Knick von zumeist 10,0 m und teilweise 5,00 m auf 3,5 m (Edeka) und 4,5 m (Aldi) reduziert. Zusammen mit der möglichen Höhe der Gebäude, die im Bestand 4,0 m Traufhöhe aufweisen, sind nun Gebäude mit bis zu 7,5 m Höhe möglich. Deshalb ist damit zu rechnen, dass der Knick beeinträchtigt wird. Dies ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in ein geschütztes Biotop.

Da die Flächen zwischen den bestehenden Märkten und dem Knick aktuell bereits gepflastert sind, ist davon auszugehen, dass durch die Bautätigkeiten bei Einhaltung der Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wurzelraumes auftreten werden.

Bestand und Bewertung Fauna

Zur Abschätzung des artenschutzrechtlich bedeutsamen Arteninventars erfolgte am 05.12.2017 eine Ortsbegehung 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 Randbereich. Die Knicks, vor allem die aus älteren Gehölzen zusammengesetzten Knicks im Osten und Süden des Plangebietes, sind regelmäßig genutzte Vogelbrutplätze.

Eingriffsbewertung

Da der anlagebedingte Gehölzverlust lediglich acht jüngere Laubbäume sowie eine Bodenecker-Rabatte (Aldi) mit Bruthabitateignung für einige wenige Gehölzfreibrüter umfasst, ist davon auszugehen, dass die wenigen betroffenen Brutpaare der Gehölzbrüter auf gleichwertige Habitate in der Umgebung ausweichen. Der Lebensraumverlust kann 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 bezüglich der Feuerwehrumfahrt im Osten des Plangebietes zu erwarten. Hier wird der Abstand zwischen Gebäude und Knickfuß auf 3,70 m (Edeka) reduziert. Der Knick muss zur Gewährleistung dieser Nutzung in regelmäßigen Abständen seitlich geschlegelt werden, da die Durchfahrtsbreite freigehalten werden muss. Diese Arbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. Aussagen zu den gebäudebewohnenden Vögeln sind im nachfolgenden Kapitel zu finden.

Fledermäuse

Durch den älteren Gehölzbestand der Knicks ist dieser zum einen als Sommerlebensraum für die Lokalpopulationen insbesondere von Zwerg-, Mückenfledermaus (Tagesverstecke, Wochenstubenquartiere, evtl. Winterquartier, Jagdgebiet) anzusehen, zum anderen ist die Nähe zu Flugkorridoren der transferierenden Fledermäuse im Zusammenhang mit der Winterquartiernutzung im Kalkberg von Bedeutung. So dürfte der das Gebiet am Südrand begrenzende Knick eine potenzielle - wenn auch nicht essentielle - Leitlinienfunktion für die aus Süden kommenden auf den Stadtrand treffenden Fledermäuse sein, um zum Winterquartier im Kalkberg zu gelangen. Aufgrund des breiten potenziellen Fledermausartenspektrums im Zusammenhang mit der Einwanderung zum Kalkberg treten im Plangebiet potenziell verschiedene lichtempfindliche Fledermausarten auf (u.a. Braunes Langohr, Fransen-, Wasser-, Teich- und Große Bartfledermaus), die darauf angewiesen sind, dass die Flugstraßen entlang sogenannter Dunkelkorridore verlaufen.¹⁶

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

Grundsätzlich sind im Plangebiet Tagesverstecke, Balzreviere und -quartiere und sommerliche Großquartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Zwerg- und Mückenfledermaus anzunehmen. Vor allem die hölzernen Giebelverschalungen am Aldi-Gebäude bieten u.a. für sommerliche Großquartieren ausgezeichnete Voraussetzungen. Darüber hinaus finden insbesondere Kleinfledermäuse auch in Dachüberständen oder unter den Dachpfannen der Gebäude potenziell geeignete Quartierstrukturen. Sobald - wie im vorliegenden Fall - von einer sommerlichen Großquartiersnutzung von Zwerg- und/oder

¹⁶ Vgl. Bioplan: Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung der Stadt Bad Segeberg - Artenschutzrechtliche Einschätzung, S. 9

Mückenfledermaus ausgegangen werden muss, kann auch eine Ganzjahresnutzung der beiden Arten in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Insofern muss hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt in beiden Gebäudekomplexen von einer Ganzjahresnutzung von Zwerg- und/oder Mückenfledermäusen ausgegangen werden.

