

# BEGRÜNDUNG

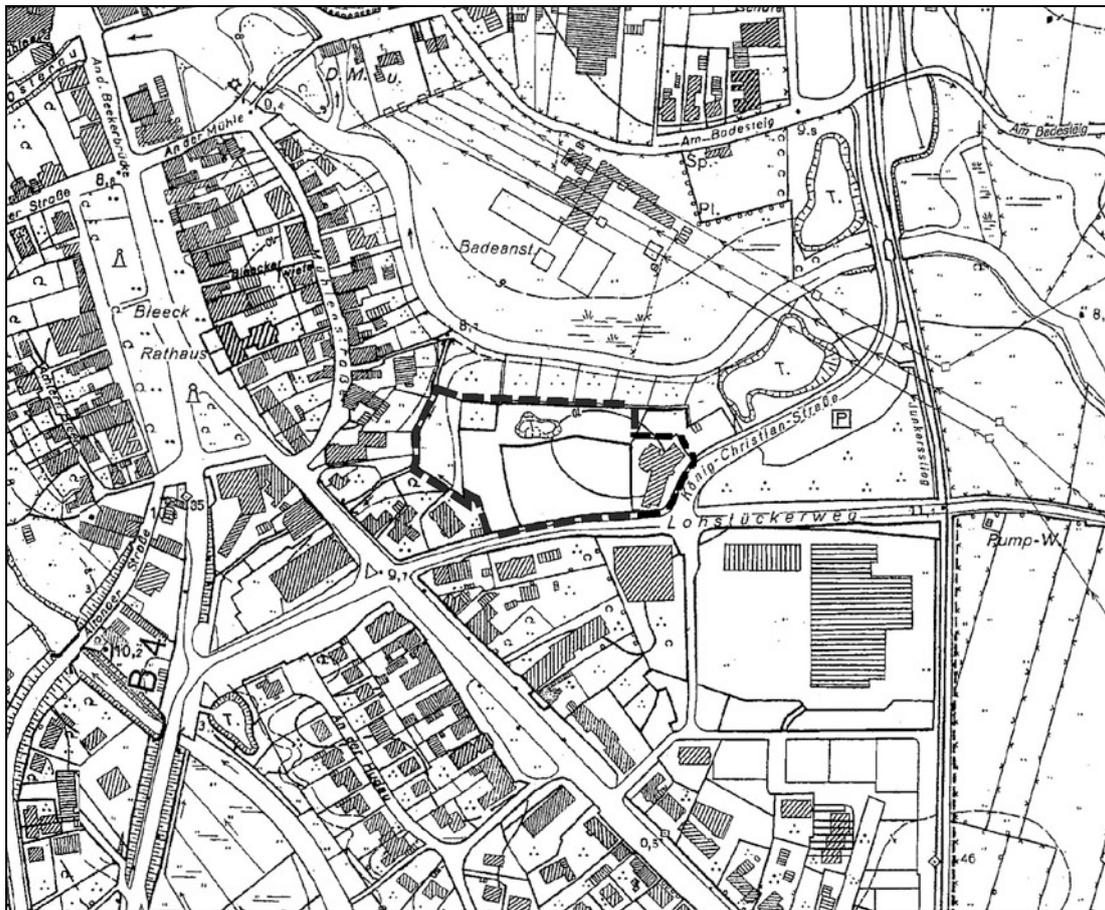
## Bebauungsplan Nr. 20

### 6. Änderung und Ergänzung

#### der Stadt Bad Bramstedt

Für das Gebiet:

Nördlich des Lohstücker Weges, westlich der König-Christian-Straße einschließlich des Verwaltungsgebäudes der Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land, im Norden begrenzt durch den Gewässerrandstreifen zur Osterau und im Westen einschließlich des öffentlichen Parkplatzes "Lohstücker Weg"



Endgültige Planfassung

19.12.2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	4
1.3. Plangeltungsbereich .....	4
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>5</b>
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	5
3.1.1. Regionalplanung .....	5
3.1.2. Flächennutzungsplan .....	5
3.2. Lage und Bestand des Gebietes .....	5
3.3. Bebauung .....	5
3.3.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen .....	7
3.3.4. Gestaltung .....	7
3.4. Grünordnung .....	8
3.5. Verkehr .....	8
3.5.1. Erschließung .....	8
3.5.2. Ruhender Verkehr .....	9
3.5.3. Fußverkehr .....	9
3.6. Bodenordnung .....	9
3.7. Ver- und Entsorgung .....	9
3.7.1. Wasserversorgung .....	9
3.7.2. Schmutzwasser .....	9
3.7.3. Oberflächenentwässerung .....	10
3.7.4. Stromversorgung .....	11
3.7.5. Gasversorgung .....	11
3.7.6. Abfallbeseitigung .....	11
3.7.7. Feuerlöscheinrichtungen .....	11
3.7.8. Telekommunikation .....	11

<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>4. (nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>12</b>
4.1. Einleitung.....	12
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	12
4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.	13
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	15
4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	21
4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	21
4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
4.3. Zusätzliche Angaben.....	22
4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	22
4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	22
4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22
<b>5. Kosten.....</b>	<b>22</b>

# 1. Grundlagen

## 1.1. Rechtsgrundlagen

Am 24.10.2005 hat der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt die Aufstellung der **6. Änderung** und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lohstücker Weg" beschlossen. Mit der 6. Änderung werden Teile des seit dem 09.06.1994 rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes sowie Teile der seit dem 23.04.1999 rechtskräftigen 3. (vereinfachten) Änderung überschrieben. Des Weiteren wird das Plangebiet um die bestehende Parkplatz- und Grünfläche nach Westen über den Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 20 hinaus erweitert. In diesem Ergänzungsbereich bestand bisher Planungsrecht gem. § 34 BauGB.

Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) vom 11.09.2006.

### Planhistorie

Schwerpunkt der Planung des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 20 "Lohstücker Weg" war die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Im Bereich südlich Lohstücker Weg, westlich der AKN-Eisenbahntrasse, wurde ein Sondergebiet - Verbrauchermarkt - festgesetzt. Im Norden des Plangebietes, im Bereich der vorliegenden 6. Änderung war die Erweiterung eines öffentlichen Parkplatzes als innerstädtischer Ersatzparkplatz sowie die Ansiedlung des Amtsgerichtsgebäudes geplant.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan an die jeweiligen neuen städtebaulichen Situationen angepasst. Dazu waren fünf vereinfachte Änderungen erforderlich. Die vorliegende 6. Änderung knüpft an die vorausgegangene 3. Änderung an und überlagert diese zum Teil.

