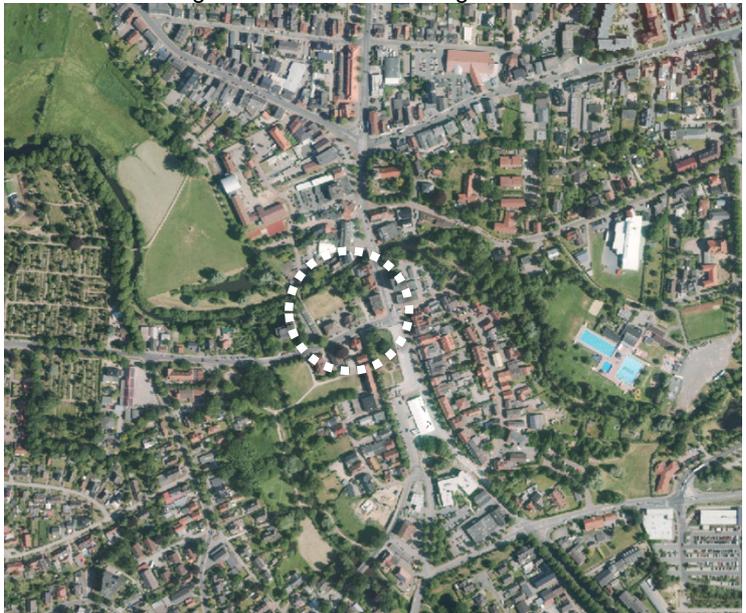


# STADT BAD BRAMSTEDT

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 39

für das Baugrundstück „Bleek 4, nördlich der Glückstädter Straße, südlich der Osterau, östlich des Verbindungsweges zur Autalbrücke, westlich der Straße An der Beeckerbrücke“

Unter Verwendung eines Luftbildes des Digitalen Atlas Nord



## Begründung

April 2020

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

## Inhalt

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen</b>  | <b>1</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Planungsgrundlagen</b>  | <b>2</b>  |
| 3.1.      | Landesentwicklungsplan   | 2         |
| 3.2.      | Regionalplan   | 2         |
| 3.3.      | Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan   | 2         |
| 3.4.      | Flächennutzungsplan  | 3         |
| <b>4</b>  | <b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Begründung der Festsetzungen</b>  | <b>5</b>  |
| 5.1.      | Art der baulichen Nutzung  | 5         |
| 5.2.      | Maß der baulichen Nutzung  | 5         |
| 5.3.      | Baulinien, Baugrenzen  | 6         |
| 5.4.      | Garagen und Nebenanlagen   | 7         |
| 5.5.      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte   | 7         |
| <b>6</b>  | <b>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>            | <b>7</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Verkehr, Erschließung</b>   | <b>7</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>8</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Gestalterische Festsetzungen</b>  | <b>9</b>  |
| 9.1.      | Firstrichtung  | 9         |
| 9.2.      | Dächer   | 10        |
| 9.3.      | Befestigte Flächen   | 10        |
| <b>10</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>10</b> |
| <b>11</b> | <b>Hinweise</b>  | <b>11</b> |
| 11.1.     | Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung  | 11        |
| 11.2.     | Denkmalschutz  | 11        |
| 11.3.     | Archäologisches Interessensgebiet  | 11        |
| 11.4.     | Hochwasserschutz   | 12        |
| 11.5.     | Grundwasserschutz  | 12        |
| 11.6.     | Geothermie   | 12        |
| 11.7.     | Verbandssatzung Gewässerpflegeverband Osterau  | 12        |
|           | <b>TEIL II - UMWELTBELANGE</b>   | <b>13</b> |
| <b>12</b> | <b>Einleitung</b>  | <b>13</b> |
| 12.1.     | Untersuchungsraum  | 13        |
| 12.2.     | Bestandsbeschreibung   | 13        |
| 12.3.     | Planungsvorhaben   | 13        |
| <b>13</b> | <b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung</b> | <b>13</b> |
| 13.1.     | Fachgesetzliche Ziele  | 13        |
| 13.2.     | Ziele aus Fachplanungen  | 17        |
| 13.3.     | Schutzgebiete  | 18        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>14 Beschreibung und Bewertung der<br/>Umweltauswirkungen</b> | <b>18</b> |
| 14.1.Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit                  | 19        |
| 14.2.Schutzgut Tiere und Pflanzen                               | 20        |
| 14.3.Schutzgut Boden  | 20        |
| 14.4.Schutzgut Wasser   | 21        |
| 14.5.Schutzgut Klima und Luft                                   | 22        |
| 14.6.Schutzgut Landschaft                                       | 22        |
| 14.7.Schutzgut Kultur- und Sachgüter                            | 23        |
| <b>15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>               | <b>24</b> |
| <b>16 Artenschutzrechtliche Prüfung</b>                         | <b>24</b> |
| 16.1.Gesetzliche Grundlage                                      | 24        |
| 16.2.Planungsrelevante Arten                                    | 25        |
| 16.3.Prüfung der Verbotstatbestände nach<br>§ 44 BNatSchG       | 25        |
| <b>17 Anhang</b>  | <b>26</b> |



- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum Bad Bramstedts am Bleeck (Grundstück Bleeck 4). Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 20/3 und hat eine Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup>.
- 2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen** Für das Flurstück 20/3 liegt der Stadt Bad Bramstedt ein Baugesuch vor. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses am Bleeck sowie eines dreigeschossigen Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Osterau. Das geltende Planungsrecht ermöglicht jedoch auf diesem Grundstück nur die Errichtung eines Gebäudes am Bleeck.
- Da in der Nachbarschaft bereits eine Bebauung vorhanden ist (An der Bleecker Brücke 2) und der rechtsgültige Bebauungsplan auch auf dem Grundstück Glückstädter Straße 2 eine rückwärtige Bebauung zur Osterau zulässt, sieht die Stadt Bad Bramstedt das Baugesuch im Grundsatz positiv. Die zuständigen Gremien haben daher die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 beschlossen mit dem Ziel, für das rückwärtig geplante Wohnhaus Planungsrecht zu schaffen.
- Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:
- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, da das Plangebiet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets der Gemeinde liegt.
  - Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
  - Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.
  - Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes europäische Vogelschutzgebiete als auch sogenannte Fauna-Flora-Habitat-Gebiete liegen außerhalb des Zentrums der Gemeinde Leck. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden

Es entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes und naturschutzrechtliche Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

### **3 Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan stellt Bad Bramstedt als Unterzentrum im ländlichen Raum dar.

#### **3.2. Regionalplan**

Die Stadt ist nach Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft. Gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 übernimmt die Stadt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Sie soll die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die geographische Lage, die bislang gute Entwicklung mit den günstigen verkehrlichen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an die AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen.

Die Neutrassierung der B 206 als Umgehungsstraße ist abgeschlossen. Die geplante Weiterführung der BAB 20 wird die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Bad Bramstedt weiter verbessern.

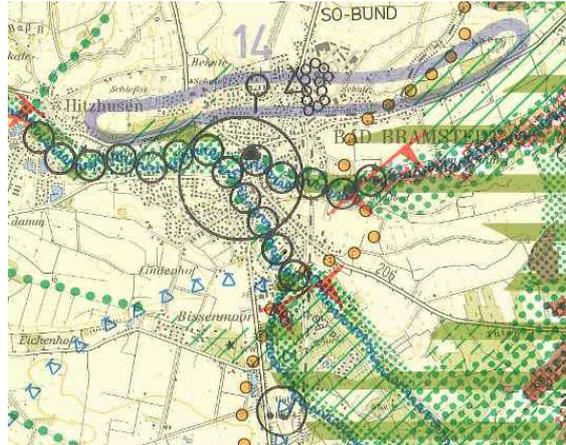
#### **3.3. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan**

Der Kartenteil des Landschaftsrahmenplans stellt die Osterau als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Nebenverbundachse und als regionale Grünverbindung dar.