Eingriffsbewertung

Nach Bioplan (2018) können durch den Um- und Rückbau der Gebäude neben gebäudebewohnenden Vögeln auch und insbesondere Gebäudefledermäuse wie die Zwerg- und/oder die Mückenfledermaus betroffen sein, für die in den betroffenen Gebäuden eine Ganzjahresnutzung zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Bei einer ganzjährigen Quartiersnutzung in Gebäuden stehen zur Vermeidung des Tötungsverbots bei den Fledermäusen nach LBV-SH (2011) für 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.

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. im geplanten Neubau die Einarbeitung von sog. Quartiersteinen sowie die Neuverschalung der zukünftigen Giebelseiten an.

Zum Schutz der im Kalkberg überwinternden Fledermäuse sind Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um den südlichen Knick als Leitstruktur zu erhalten (siehe Kapitel Natura 2000)

Haselmaus

Da Bad Segeberg sich in einem Verbreitungsschwerpunkt der Haselmaus in Norddeutschland und sich das Plangebiet in der Nähe des Siedlungsrandes befindet, gehen die Gutachter davon aus, dass die Haselmaus im Plangebiet vorkommen könnte. In den randlichen Knicks 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.

Eingriffsbewertung

Da alle für Haselmäuse relevanten Gehölzstrukturen erhalten bleiben und auch die Störungen durch den Betrieb nicht zunehmen werden, ist davon auszugehen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Haselmaus haben wird.

Amphibien

„Das südlich des Marktgeländes gelegene Regenrückhaltebecken ist potenziell eine Fortpflanzungsstätte heimischer Amphibien. Neben den häufigen ungefährdeten Arten wie

Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch und Grasfrosch (RL SH „V“) sind auch artenschutzrechtlich bedeutsame Arten hier nicht auszuschließen. Potenziell treten in dem Gewässer auch die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten europäisch geschützten Arten Kammolch (*Triturus cristatus*, RL SH „V“) und Laubfrosch (*Hyla arborea*, RL SH „3“) auf. Neben der Laichplatzfunktion werden im Umfeld des Gewässers (z.B. in Gehölzen, in der Grasbrache, unter lagerndem Gehölzschnitt) die Ansprüche an einen sommerlichen und winterlichen Landlebensraum erfüllt.“¹⁷

Eingriffsbewertung

Durch die Erweiterung der versiegelten Flächen für die Umfahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge im Süden des Plangebietes und dem damit einhergehenden Eingriff in die Randbereiche des Regenrückhaltebeckens können auch die europarechtlich geschützten Amphibienarten Kammolch und Laubfrosch zu Schaden kommen, die potenziell im Regenrückhaltebecken vorkommen. In Abstimmung mit dem LLUR sind für Wartungsarbeiten oder andere Eingriffe in wassertechnische Bauwerke für mögliche Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten (hier insbesondere Amphibien) grundsätzlich keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der betroffenen Individuen sind die Arbeiten jedoch in einem Zeitraum durchzuführen, in dem die Tiere am wenigsten zu Schaden kommen können. Dieser Zeitraum erstreckt sich auf die Monate Oktober und November.

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 Sand oder Lehm über Geschiebelehm oder Sand. Daraus entstanden sind Parabraunerden-Braunerde 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. 85% 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 557 m² Boden kommen. Dies erfolgt in einem Bereich, der durch den Bau des Regenrückhaltebeckens bereits vorgeschädigt ist. Trotzdem ist der Eingriff als erheblich und nachhaltig zu bewerten.

Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft und ist durch die Knicks im Osten und Süden gut eingebunden.

¹⁷ Ebd., S. 10

Eingriffsbewertung

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Bad Segeberg wird ermöglicht, dass neue bis zu 11/7,5 m hohe Baukörper anstelle der vorhandenen niedrigeren Baukörper entstehen. Für das Landschafts- und Stadtbild hat dies jedoch keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen, da die Knicks im Süden und Osten erhalten bleiben.