Am 11.05.1998 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Planinhalt war die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land. Am 23.04.1999 wurde die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. verfolgte als Planinhalt die Überarbeitung des allgemeinen Wohngebietes südlich des Sondergebiets Verbrauchermarkt.

Am 18.01.2000 wurde die 5. Änderung rechtskräftig, die der Ansiedlung des Verwaltungs- und Betriebsgebäudes der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH, südlich des Lohstücker Weges diente.

## **1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde durch das Büro Bendfeldt-Herrmann-Franke Landschaftsarchitekten, Kiel erarbeitet.

## **1.3. Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 20 einschließlich Teilen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und ergänzt den Bebauungsplan um die westlich angrenzenden Parkplatz- und Grünanlagen-Flächen. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha.

## **2. Anlass und Ziele**

Nachdem der ursprünglich geplante Neubau des Amtsgerichtes an dem Standort nördlich des Lohstücker Weges nicht realisiert werden konnte und auch kein anderer Bedarf für die Gemeinbedarfsfläche besteht, sollen mit der 6. Änderung die städtebaulichen Ziele und Nutzungen für diesen Teilbereich neu formuliert werden. Ziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes als Fortsetzung der städtebaulichen Verbindung Stadtzentrum – Verbrauchermarkt. Neben Wohnnutzungen sollen hier Büros, Dienstleistungen und Geschäfte entstehen, die der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bad Bramstedt dienen.

Im östlichen Teil der ursprünglich für das Amtsgericht vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche wurde bereits vor einigen Jahren ein Gebäude für die Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land errichtet (Geltungsbereich der 3. Änderung). Dieser Teil wird in den Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung einbezogen, um so einen lückenlosen Anbau an das bestehende Gebäude zu ermöglichen. Die bestehenden Festsetzungen sollen dabei im Wesentlichen übernommen werden.

Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Gestaltung des südlichen Osterautalraums. Der 50 m breite Schutzstreifen an Gewässern zur Osterau wird aus der Ursprungsplanung übernommen.

Der öffentliche Parkplatz westlich der Bauflächen liegt bisher nur zum Teil zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 und ist im übrigen Teil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit der Integration des gesamten für die Innenstadt wichtigen Entlastungsparkplatzes in den Bebauungsplan soll eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

### 3. Städtebauliche Begründung

#### 3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

##### 3.1.1. Regionalplanung

Die Stadt Bad Bramstedt soll gemäß Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum I als Unterzentrum und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die bislang gute Entwicklung Bad Bramstedts und die Lage an den überregionalen Straßen A7, B4 und B206 sowie an der AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen.

##### 3.1.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt aus dem Jahre 2000 stellt das beschriebene Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit öffentlichem Parkplatz dar.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

#### 3.2. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet selbst liegt in Innenstadtrandlage, die sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein öffentlicher, mittlerweile realisierter Parkplatz entstanden, der als Entlastungsparkplatz für die Innenstadt fungiert. Das übrige Plangebiet ist bis auf das Verwaltungsgebäude des Amtes Bad Bramstedt-Land unbebaut. In der nördlich der Gemeinbedarfsflächen gelegenen Grünfläche ist ein Gewässer mit umgebender Rasenfläche und Gehölzen angelegt worden. Das hier ursprünglich ebenfalls vorgesehene Regenrückhaltebecken ist weiter nordöstlich in der Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) realisiert worden. Des Weiteren befinden sich in der Grünfläche eine Kleingartenfläche, ein Weg sowie Ruderalflächen.

Die westlich des Plangebietes gelegene Straße Butendoor wird überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Entlang der übrigen Abschnitte der Straße Lohstücker Weg hat sich in den vergangenen Jahren die Bebauung gemäß den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 20 entwickelt. Hier befinden sich das Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

#### 3.3. Bebauung

##### 3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der bisher unbebauten Flächen als **Mischgebiet** wird als Ergänzung

zum Mischgebiet entlang der Straße Butendoor / Bleeck gesehen. Durch geeignete Nutzung ergeben sich hier Potenziale zur Belebung der Innenstadt. Mit der geplanten Ortsumgehung Ost und der geplanten Verlängerung des Lohstücker Weges als Anbindung an die Ortsumgehung wird eine Entlastung für die Bereiche nördlich Lohstücker Weg entstehen. Damit wird der Bereich der 6. Änderung und Ergänzung funktional stärker an die heutige Innenstadt Bad Bramstedts heranrücken. Die Innenstadtrandlage wird bereits heute auch durch den hier befindlichen Entlastungsparkplatz deutlich. Eine Ausweitung des Verbrauchermarktstandortes südlich des Lohstücker Weges auf die Bereiche nördlich des Lohstücker Weges soll jedoch vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Zulässigkeit von **Einzelhandelsbetrieben** auf solche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 qm beschränkt. Damit wird der neue MI-Standort bezüglich des Einzelhandels funktional eher der Innenstadt mit kleinteiligeren Geschäften zugeordnet. Gleichzeitig soll durch die Verhinderung größerer Einzelhandelsbetriebe die Inanspruchnahme des öffentlichen Parkplatzes durch deren Kunden vermieden werden, und so die Entlastungsfunktion des Parkplatzes für die Innenstadt sichergestellt werden. Auch stadtgestalterische Schwierigkeiten, die sich vielfach bei der Integration großer Einzelhandelsbetriebe (insbesondere Verbrauchermärkte, Discounter) in innerstädtische Strukturen ergeben, sollen so vermieden werden. Die Beschränkung auf 250 qm Verkaufsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der in Bad Bramstedt vorhanden kleinteiligen Einzelhandelsstruktur der Innenstadt. Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt 88 qm<sup>1</sup>. Für das Mischgebiet wurde als maximale Obergrenze etwa der 3-fache Wert angesetzt, so dass eine Bandbreite von Geschäften, die sich um diesen Durchschnittswert bewegen, ermöglicht wird. Eine Einschränkung der Sortimente wird aufgrund der Innenstadtrandlage nicht als erforderlich angesehen. Die gemäß § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein **zulässigen Nutzungen** (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten) und die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet ausgeschlossen, da sie mit dem angestrebten Nutzungscharakter und der zentrumsnahen Lage nicht kompatibel sind.

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches wird entsprechend der vorhandenen Nutzung wie auch bisher als **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung festgesetzt.