In der Karte „Planung“ des Landschaftsplans ist das Plangebiet als vorhandene und geplante Siedlungsfläche dargestellt. Entlang der Osterauf sind Gehölzgruppen dargestellt.

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

Ausschnitt Landschaftsrahmenplan



Ausschnitt Landschaftsplan



### 3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet die an den Bleek angrenzenden Grundstücksteile als Gemischte Bauflächen (M) sowie die der Osterau zugewandten Grundstücksbereiche als Wohnbauflächen (W) dar.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



**4 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Die Grundstücke an der Nordseite des Bleeck beiderseits der ehemaligen „Vogtei“ (Bleck 6) reichen bis an die Osterau und sind in Anbetracht ihrer zentralen Lage in Bad Bramstedt partiell untergenutzt. Westlich der ehemaligen Vogtei, die durch einen nach historischem Vorbild gestalteten Neubau ersetzt wurde, entsteht derzeit ein aus mehreren Gebäudeteilen bestehender Gebäudekomplex, der sich unter Ausnutzung des abfallenden Geländes bis auf 12 Meter an die Osterau heran erstrecken wird. Hierfür wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 Planungsrecht geschaffen.

Die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung soll nun auch auf das Grundstück Bleeck 4 ausgedehnt werden, da die Bebauung An der Beeckerbrücke auch bis an die Osterau heranreicht. In Anlehnung an die Ausweisungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 39 soll auf dem Grundstück in Nähe der Osterau ein weiteres bis zu dreigeschossiges Gebäude errichtet werden können.

Die straßenseitige Bebauung soll weiterhin die Gebäudeflucht der ehemaligen „Vogtei“ einhalten.

Entlang der Osterau sieht das Grünkonzept vor, den inzwischen nicht mehr vorhandenen Strauch- und Gehölzstreifen am Ufer wiederherzustellen, da die Osterau im weiteren Gewässerverlauf Biotopverbundfunktion übernimmt.

## 5 Begründung der Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Ausweisung eines Mischgebietes wird beibehalten, da die damit verbundene Nutzungsmischung der zentralen Lage des Plangebietes in Bad Bramstedt und den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Auch die bislang geltenden Nutzungsregelungen werden beibehalten. Von den gemäß § 6 Absatz 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauGB werden nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39. Außerdem wird wie im bisherigen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt. Im rückwärtig gelegenen Baufeld 2 sind zudem Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen, um den Innenbereich von möglichem Kundenverkehr freizuhalten, der zu Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung führen würde.

Diese Nutzungsbeschränkungen dienen dazu, die in diesem Teil der Innenstadt von Bad Bramstedt vorhandene Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Bad Bramstedt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten mit Erfolg bemüht, die Innenstadt und insbesondere das nähere Umfeld durch Maßnahmen der Stadtbildpflege, der Stadtteilentwicklung und im Bereich der Verkehrsberuhigung und -lenkung („Bleek“) zu entwickeln sowie als Versorgungszentrum für die Umlandgemeinden und als Begegnungsstätte zu stärken. Diese Bemühungen können durch die übermäßige Ausbreitung von Spielhallen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechend großen Stellplatzbedarf unterlaufen werden. Dies soll vermieden werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich angesichts ihres Platzbedarfes nicht in die kleinstädtisch geprägte Baustruktur.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt. Die zulässige Grundfläche von 0,6 wird zwar von den Grundflächen der geplanten Gebäude nicht erreicht; die Festsetzung berücksichtigt jedoch den hohen Anteil an erforderlichen Stellplätzen zwischen den Gebäuden. Einschließlich der Zuwegungen und Zufahrten wird der versiegelte Grundstücksanteil voraussichtlich bei annähernd 80 % liegen. Diese hohe Grundstücksausnutzung ist im Geltungsbereich der 3. Änderung zulässig, da die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

sowie Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden darf.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen. Mit Ausnahme des eingeschossigen Gebäudes der ehemaligen Vogtei ist das städtebauliche Umfeld geprägt von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Da bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans im rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich an der Osterau eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässt, wird diese Festsetzung auch für den rückwärtigen Bereich im Geltungsumgriff der 3. Änderung übernommen.