7.2 Geschützte Biotope

Knicks

In den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Veröffentlichung im Amtsblatt für Schleswig-Holstein im Januar 2017) ist unter Punkt 3.3 aufgeführt, welche Bestimmungen bei seitlichem Rückschnitt von Knicks zu berücksichtigen sind: „Zulässig gemäß § 21 Absatz 4 Satz 4 LNatSchG ist das seitliche Einkürzen der Knickgehölze senkrecht in einer Entfernung von einem Meter vom Knickwallfuß bis zu einer Höhe von vier Metern. Das Einkürzen ist frühestens drei Jahre nach dem „Auf-den-Stock-setzen“ und danach nur in mindestens dreijährigem Abstand zulässig.“ Diese Vorgaben sind im Plangebiet entlang des östlichen Knicks nicht einhaltbar. Deshalb wird der Anlieferverkehr innerhalb dieses Korridors östlich des Edeka-Marktes ausgeschlossen. Einer Nutzung als Umfahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge steht jedoch nichts entgegen, da diese nur bei Einsätzen genutzt werden muss.

In den Durchführungsbestimmungen werden ebenfalls Empfehlungen zum Umgang mit Knicks im Innenbereich aufgeführt. Dabei ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 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 drei Meter ab Knickwallfuß einzuhalten.“ Bei einer möglichen Höhe der Gebäude von 7,5 Metern in einem Abstand von 3,5 Metern zum Knick ist auch aufgrund der Lage der Gebäude zum Knick (westlich) davon auszugehen, dass der Knick beschattet wird. Da dies aber bereits heute der Fall ist und sich die Artenzusammensetzung des Knicks entsprechend der Besonnungsverhältnisse an die Situation angepasst hat, ist der Eingriff durch die Reduzierung des Abstandes von 5,3 m auf 3,7 m aus naturschutzfachlicher Sicht gemindert. Dies reicht aber nicht aus. Hier muss eine Kompensation im Verhältnis 1:0,5 für die betroffenen Knickabschnitte nachgewiesen werden (siehe Kapitel Kompensation).

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Bad Segeberg ist ein ca. 15 m langes Teilstück eines Knicks dargestellt, das bei der Umsetzung nicht hergestellt wurde. Hierfür ist eine Kompensation erforderlich (Verhältnis 1:2).

7.3 Artenschutz

Im Kapitel 7.1 sind die Bestandssituation und die Bewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht umfänglich dargestellt worden. Es wurde eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Amphibien und Fledermäuse von den Gutachtern des Büros Bioplan festgestellt. Zur Verminderung und Vermeidung der negativen Auswirkungen auf diese

Artengruppen machen die Gutachter einige Vorgaben (siehe Kapitel 7.5 und 7.6). Bei Einhaltung/Durchführung dieser Maßnahmen wird kein weiterer Kompensationsbedarf gesehen. Die Kompensationserfordernis für die geschützten Biotope, die die Grundlage für die Arten als Lebensraum darstellen, wird im Kapitel 7.2 und 7.5 abgearbeitet.

7.4 Natura 2000

„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 1,2 km von der Segeberger Kalkberghöhle entfernt am südlichen Stadtrand.

Zum Schutz der im Kalkberg überwinterten Arten ist die Funktionsfähigkeit insbesondere des südlichen Randknicks als Leitlinie für die strukturgebunden fliegenden Arten zu erhalten. Dieser Knick stellt derzeit die südliche Stadtgrenze und den unmittelbaren Übergang zur angrenzenden Agrarlandschaft dar. Er darf daher zumindest auf der Südseite während der An- und Abwanderungszeiten der Fledermäuse zum Kalkberg nicht weiter erhell werden. Durch das Heranrücken des zukünftigen Gebäudes (Erweiterung des Edeka Marktes in Richtung Süden um ca. 6,0 m) an diesen Knick muss daher dafür Sorge getragen werden, dass eine gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhte Beleuchtung des Grenzknicks vermieden wird. Dies wird über textliche Festsetzungen zur Nutzung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel im gesamten Gebiet abgemildert. Weiterhin dürfen die Flächen südlich des neuen Edeka Marktes nicht beleuchtet werden.