### 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der maßstäblichen Einfügung einer möglichen Neubebauung in den Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die Festsetzung von mindestens zwei, maximal drei **Vollgeschossen** begründet sich in der innenstadtnahen Lage. Hier ist städtebaulich eine erhöhte Dichte gewünscht, um den Lohstücker Weg als bedeutende innerstädtische Straße zu betonen. Diese Festsetzung gilt für die Gemeinbedarfsfläche bereits seit der 3. Änderung und passt sich dem

---

<sup>1</sup> vgl. Dr. Lademann&Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH im Auftrag der Stadt Bad Bramstedt (Februar 2003): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bad Bramstedt. S. 28

geltenden Maß für die Bebauung südlich des Lohstücker Weges (max. II oder III-geschossig) an. Damit wird die bisher geltende 4-Geschossigkeit für das künftige Mischgebiet entsprechend des Umfeldes reduziert.

Zusätzlich ist die Höhe der Baukörper in beiden Baugebieten auf eine maximale **Firsthöhe** von 14 m begrenzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um ortsbildstörende Gebäudehöhen auszuschließen.

Die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 für das Mischgebiet liegt geringfügig unter der bisher geltenden Festsetzung von 0,5, die für die Gemeinbedarfsfläche auch zukünftig gelten soll. Mit einer GRZ von 0,4 wird für das Mischgebiet ein Maß getroffen, das in Hinblick auf die besondere Lage am Innenstadtrand einerseits eine dichte Bebauung ermöglicht, andererseits aber auch für ein hohes Maß an Durchgrünung sorgt und damit den Übergang zur Grün- und Erholungsfläche der Osterau in besonderer Weise beachtet.

### 3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die festgesetzte offene **Bauweise** entspricht den Festsetzungen der umliegenden Bebauung und vorhandenen Baustruktur.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind als ein einzelnes großzügiges durchgängiges Baufenster definiert, damit eventuelle Grundstücksteilungen sowie ein eventueller Anbau an das bereits vorhandene Verwaltungsgebäude flexibel möglich sind. Für das Mischgebiet ist zusätzlich eine Mindestgrundstücksgröße von 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt, um zu kleinteilige Grundstücke und die Entwicklung zu einem Gebiet mit Einfamilienhauscharakter zu vermeiden. Das Baufenster wird hinten und an den Seiten durch eine Baugrenze festgelegt.

Parallel zum Lohstücker Weg ist eine Baulinie festgesetzt. Ziel ist die Betonung des Lohstücker Weges als bedeutende innerstädtische Verbindungsstraße mit einer raumbildenden, straßenbegleitenden Bebauung.

Um eine negative Wirkung auf das Erscheinungsbild der öffentlichen Straße und der Grünanlage nördlich des Mischgebietes zu vermeiden, sind **Nebenanlagen** ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt auch für die nach Landesbauordnung genehmigungsfreien Nebenanlagen. Mit dem gleichen Ziel sind Flächen für die Unterbringung von **Stellplätzen und Tiefgaragen** definiert. Diese sind außer in den überbaubaren Flächen lediglich in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

### 3.3.4. Gestaltung

Um das Neubaugebiet mit den neu entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Zur Verwirklichung der Zielsetzung eines ortstypischen Charakters wird besonderer Wert auf die Elemente gelegt, die vom öffentlichen Raum erlebbar sind.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassaden.

Auf die Festsetzung von Dachneigung und –eindeckung wurde verzichtet, um moderne Gestaltungsformen, wie z.B. Pultdach auf einem Staffelgeschoss, zuzulassen.

Um den ortstypischen **Mauerwerksfassaden** zu entsprechen, wurden ausschließlich Fassaden aus roten bis rotbraunen Verblendern zugelassen. Um moderne Gestaltungen zu ermöglichen, sind jedoch bis zu 50% der Fassade aus anderen Materialien zulässig.

Zur Gestaltung der öffentlich erlebbaren Vorgartenzone wurden Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der **Einfriedungen** getroffen. Des Weiteren wurde die Neuanpflanzung von Bäumen zwischen Baulinie und Grundstücksgrenze festgesetzt (s. Text Teil B, Ziffer 2.2) und Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen (s. Begründung Punkt 3.3.3).

Die festgesetzte Heckenanpflanzung nördlich des Mischgebietes dient dazu, den Gewässerschutzstreifen optisch eindeutig von der möglichen Stellplatzfläche zu trennen und zu schützen.

### 3.4. Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet bereitet aufgrund der Bodenversiegelung, verändertem Kleinklima und bezüglich des Landschaftsbilds einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit der Nachfrage nach Baugrundstücken. Da es sich um die Überplanung eines bereits beplanten Gebietes handelt und die Festsetzung der GRZ von bisher 0,5 auf 0,4 im Bereich des Mischgebietes reduziert wird, entstehen durch die 6. Änderung und Ergänzung jedoch keine neuen Eingriffe. Die durch den Ursprungsbebauungsplan vorbereiteten Eingriffe wurden bereits vollständig kompensiert.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag behandelt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan sowie den Umweltbericht dieser Begründung eingearbeitet und soweit möglich festgesetzt worden.

### 3.5. Verkehr

#### 3.5.1. Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Lohstücker Weg. Im Zuge der Ursprungs-Bebauungsplanung wurde der Lohstücker Weg zwischen der Straße Butendoor und der Einmündung der König-Christian-Straße ausgebaut. Der Lohstücker Weg soll zukünftig die östliche Ortsumgehung (B 206) mit dem Stadtgebiet verbinden. Die Straße Butendoor wird dann zukünftig nur noch reine innerstädtische Erschließungsfunktionen übernehmen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung am Lohstücker Weg und der König-Christian-Straße ist hier entlang der Grundstücksgrenzen ein **Ein- und Ausfahrtverbot** festgesetzt worden. Diese Maßnahme wurde ebenfalls an der Grenze zum Parkplatz hin getroffen, um dort den ein- und ausfahrenden Verkehr nicht zu behindern.

Die Zufahrt zum Mischgebiet erfolgt über die schon bestehende Einfahrt des öffentlichen Parkplatzes. Des Weiteren ist eine eingeschränkte Ein- und Ausfahrt (nur rechts

abbiegen zulässig) zum Lohstücker Weg hin möglich. Die genaue Position ist nicht festgesetzt, um so eine sinnvolle Anpassung an die spätere Nutzung vornehmen zu können. Die genaue Anlage der Einfahrt ist mit der Niederlassung Itzehoe des LBV-SH abzustimmen.

Sollte das Grundstück des Mischgebietes geteilt werden, ist zu beachten, dass die Erschließung der dann entstehenden Grundstücke privatrechtlich zu regeln ist. Die Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche (vorhandenes Verwaltungsgebäude) erfolgt von Osten aus und liegt außerhalb des Plangebietes.