Höhe baulicher Anlagen

Die bauliche Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen gesteuert. Die festgesetzten Höhen der 2. Änderung des BP 39 der straßenseitigen Bebauung am Bleeck werden übernommen (Firsthöhe 11,50 m und Wandhöhe 6,80 m, in der 2. Änderung bezogen auf die Gehwegoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche). Für das rückwärtige Baufeld 2 ist entsprechend der zulässigen dreigeschossigen Bebauung die Firsthöhe um 2 m heraufgesetzt. Die Bezugshöhe in der 3. Änderung ist jedoch Normalhöhennull (NHN), da das Grundstück zur Osterau gegenüber der Höhenlage an der Straße Bleeck um ca. 1 m abfällt. Am Bleeck liegt die Höhe der Oberkante Gelände bei rd. 9,0 m. Die Begrenzung der baulichen Höhen gewährleistet eine maßstäbliche Einfügung der Neubauten in das Ortsbild in diesem zentralen Bereich von Bad Bramstedt. Durch die zusätzliche Begrenzung der Wandhöhe am Bleeck ist der Umgebungsschutzbereich des Schlosses angemessen berücksichtigt.

Höhe des Erdgeschoßfußbodens als Mindestmaß

Da Teile des Baufeldes 2 im Bereich der Hochwasserrisikozone liegen, wird für einen ausreichenden Hochwasserschutz des geplanten Gebäudes eine Mindesthöhe für die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens – hier des Erdgeschoßfertigfußbodens – in Bezug auf Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe stellt zudem eine geordnete Ableitung des Abwassers in Richtung Bleeck sicher.

### 5.3. Baulinien, Baugrenzen

Die bebaubaren Flächen sind durch die Ausweisung zweier Baufelder festgesetzt. Ein Baufeld ist am Bleeck als Teil der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ausgewiesen. Es hält entsprechend dem Charakter der Bestandsbebauung jeweils einen seitlichen Grenzabstand und vermittelt daher den Eindruck einer offenen Bauweise. Als Übernahme aus der rechtskräftigen 2. Änderung des BP 39 ist zum Bleeck eine Baulinie festgesetzt, damit auch die Neubebauung die Bauflucht der bestehenden Bebauung einhält.

Ein zweites Baufeld ist in einem Abstand von 10 m zur Uferkante der Osterau ausgewiesen. Innerhalb dieses Abstandes liegt ein Anpflanzstreifen von 5 m Breite entlang der Osterau, zu dem der geplante Neubau dann einen Mindestabstand von 5 m hält. Die Größe des Baufeldes orientiert sich an einem vorliegenden Bauentwurf. Zwischen den Baufeldern werden die erforderlichen Stellplätze untergebracht.

#### **5.4. Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in der Hausvorzone am Bleeck zwischen der festgesetzten Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie, die hier mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze zusammenfällt sowie in der Zone zwischen dem Anpflanzstreifen an der Osterau und der hinteren, zur Osterau gelegenen Baugrenze. Damit soll sichergestellt werden, dass Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen nur im Innenbereich des Grundstücks zwischen den Gebäuden errichtet werden und somit im öffentlichen Raum im Umfeld des historischen Schlosses nicht in Erscheinung treten.

#### **5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entlang der nordöstlichen sowie der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine neue Schmutzwasserleitung der Stadt Bad Bramstedt. Um deren Zugänglichkeit zu sichern, wird die Leitungstrasse in einer Breite von 3 m und 5 m (im Bereich der Grundstückszufahrt) als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung ausgewiesen.

#### **6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das grünordnerische Konzept sieht unverändert vor, einen ca. 5 m breiten Strauch- und Gehölzstreifen entlang der Osterau als naturnahe Uferzone zu erhalten bzw. zu entwickeln. Auf dem überplanten Grundstück fehlt ein Gehölzstreifen entlang der Osterau. Dementsprechend wird hier eine Anpflanz-Festsetzung getroffen, die die Pflanzung geeigneter heimischer Laubgehölze regelt. Die Anpflanzung ist in Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband Osterau vorzunehmen.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein großkroniger Laubbaum, der bereits stark zurückgeschnitten wurde. Da sein Kronenbereich bis in das Plangebiet hineinreicht, ist dieser in der Planzeichnung entsprechend der Einmessung festgesetzt. Die Ausdehnung der Krone ist bei der Ausweisung des nördlichen Baufeldes berücksichtigt.