Da ein Abstand zwischen dem neuen Gebäude und dem Knick entlang der Südgrenze von ca. 30 Metern verbleibt, kann davon ausgegangen werden, dass die Südseite des Knicks nicht mehr beleuchtet wird, als bisher. Deshalb ist nicht damit zu rechnen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Segeberger Kalkberghöhlen haben wird (mündliche Auskunft von Bioplan am 28.09.2018).

7.5 Verminderungs- und Vermeidungskonzept

Artenschutzrechtliche Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Bauzeitenregelung Gehölzbeseitigungen): Bei allen Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich Bauzeiten einzuhalten, damit es zu keinen vermeidbaren Tötungen europarechtlich geschützter Vogelarten kommen kann. Alle Gehölzbeseitigungen sind daher grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 (Bauzeitenregelung Gebäudeum- und Rückbauten): In allen betroffenen Gebäuden kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Ganzjahresnutzung durch Fledermäuse (insbes. Zwerg- und Mückenfledermäuse) nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind daher alle Gebäudeum- und Rückbauten, durch die potenzielle Fledermausganzjahresquartiere in den Dachbereichen und Giebelverschalungen betroffen sein könnten, gem. LBV-SH (2011) nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. bzw. vom 15.08. bis 30.09. zulässig. 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 (Vermeidung der Beleuchtung des südlichen Grenznicks und des Regenrückhaltebeckens): Der Grenznick im Süden des Vorhabengebiets besitzt eine potenzielle Bedeutung als Leitlinie für zum Kalkberg an- und abwandernde Fledermausarten und das Regenrückhaltebecken als potenziell hochwertiges Nahrungshabitat. Insofern darf die derzeitige Beleuchtungsintensität im Bereich zwischen Gebäude und Knick und im Umfeld des RRBs nicht erhöht werden, damit die Leitlinienfunktion für die lichtempfindlichen, im Kalkberg überwinternden Fledermausarten sowie die Nahrungshabitatfunktion aufrechterhalten werden kann. Deshalb darf der Bereich südlich des neuen Edeka Marktes nicht beleuchtet werden.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 (Bauzeitenregelung Amphibien): Die geplanten Eingriffe in das Regenrückhaltebecken und dessen Uferbereiche sind zum Schutz der potenziell im Gewässer vorkommenden Kammolche und Laubfrösche auf die Monate Oktober und November zu beschränken. Während dieser Zeit besteht bei den betreffenden Arten die geringste Bindung an das Gewässer und die Überwinterung in den angrenzenden terrestrischen Bereichen hat noch nicht begonnen.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV5 (Verwendung von „fledermausfreundlicher“ Außenbeleuchtung): Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Myotis-Arten) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten. Es sind nur monochromatische Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum oberhalb 575 Nm einzusetzen. Alternativ ist der Einsatz von entsprechenden Filterfolien zur Minimierung von Strahlung im Ultraviolett-, Violett-, Blau- und Grünanteil der Lichtzusammensetzung möglich.

Sonstige Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

1. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.
2. Innerhalb der Stellplatzanlage im Sondergebiet „SO 1“ sind sieben Bäume und innerhalb der Stellplatzanlage „SO 2“ ein Baum neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollen die Bäume in befestigte Flächen integriert werden, ist pro Baum eine mindestens 8,00 m² große unversiegelte oder zumindest mit einer

versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versehene Fläche (Fugenanteil mindestens 30 %, Fugen z. B. mit Schotter gefüllt) vorzusehen. Es sind heimische großkronige Bäume (z. B. Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) mit einem Stammumfang von 20-25 cm in einem Meter Höhe zu pflanzen.