### **3.5.2. Ruhender Verkehr**

Der bereits bestehende öffentliche Parkplatz im Westen des Geltungsbereiches wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Der öffentliche Parkplatz dient der Entlastung der Innenstadt-Parkplätze. Er soll nicht als Ausweichparkplatz für die im Mischgebiet entstehenden Nutzungen herangezogen werden.

Die Stellplätze für die Nutzungen im Mischgebiet können innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen nachgewiesen werden. Diese umfasst im Mischgebiet nahezu das gesamte Baugrundstück. Die Stellplatzfläche für die Gemeinbedarfsfläche liegt östlich des Gebäudes, außerhalb des Plangebietes. Außer in den genannten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind im Bereich zwischen Baulinie / Baugrenze und der westlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze Stellplätze ausgeschlossen. Dieser vom öffentlichen Straßenraum erlebbare Bereich ist durch Begrünung zu gestalten.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich gemäß Stellplatzerlass nach Gebäudegröße und Nutzung.

### **3.5.3. Fußverkehr**

Nördlich der Grünanlage befindet sich ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fußweg, der zum Teil in den Geltungsbereich hineinreicht und als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt ist.

## **3.6. Bodenordnung**

Für die Verwirklichung der Planung bedarf es keiner notwendigen Grenzregelungen gemäß der §§ 45ff, 80ff und 85ff des BauGB und keiner Enteignungen.

## **3.7. Ver- und Entsorgung**

### **3.7.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

### 3.7.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt (Abwasser) angeschlossen.

### 3.7.3. Oberflächenentwässerung

Das anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser ist entsprechend dem planerischen Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu halten, soweit wie möglich dem Grundwasserhaushalt zuzuführen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen ist es auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu versickern. Im Rahmen der Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Entwässerungsanträge vorzulegen.

In Mischgebieten ist nur das Dachflächenwasser als gering verschmutzt einzustufen. Insgesamt sind Mischgebiete als normal verschmutzt einzustufen.

Sofern das Oberflächenwasser nicht vor Ort versickert werden kann, soll eine Ableitung in das vorhandene nordöstlich des Plangebietes, zwischen Osterau und König-Christian-Straße gelegene Regenrückhaltebecken erfolgen. Für das Regenrückhaltebecken besteht eine wasserrechtliche Genehmigung, durch die die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser abgedeckt sind.

Kann Oberflächenwasser nicht versickert werden und sollte sich die Einleitsituation in die Osterau verändern, ist folgendes zu berücksichtigen und zu untersuchen: Die Einleitmengen dürfen nicht zu Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Mittlere Stör, Braumau und Bünzau“ führen. Veränderte Abflussgeschehen, wie z.B. die Aufsummierung von Hochwasserwellen, die durch die Einleitung aus Regenrückhaltungen herrühren, dürfen z.B. nicht zu Erosionen und damit zu Verschlechterungen der Lebensraumtypen und der Bedingungen für FFH-Arten führen. Sollte sich die Einleitsituation ändern, wäre zu untersuchen, ob die geänderte Einleitsituation mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des FFH-Gebietes verträglich ist.

Sollte die Anlage bzw. Erweiterung eines Regenklär- oder Regenrückhaltebeckens erforderlich werden, wäre folgendes abzuhandeln:

Die Anlage, bzw. Erweiterung eines Regenrückhalte- oder Regenklärbeckens stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Ist die Anlage von Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken erforderlich, sind diese naturnah zu gestalten. Eine naturnahe Gestaltung liegt vor, wenn die Anlage einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktion auf Dauer erfüllen kann. Hierfür ist auch die Anlage eines Pufferstreifens um das Gewässer erforderlich, der in etwa die gleiche Größe wie das Gewässer incl. des Unterhaltungsweges aufweist.

Im Übrigen wird auf den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ verwiesen: Können Regenrückhalte- und Regenklärbecken nicht naturnah gestaltet oder gering verschmutztes Niederschlagswasser nicht versickert werden, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich, z.B. Entrohrung eines Gewässers oder die Vernässung einer Fläche möglich sind.

#### **3.7.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

#### **3.7.5. Gasversorgung**

Das Gebiet wird durch die Gasversorgung Bad Bramstedt GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

#### **3.7.6. Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

#### **3.7.7. Feuerlöscheinrichtungen**

Die ausreichende Dimensionierung der Löschwasserversorgung ist vertraglich geregelt. Neben der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen weitere Kapazitäten in Form von Tanklöschfahrzeugen und offenen Gewässern (Osterau, Regenrückhaltebecken) zur Verfügung. Seitens der Feuerwehr ist die Einhaltung der Anforderungen für den vorbeugenden Brandschutz bestätigt worden.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW, Arbeitsblatt D 405 gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 -IV 334 - 166.701.400 sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h und muss mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h ist gemäß Auskunft der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH / des Wasserwerks Bad Bramstedt vertraglich und technisch gesichert und steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung.

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungs-/ Baufreistellungsverfahren zu beachten.

#### **3.7.8. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Aus städtebaulichen Gründen sind nur unterirdisch verlegte Leitungen zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wer-

den.

Hinweis: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nord, PTI 11, Postfach 1509, 25735 Heide so früh wie möglich mitzuteilen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland AG. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig werden, ist eine Abstimmung mit der Kabel Deutschland AG mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich.

#### **4. Umweltbericht**

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Hinweis zum Verfahren und Planungsrecht:

Gemäß EAGBau vom 24.06.2004 ist für alle Bauleitpläne, für die das Regelverfahren gilt, eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden müssen. Der Aufbau des Umweltberichtes ist gem. Anlage zum BauGB vorgegeben.

Die Kommune legt im Rahmen einer Vorprüfung Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung fest. Anhaltspunkte dafür sollen die Behörden und sonstige Träger der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB liefern.

Aufgrund der sog. Absichtungsregeln kann der Umweltbericht sich auf bereits erarbeitete Aussagen mit dem gleichen Inhalt beziehen. In diesem Fall wurden wesentliche Inhalte in dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LPF) sowie der Potenzialabschätzung der Fauna und Prüfung der Artenschutzbelange entwickelt.

#### **4.1. Einleitung**

##### **4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

###### **Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 20 befindet sich nördlich des Lohstücker Weges und schließt westlich einen Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung ein. Der Geltungsbereich ist in westlicher Richtung vergrößert worden, um den bereits bestehenden öffentlichen Parkplatz vollständig einzubeziehen.

###### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 "Lohstücker Weg" ist seit dem 09.06.1994 rechtskräftig. Ursprünglich war hier der Neubau des Amtsgerichtes Bad Bramstedt geplant. Da eine künftige Gemeinbedarfsnutzung entfällt, sind die städtebaulichen Ziele und Nutzungen neu durch Änderung des Bebauungsplanes zu formulieren.

## Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,49
Gemeinbedarfsfläche	0,18
Öffentliche Verkehrsfläche	0,35
Extensive Grünfläche	0,31
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,33</b>

Unter Berücksichtigung, dass die Gemeinbedarfsfläche bereits bebaut und der Parkplatz realisiert ist, können durch die festgesetzte Überbaubarkeit des Bodens (GRZ) bis zu rd. 0,29 ha Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden.

Im Vergleich zur Ursprungsplanung ist die GRZ herabgesetzt worden. Die maximal versiegelbare Fläche hat sich dadurch reduziert.

### 4.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### Fachgesetze

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff nach §18/§21 Bundesnaturschutzgesetz dar. Die im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages durchgeführte Überprüfung der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich bzw. Ersatz kommt für die 6. Änderung und Ergänzung zu dem Ergebnis, dass diese durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des ursprünglichen B-Planes vollständig kompensiert sind.

#### Übergeordnete Fachplanungen

Die Stadt Bad Bramstedt liegt außerhalb des Achsenendschwerpunktes Kaltenkirchen und soll daher als Unterzentrum die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes einnehmen.

#### Schutzobjekte und Schutzgebiete

In weniger als 1 km Entfernung befinden sich zwei FFH-Gebiete (gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, 1992): im Osten DE 2026-303 "Osterautal" und im Westen DE 2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau". Beide Gebiete sind aus ökologischer Sicht als ein durchgängiges Gewässersystem zu betrachten. Auch die zwischen den gemeldeten FFH-Gebieten verlaufende, bisher noch nicht gemeldete ca. 2 km lange Fließstrecke der Osterau im Stadtgebiet gehört funktional zu dem Fließgewässersystem. Gewässersysteme, in dem wandernde Fischarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie vorkommen (hier: Arten der Neunaugen), sollten gemäß Forderung der EU-Kommission durchgehend als Schutzgebiete gemeldet werden. Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 20 befindet sich unmittelbar südlich dieses Abschnittes der Osterau.

Artenschutzrechtliche Belange, die sich u. a. aus den europäischen Vorgaben zum Ar-

tenschutzrecht aus der Vogelschutz-Richtlinie (Artikel 5 bis 9 und 13) und der FFH-Richtlinie (Artikel 12, 13 und 16) ergeben, sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt.

In § 19 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 11 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wird in der Eingriffsregelung das Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten formuliert. Ein Eingriff ist nur dann zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

In § 41 BNatSchG bzw. § 34 LNatSchG werden Vorschriften zum allgemeinen Artenschutz wild lebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensstätten getroffen.

§ 42 BNatSchG beinhaltet Verbote der Beeinträchtigungen von besonders geschützten und streng geschützten Arten sowie ihrer Lebensräume (besonderer Artenschutz).

Die besonders und streng geschützten Arten werden in § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG definiert.

Zu den **besonders geschützten Arten** gehören u. a. alle europäischen Vogelarten, alle heimischen Amphibienarten und alle heimischen Reptilienarten.

Die **streng geschützten Arten** umfassen zum einen die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Hierzu gehören nicht nur seltene und gefährdete Arten, sondern unter anderem alle heimischen Fledermausarten und mehrere heimische Amphibienarten. Zum anderen zählen hierzu die in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung (EG-VO Nr. 338/97, EU-ArtSchVO) aufgeführten, in Deutschland nahezu flächendeckend auch im besiedelten Bereich verbreiteten Arten, wie z.B. der Mäusebussard und das Teichhuhn.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der beiden FFH-Gebiete, die - aktuell - beim LANU abgefragt wurden (Stand: August 2006), und der angrenzenden Flächen der Osterau zu rechnen ist.

Als Nachtrag zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde im September 2007 eine Potentialabschätzung der Fauna und Prüfung der Artenschutzbelange durchgeführt. **Im Ergebnis** wurde festgestellt, dass lediglich bezüglich der weit verbreiteten und häufig vorkommenden, besonders geschützten Kleinsäuger- und Amphibienarten ein Konflikt mit den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorliegt.

In § 43 BNatSchG sind Ausnahmen von den Vorschriften des § 42 Abs. 1 formuliert. Werden durch die Planung Störungs- oder Schädigungsverbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG übertreten, so ist eine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde notwendig.

Von den Verboten des § 42 BNatSchG kann gemäß § 62 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

1. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall
  - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
  - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
2. überwiegend Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern

und die Artikel 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie oder die Artikel 5 bis 7 und 9 der Vogelschutz-Richtlinie nicht entgegenstehen.

Für das Vorhaben der 6. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 20 (Entwicklung eines Mischgebietes als Fortsetzung der städtebaulichen Verbindung Stadtzentrum - Verbrauchermarkt zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Bad Bramstedt) liegt ein öffentliches Interesse vor. Art. 12 der FFH-Richtlinie und Art. 5 bis 7 der Vogelschutz-Richtlinie werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt.

**Ergebnis:** Die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG sind gegeben.

Gemäß Schreiben des LANU vom 26.09.2007 kann die Befreiung erteilt werden, sofern sichergestellt wird, dass die Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden.

## 4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Der zu Grunde zu legende Umweltzustand ist durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes definiert, soweit nicht Aspekte höherrangigen Rechts einzustellen sind.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehen waren und auf denen folglich kein zusätzlicher / schwerwiegenderer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Die Flächen sind bereits in die damalige Eingriffsbilanz eingeflossen. Die Stadt hat Ausgleich bzw. Ersatz dafür geleistet.

#### **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

Das Immissionsschutzgutachten und seine Ergänzungen des Büros Masuch & Olbrisch aus den Jahren 1992/ 93 ist nach Prüfung des Gutachtens auf seine Anwendbarkeit als weiterhin relevant eingestuft worden. Das Gutachten setzt in Erwartung der Verlängerung des Lohstücker Weges als Anbindung an die geplante Ortsumgehung Ost (B 206) für diese Straße die Belastungsobergrenze einer zweispurigen Straße von 20.000

Kfz/24 an. Die Planung der Ortsumgebung und der Anbindung haben nach wie vor Bestand. Daher sind die entsprechend notwendigen Schallschutzfestsetzungen wie im Ursprungsbebauungsplan weiterhin relevant. Damit wird die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht.