#### **7 Verkehr, Erschließung**

Das Grundstück ist ausschließlich über den Bleeck erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes

## 8 Immissionsschutz

ist privatrechtlich zu regeln und gegebenenfalls durch eine grundbuchrechtliche Eintragung abzusichern.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 wurden aufgrund des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen passiver Lärmschutz nach DIN 4109 in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Das Verkehrsaufkommen hat sich zwischenzeitlich, insbesondere auch durch die Umgestaltung des Bleeck, verändert.

Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das auf der Grundlage der aktuellen Verkehrszahlen der angrenzenden Straßen (Bleek / Glückstädter Straße, Bleek Süd, An der Beeckerbrücke, Mühlenstraße) die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Die Ermittlung der Verkehrsstärke, der Tag-/ Nachtaufteilung und die Schwerlastverkehrsanteile erfolgte durch eine am 12.10.2017 am Knotenpunkt Bleek / Glückstädter Straße / An der Beeckerbrücke / Mühlenstraße durchgeführte Verkehrserhebung. Prognosejahr ist das Jahr 2030; die Steigerung des Verkehrsaufkommens wird mit 5% angenommen.

Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 [3] und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4].

Die Berechnungen zeigen Beurteilungspegel bis 67 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 57 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT. Das Gutachten fasst zusammen:

*Innerhalb des Baufeldes 1 werden sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 [3] als auch teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT für Mischgebiete (MI) überschritten. In den Außenwohnbereichen ist die Aufenthaltsqualität von Mischgebieten (MI) ab einer Tiefe von 18 m gegeben. Bis zu einer Tiefe von 18 m gemessen von der südlichen Baugrenze wird die Qualität von Gewerbegebieten (GE) erreicht.*

*Innerhalb des Baufeldes 2 (an der Osterau) werden sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 [3] als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT für Mischgebiete (MI) unterschritten. Dort werden die um 5 dB(A) geringeren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] für allgemeine Wohngebiete (WA) unterschritten. In den Außenwohnbereichen ist die Aufenthaltsqualität von Wohngebieten gegeben.*

Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 dB(A) werden zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden gestellt. Die

Anforderungen sind durch Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109 als erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Aufenthaltsräume definiert. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan daher passive Schallschutzmaßnahmen durch die planzeichnerische und textliche Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorgegeben. Da mit einer Bauweise entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) Schalldämmmaße von 30 dB(A) erreicht werden, spielen die Lärmpegelbereiche I und II für Wohnnutzungen keine Rolle und werden daher nicht festgesetzt.

Die anhand der berechneten Beurteilungspegel festgesetzten Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile stellen sich wie folgt dar:

Für das am Straßenzug Bleeck / Glückstädter Straße geplante Gebäude (Baufeld 1) sind für die der Straße zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen III bis V in allen Geschossen vorzusehen. Für die dem Straßenzug abgewandten Gebäudeseiten kann jeweils der nächst kleinere Lärmpegelbereich gewählt werden. Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im nördlich gelegenen Baufeld 2 an der Osterau werden zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel keine erhöhten Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile der Gebäude gestellt.

## **9 Gestalterische Festsetzungen**

Bezüglich der Ausrichtung der Gebäude zum Bleeck sowie für die Herrichtung privater befestigter Flächen und für die zulässige Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen werden nach § 84 Landesbauordnung (Örtliche Bauvorschriften) gestalterische Festlegungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **9.1. Firstrichtung**

Für die straßenseitige Bebauung wird eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, die eine Traufstellung der Gebäude zur Straße sicherstellt. Dies entspricht der vorherrschenden Gebäudestellung am Bleeck und wahrt somit das charakteristische Ortsbild. Die festgesetzte Firstrichtung gilt daher für die dem Bleeck zugewandten Gebäude und Gebäudeteile, nicht für rückwärtige Anbauten bzw. Gebäudeteile.