3. Zu erhaltende Gehölze und Knicks sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern.

Als textliche Festsetzung werden die Vermeidungsmaßnahme AV 5 sowie die Sonstige Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen 1. bis 2. in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei den verbleibenden Maßnahmen sind zur Vermeidung der Tötung von geschützten Arten die Vorgaben des Bundes- und Landesnaturschutzgesetz von den Bauherren einzuhalten. Da es sich nicht um Flächenfestsetzungen handelt, werden die Maßnahmen lediglich als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.6 Kompensation

Boden/Grundwasser

Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre eine Kompensation für das Schutzgut Boden/Grundwasser für die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen von überschlägig 279 m² erforderlich.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff in das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Schaffung von Ausgleich ist daher hierfür nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Kompensationsmaßnahmen

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen AA1 (Quartierersatz Fledermäuse): Sollte zur kommenden Wochenstubenzeit keine Überprüfung der konkreten Quartiernutzung in den Bestandsgebäuden stattfinden, ist für den Verlust der potenziellen Ganzjahresquartiere ein angemessener Ausgleich vorzusehen. Dieser Ausgleich könnte z.B. in Form von fest einzubauenden Quartiersteinen in den Neubau des Aldi-Marktes und/oder die zukünftige Neuverschalung der Giebelseiten erbracht werden. Der genaue Ausgleichsumfang ist in dem Fall mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Geschützte Biotope

Die Überhälter des westlichen Knicks müssen zeitnah nachgepflanzt werden. Die Aussagen des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 71 sind zu berücksichtigen.

Für den Eingriff in den östlichen Knick durch die Reduzierung des Abstandes zu den Gebäuden und die größere Höhe der neuen Gebäude ist eine Kompensation von 1:0,5 für

die betroffenen Knickabschnitte nachzuweisen: Insgesamt sind 158 m Knick betroffen. Dafür müssen 79 m Knick neu angelegt werden.

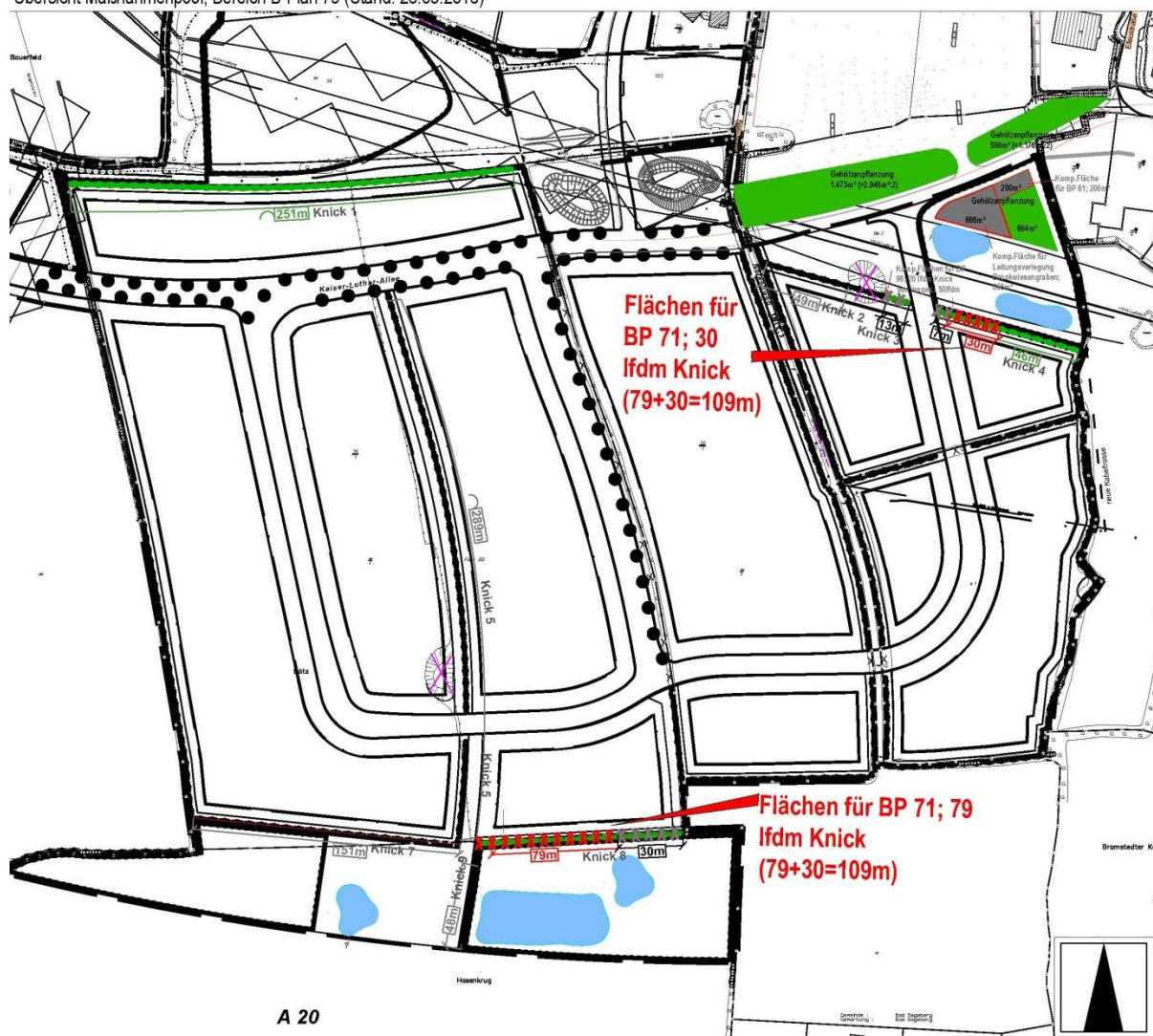
Für den Knickabschnitt von 15 Metern Länge, der im Ursprungsplan dargestellt jedoch nicht hergestellt wurde, ist eine Kompensation im Verhältnis 1:2 nachzuweisen. Dafür sind 30 Meter Knick neu angelegt werden.