Die bisher unbebaute Fläche im Geltungsbereich dient - zusammen mit der nördlich angrenzenden Grünfläche und den Kleingartenparzellen - zurzeit der wohnungsnahen Erholung. Der Parkplatz im Westen dient der Entlastung der Innenstadtparkplätze. Die umgebenden Gebäude besitzen eine Funktion als Arbeitsstätte, eine Wohnfunktion ist lediglich im angrenzenden westlichen Bereich vorhanden.

Der Geltungsbereich weist - insgesamt - lediglich eine allgemeine Bedeutung für die Naherholung, jedoch keine Bedeutung für das Wohnen auf.

### **Umweltauswirkungen der Planung**

Insgesamt betrachtet ist unter Berücksichtigung der vorangegangenen Aussagen von einer geringen Erheblichkeit bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Spezielle faunistische Kartierungen wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 20 und seiner Änderungen nicht durchgeführt.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Vorbelastung (Lärmemissionen vom Lohstücker Weg und vom Parkplatz, Nutzung für Naherholung) lediglich anpassungsfähige und weit verbreitete Tierarten zu erwarten. Im in der Grünfläche befindlichen Gewässer ist das Vorkommen von verbreiteten Amphibienarten zu erwarten, es liegt jedoch relativ isoliert. Der Geltungsbereich besitzt daher lediglich eine allgemeine Funktion als Lebensraum für Tierarten.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber der Ursprungsplanung verringert, wodurch das Maß der möglichen Neuversiegelung reduziert wird. Infolgedessen werden gegenüber dem Ursprungsplan keine weiteren Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Anspruch genommen.

Es sind durch die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf streng geschützte Arten gemäß §§ 10, 11 BNatSchG zu erwarten.

Im Raum des Geltungsbereiches sind als Vorbelastungen die Versiegelung durch den Parkplatz im Westen und das Amtsgebäude im Osten, Schadstoffeinträge entlang des Lohstücker Weges sowie die gärtnerische Nutzung in Kleingartenbereich und Pflegemaßnahmen auf der Grünfläche vorhanden. Aufgrund der genannten Vorbelastungen besitzen die Grünfläche, die Ruderalflächen, die kleineren Bäume sowie die Pioniergehölze eine allgemeine Bedeutung. Das Gewässer und die Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind, haben eine besondere Bedeutung.

Der vorhandene Baumbestand ist soweit möglich im B-Plan als zu erhalten festgesetzt worden.

### **Nutzungs- und Biotoptypen im Geltungsbereich**

- Gepflasterter Parkplatz im Westen mit Pflanzstreifen aus Rasenflächen und Bäumen (Stiel-Eichen *Quercus robur*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*, Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*)
- Nördlich angrenzend Kleingartenparzelle mit großer Linde *Tilia spec.* sowie ein Ruderalstreifen mit mächtiger Stiel-Eiche *Quercus robur*
- Im Südosten das zu bebauende Flurstück mit regelmäßig gemähter Ruderalvegetation, auf der Fläche mehrere mehrstämmige große Weiden *Salix spec.* und eine mehrstämmige Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*, zudem am Südrand der Fläche eine Gehölzfläche aus stängigen Schwarz-Erlen *Alnus glutinosa*
- Nördlich davon Grünfläche mit Rasenfläche, auf der mehrere Bäume gepflanzt wurden, und Gewässer, naturnah mit geschwungener Uferlinie und gewässertypischer Vegetation.

#### Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind keine streng geschützten Pflanzenarten gemäß § 10 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten.

Als besonders geschützte Arten sind Wasser-Schwertlilie *Iris pseudacorus* und Gelbe Teichrose *Nuphar lutea* im Gewässer vorhanden, diese wurden jedoch wahrscheinlich angepflanzt. Beide Arten sind in Schleswig-Holstein weit verbreitet und kommen in stehenden bzw. leicht fließenden Gewässern vor.

#### Potentiell Vorkommen von Tierarten im Geltungsbereich

Aufgrund des B-Plan-Umfeldes und der vorkommenden Biotoptypen sind lediglich euryöke und verbreitete Tierarten zu erwarten, so dass eine faunistische Potentialanalyse zur Erfassung der Tierwelt als ausreichend angesehen werden kann.

Im Geltungsbereich kann daher nach Auswertung vorliegender Informationen zur Vegetation und allgemeiner faunistischer Daten (Verbreitungsatlanten, Lebensraumansprüche einzelner Arten) sowie der Auswertung verschiedener für andere Vorhaben im Raum Bad Bramstedt (u. a. Ortsumgehung Bad Bramstedt, Wohnbauentwicklung Ost) vorliegender Gutachten mit dem Vorkommen folgender Arten gerechnet werden:

#### **Groß- und Kleinsäuger**

In der Umgebung von Bad Bramstedt sind u. a. nach Angaben aus dem "Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins" (LANU 1993) einer Reihe von **Kleinsäugern** zu erwarten.

Hierbei handelt es sich u. a. um häufige und weit verbreitete Arten, wie z. B. Igel, Spitzmäuse, Maulwurf, Wildkaninchen, Eichhörnchen, Mäuse, Bisam, Wanderratte und Steinmarder. Besonders seltene oder gefährdete Säuger sind im Geltungsbereich aufgrund der anthropogenen Vorbelastung nicht zu erwarten.

Diese potentiell vorkommenden Arten sind in Schleswig-Holstein nicht gefährdet. Sie sind - bis auf Bisam und Wanderratte sowie einige Maus-Arten - gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt.

#### **Fledermäuse**

Aus der Gruppe der Fledermäuse sind Breitflügel- und Zwergfledermaus im "Atlas der Säugetiere" für den Raum Bad Bramstedt verzeichnet. In zwei faunistischen Untersu-

chungen im Rahmen der geplanten Ortsumgehung von Bad Bramstedt (KIFL 1998 und 2005) wurden im Raum direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich fünf Fledermaus-Arten nachgewiesen, die das Osteratal und dessen Randbereiche u. a. als Jagdgebiet und Wanderstrecke nutzen.

Demnach können Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus aufgrund der engen Bindung ihrer Sommerquartiere an Gebäude und Mauerspalten als typische "Hausfledermäuse" angesehen werden. Dagegen sind die "Waldarten" Großer Abendsegler und Rauhaufledermaus vor allem in Baumhöhlen zu finden. Die Wasserfledermaus ist zwar überwiegend in Baumhöhlen aber auch auf Dachböden und in Spalten unter Brücken zu finden.

Für alle Arten sind Tagesverstecke und Wochenstuben vor allem im Park am Waldbad östlich Bad Bramstedt zu erwarten. Darüber hinaus können jedoch Breitflügel- und Zwergfledermaus auch in alten Gebäuden erwartet werden. Für die Breitflügelfledermaus wurde in der Untersuchung von 1998 (KIFL) direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich ein Jagdrevier vorgefunden. Die Wasserfledermaus ist in allen älteren, strukturreichen Gehölzen in Gewässernähe, d. h. also im gesamten Bereich der Niederung der Osterau und angrenzender Bereiche zu erwarten.

Alle Fledermaus-Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind gemäß §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützt. Sie sind gemäß der Roten Liste von Schleswig-Holstein gefährdet (RL 3) bzw. stark gefährdet (RL 2). Im direkten Geltungsbereich sind die drei Fledermausarten Breitflügelfledermaus (RL 3), Zwergfledermaus (RL 3) und Wasserfledermaus (RL 3, am nördlichen Rand) als Nahrungsgäste zu erwarten.

## **Vögel**

Laut dem Brutvogelatlas (KOOP & STRUWE-JUHL 2002) sind im Raum Bad Bramstedt und damit auch im bereits städtisch geprägten Geltungsbereich zahlreiche Vogelarten zu erwarten.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzflächen und Bäume bieten zahlreichen Singvogelarten der Parks und Gärten, wie z. B. Amsel, Buchfink, Sperling, Blau- und Kohlmeise, Grasmücken-Arten, Zilpzalp, Star, Pappelzeisig, Zaunkönig und Finken Lebens- und Nahrungsräume. Alle Arten sind jedoch verbreitet und in Schleswig-Holstein nicht gefährdet.

Östlich des Geltungsbereiches sind einige heimische Arten der Greifvögel und Eulen vorhanden. Insbesondere der Mäusebussard ist in halboffenen Agrarlandschaften häufig vertreten. Der Waldkauz bevorzugt für die Brutzeit alte Laubwälder. Allerdings sind beide Arten nicht im direkten Geltungsbereich zu erwarten. Horste und Nisthöhlen wurden hier nicht gesichtet und sind aufgrund der Biotopstruktur und des Umfeldes nicht zu erwarten.

Die Teichralle (= Teichhuhn) ist in Schleswig-Holstein nicht gefährdet. Sie besiedelt ein breites Spektrum stehender und fließender Gewässer und brütet meist in dichten Röhrichtbeständen. Für sie stellt das Gewässer im Norden des Geltungsbereiches einen potentiellen Lebensraum dar.

Sämtliche vorkommende Vogelarten sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Von den gemäß §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Arten

ist lediglich das Vorkommen des Teichhuhns im Geltungsbereich wahrscheinlich.

### **Amphibien und Reptilien**

Der "Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins" (LANU 2005) stellt für die Umgebung von Bad Bramstedt Fundorte von Erdkröte und Grasfrosch dar. Es wurden keine aktuellen Fundorte von Reptilien angegeben.

Die Erdkröte ist die in Schleswig-Holstein häufigste Amphibienart mit einem breiten Spektrum von Biotopen als Landlebensraum. Als Laichgewässer werden mittelgroße bis große Gewässer genutzt.

Der Grasfrosch ist weit verbreitet, aufgrund der Beobachtung von Bestandsrückgängen steht er jedoch inzwischen auf der Vorwarnliste der Roten Liste von Schleswig-Holstein (RL SH). Als Landlebensräume dienen Grünland, Saumgesellschaften und Gehölzflächen. Grasfrösche laichen in einem breiten Spektrum stehender (bevorzugt) und fließender Gewässer.

In dem Kleingewässer mit der umgebenden Parkfläche und der südlich angrenzenden Ruderalfläche ist das Vorkommen dieser verbreiteten Amphibienarten zu erwarten. Das Gewässer liegt jedoch relativ isoliert. Beide potentiell vorkommenden Amphibienarten sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt.

### **Schutzgüter Boden und Grundwasser**

Im Geltungsbereich sind als Vorbelastungen die Versiegelung durch den Parkplatz im Westen und das Amtsgebäude im Osten, Schadstoffeinträge entlang des Lohstücker Weges und die gärtnerische Nutzung in Kleingartenbereich vorhanden. Aufgrund der genannten Vorbelastungen besitzen die Flächen eine allgemeine Bedeutung.

Das Grundwasser liegt im Geltungsbereich nahe unter der Oberfläche (in feuchten Zeiten bis 20 cm unter Flur). Für die Grundwasserneubildung spielen teilweise bis voll versiegelte Bereiche nur eine unbedeutende bis keine Rolle.

Vorbelastet ist der Raum durch Bebauung und Versiegelung bzw. Verdichtung. Hierdurch kann es zu leichten Grundwasserabsenkungen kommen. Vorhandene Straßen führen ebenfalls zu einer Vorbelastung - u. a. durch Schadstoffeinträge aus Straßenabwässern. Aufgrund der Vorbelastungen weist die Ruderalfläche eine allgemeine Bedeutung auf.

### **Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Gewässerschutzstreifens der Osterau. Für die in der Planzeichnung dargestellte Überschneidung von Gewässerschutzstreifen und möglicher Stellplatzfläche (ca. 20 qm) ist im Zuge des Bauantragverfahrens eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Erteilung eines positiven Bescheids in Aussicht gestellt. Der Gewässerschutzstreifen wird durch die festgesetzte Heckenanpflanzung optisch eindeutig von der möglichen Stellplatzfläche getrennt.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt am Gewässer Nr. 120 des Gewässerpflegeverbandes Schmalfelder Au. Ein Streifen von 5,00 m von der oberen Böschungsoberkante ist von einer Bebauung freizuhalten.

Verrohrte Gewässer und Rohrleitungen müssen in einem Abstand von 3,00 m nach je-

der Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei bleiben. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband vorgenommen werden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Gewässer vorhanden. Es weist gewässertypische Vegetation sowie eine geschwungene Uferlinie auf und liegt in einer extensiv zu pflegenden Grünfläche. Das Gewässer weist eine besondere Bedeutung auf. Das Gewässer bleibt wie vorhanden bestehen, so dass keine negativen Auswirkungen durch die B-Plan-Änderung zu erkennen sind.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die westlich und östlich an die geplante Baufläche grenzenden Bereiche sowie das Gebiet südlich des Lohstücker Weges sind bebaut und damit versiegelt. Die Ortslage von Bad Bramstedt neigt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zur Wärmebildung. Der Lohstücker Weg und die angrenzenden Baugebiete weisen eine mäßige lufthygienische Belastung auf. Das Tal der Osterau hingegen besitzt eine klimatische Ausgleichsfunktion als Kaltlufttransportbahn.