Diese insgesamt 109 Meter Knickneuanlage werden im Rahmen des Maßnahmenpools für Kompensationsmaßnahmen in Burgfelde (Bebauungsplan 79), der gerade in Aufstellung ist, nachgewiesen.

Folgende Knickabschnitte sind für die Kompensation BP 71, 1.Änderung vorgesehen: Flurstücke 114 und 38/1, Flur 17, Gemarkung Segeberg. Die Knicks sind bereits 2017 gebaut und bepflanzt worden. Es handelt sich um bunte Knicks.

Abbildung: Karte Maßnahmenpool BP 79 der Stadt Bad Segeberg (ohne Maßstab):

Übersicht Maßnahmenpool, Bereich B-Plan 79 (Stand: 28.09.2018)



A 20

8. Hinweise

8.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 96 m³/h für mindestens 2 Stunden und wird über das vorhandene Trinkwassernetz 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.

8.4 Werbesatzung

Die Werbesatzung der Stadt Bad Segeberg ist zu beachten.

8. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 19.315 m² und beinhaltet folgende Flächenfestsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	davon	Fläche
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“		14.533 m²
	SO 1	5.107 m ²
	SO 2	9.426 m ²
Verkehrsflächen		828 m²
	Straßenverkehrsfläche	544 m ²
	Fußweg	12 m ²
	Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge	272 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung		1.980 m²
	Regenrückhaltung	1.871 m ²
	Elektrizität u. Abwasser	109 m ²
Grünflächen		1.974 m²
Insgesamt		19.315 m²

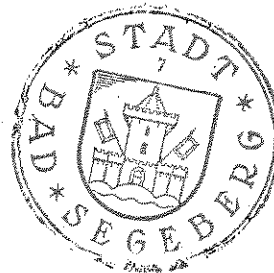
9. Kosten und Finanzierung

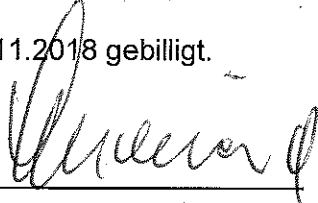
Die Verfahrenskosten werden von den Vorhabenträgern übernommen.

II. Beschluss

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 06.11.2018 gebilligt.

Bad Segeberg, den 05.12.2018




Bürgermeister