Durch die vorhandene Versiegelung kommt es zur Unterbindung von Kaltluftbildung. Die Osterau besitzt eine besondere Bedeutung als Kaltlufttransportbahn. Das Mischgebiet am Lohstücker Weg weist, auch angesichts der relativ kleinen unbebauten Fläche, eine geringe Bedeutung für das Klima auf.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereiches ist städtisch geprägt. Im Westen ist der große versiegelte Parkplatz mit Baumbestand vorhanden, im Osten das Verwaltungsgebäude des Amtes Bad Bramstedt-Land mit umgebender Grünfläche und im Süden der Lohstücker Weg, der auf seiner südlicher Seite bebaut ist. Im Norden grenzen eine Grünfläche mit Wegen sowie Kleingartenparzellen an. Auch die zurzeit noch vorhandene Freifläche mit Ruderalvegetation, die jedoch regelmäßig gemäht wird, weist einen innenstädtischen Charakter auf.

Dem Landschaftsbild wird eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Rücksprache mit dem archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein sind die Flächen aufgrund der Lage und der bekannten Fundplätze im Nahbereich in archäologischer Sicht auffällig. Es wurde jedoch festgestellt, dass in Teilbereichen der Fläche bereits Eingriffe in den Boden stattgefunden haben. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass die Fundlage nicht mehr sehr ergiebig sein wird. Daher wird seitens des archäologischen Landesamtes SH die Baumaßnahme ohne archäologische Untersuchungen freigegeben.

Der § 15 DSchG ist zu beachten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwir-

kungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, wie in urbanen Ökosystemen üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch Neuversiegelung von Böden.

### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im ursprünglichen B-Plan wurden die Eingriffe durch die Versiegelung der Baufläche mit einer GRZ von 0,4 vollständig kompensiert. Da die in der 6. Änderung und Ergänzung vorgesehene Bebauung der Ursprungplanung im Wesentlichen entspricht bzw. diese unterschreitet, ist dieser Eingriff auch weiterhin als bereits vollständig kompensiert anzusehen.

Gemäß der im September 2007 durchgeführten Potentialabschätzung der Fauna und Prüfung der Artenschutzbelange wurde festgestellt, dass lediglich bezüglich der weit verbreiteten und häufig vorkommenden, besonders geschützten Kleinsäuger- und Amphibienarten ein Konflikt mit den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorliegt. Die Befreiung kann gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden, sofern sichergestellt wird, dass die Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden.

## **4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 ändert lediglich die Nutzung des Gebietes und reduziert die GRZ sowie die maximale Geschossigkeit. Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan werden die Eingriffe in Bezug auf Natur und Umwelt reduziert.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Da es sich um ein Änderungsverfahren eines Bebauungsplanes handelt, wäre bei Nichtdurchführung der Planung der bestehende Bebauungsplan Nr. 20 weiterhin gültig.

## **4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Den verkehrlichen Lärmimmissionen am Lohstücker Weg wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen begegnet.

Im Plangebiet werden zur Minimierung des Eingriffs die vitalen Großbäume soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zur Osterau wird aus der Ursprungsplanung übernommen.

### **Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Verstöße gegen die Schutzbestimmungen für geschützte Vogelarten realisiert werden. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Verboten des § 42 i.V.m. § 62 Bundesnaturschutzgesetz erforder-

lich. Die Erteilung dieser Befreiung ist in Aussicht gestellt worden, sofern sichergestellt wird, dass die Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich**

Durch die 6. Änderung und Ergänzung entstehen keine neuen Eingriffe. Die versiegelte Fläche wird durch Reduzierung der GRZ herabgesetzt. Da die durch den Ursprungsbebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bereits vollständig kompensiert worden sind, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den Standort, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Die Planung fügt sich in die Konzeption des Stadtgefüges ein. An dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle soll der Lohstücker Weg als wichtige innerstädtische Verbindungsstraße betont werden.

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sowie der Potenzialabschätzung der Fauna und Prüfung der Artenschutzbelange sind in die Umweltprüfung eingeflossen. Die Resultate des Lärmschutzgutachtens sind in den Betrachtungen berücksichtigt worden.

#### **4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden gem. der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 nördlich des Lohstücker Weges sowie südlich des Einkaufszentrums am Lohstücker Weg festgesetzt und realisiert. Die Flächen sind im Ausgleichsflächenkataster der Stadt Bad Bramstedt erfasst.

#### **4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

##### **Ziel der Planung**

Nachdem der ursprünglich geplante Neubau des Amtsgerichtes an dem Standort nördlich des Lohstücker Weges nicht realisiert werden konnte und auch kein anderer Bedarf für die Gemeinbedarfsfläche besteht, sollen mit der 6. Änderung die städtebaulichen Ziele und Nutzungen für diesen Teilbereich neu formuliert werden. Ziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes als Fortsetzung der städtebaulichen Verbindung Stadtzentrum – Verbrauchermarkt. Im östlichen Teil wurde bereits vor einigen Jahren ein Gebäude für die Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land errichtet (Geltungsbereich der 3. Änderung). Dieser Teil wird in den Geltungsbereich der 6. Änderung einbezogen, um so einen lückenlosen Anbau an das bestehende Gebäude zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Gestaltung des südlichen Osterautalraums. Der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zur Osterau wird aus der Ursprungsplanung übernommen.

sprungsplanung übernommen.

### **Istzustand**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegt ein öffentlicher Parkplatz, der als Entlastungsparkplatz für die Innenstadt fungiert. Das übrige Plangebiet ist bis auf das Verwaltungsgebäude des Amtes Bad Bramstedt-Land unbebaut. In der nördlich der Gemeinbedarfsflächen gelegenen Grünfläche liegt ein Gewässer mit umgebender Rasenfläche und Gehölzen.

### **Prognose**

Mit der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird eine Mischgebietsnutzung ermöglicht. Neben Wohnnutzungen sollen hier Büros, Dienstleistungen und Geschäfte entstehen, die der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bad Bramstedt dienen. Durch die Reduzierung der GRZ und der Bauhöhen wird der Eingriff im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan verringert.

### **Alternative Möglichkeiten**

Da es sich um eine B-Plan-Änderung handelt, gibt es, bezogen auf den Planinhalt, keine Alternativen.

### **Ergebnis**

Durch die Maßnahme wird der bereits im Verfahren des Ursprungsplans kompensierte Eingriff in Natur- und Landschaft reduziert. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes wird eine Nutzung ermöglicht, die der zentralörtlichen Lage des Grundstückes gerecht wird.

## **5. Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten für die Erschließung.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am ..... gebilligt.

Bad Bramstedt, den .....

.....

(Der Bürgermeister)