## 9.2. Dächer

Abweichend von den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind im Geltungsbereich der 3. Änderung für Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebenanlagen auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig. Diese gestalterische Festsetzung ist aus der 2. Änderung übernommen. Die Abweichung ist im Plangebiet aus ortsgestalterischen Gründen zulässig, da es sich um baulichen Anlagen handelt, die sich in Bezug auf ihre Größe den Hauptbaukörpern deutlich unterordnen.

## 9.3. Befestigte Flächen

Die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässige Aufbaus von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ermöglichen und so den Oberflächenwasserabfluss verringern.

## 10 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Straße Bleeck grundsätzlich vorhanden.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

Das **Schmutzwasser** wird in den städtischen Abwasserkanal in der Straße Bleeck eingeleitet und dem städtischen Klärwerk (Stadtentwässerung) zugeführt.

Das **Oberflächenwasser** (Niederschlagswasser) wird in den städtischen Regenkanal in der Straße Bleeck eingeleitet. Eine Einleitung in die Osterau ist ausgeschlossen.

Die Versorgung mit **Strom / Gas** ist vorhanden.

Die Bereitstellung von **Löschwasser** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH vom 25. / 26.06.2003 geregelt. Der dem Plangebiet nächstgelegene Hydrant verfügt über einen Anschluss von DN 200, sodass nach Aussage der Stadtwerke eine Löschwasserkapazität von 96 cbm/h gewährleistet werden kann. Zudem ist im rückwärtigen Bereich eine Entnahme aus der Osterau möglich.

In Bezug auf die Belange des **Brandschutzes** sind für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen die 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen entsprechend § 5 der LBO S-H 2016 Flächen zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Die Abteilung vorbeugender Brandschutz des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass am Ende der Feuerwehrezufahrt eine Bewegungsfläche gemäß der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr anzuordnen ist.

## 11 Hinweise

### 11.1. Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Bad Bramstedt beschlossenen Gestaltungssatzung Innenstadt vom 20.06.1989 und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Die Vorschriften der Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung sind im Rahmen der gemeindlichen Einvernahme sowie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### 11.2. Denkmalschutz

Das Plangebiet mit dem Baugrundstück "Bleek 4" liegt im Umgebungsschutzbereich verschiedener Kulturdenkmale: Rathaus, Marstallgebäude, Roland, ein Grenzstein und im hinteren Bereich die Beecker-Brücke. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei der Bebauung des Grundstücks auf eine anspruchsvolle und zugleich zurückhaltende Architektur zu achten ist. Spiegelnde und glänzende Materialien sind nicht zu verwenden.

Für die Erstellung von Gebäuden auf dem Grundstück ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

### 11.3. Archäologisches Interessensgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Das Archäologische Landesamt weist zudem darauf hin, dass zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Daher sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 für 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.

#### **11.4. Hochwasserschutz**

Der nordwestliche Teil des nördlichen Baufeldes 2 befindet sich im Hochwasserrisikogebiet HW 100. Der aktuelle Wasserstandwert beträgt 8,03 m NHN.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Hochwasserschutzes ist im Bebauungsplan für das Baufeld 2 eine Mindesthöhe für die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt.

#### **11.5. Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **11.6. Geothermie**

Nach Aussage des Fachbereichs Wasser-Boden-Abfall / GW Geothermie des Kreises Segeberg ist eine geothermische Nutzung des Untergrundes zum Heizen/Kühlen möglich, allerdings ist mit gespannten Grundwasserverhältnissen (Arteser) zu rechnen.

Vor Baubeginn ist rechtzeitig ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag für Geothermieanlagen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

#### **11.7. Verbandssatzung Gewässerpflegeverband Osterau**

Der Gewässerpflegeverband Osterau weist auf die Einhaltung der Verbandssatzung hin, insbesondere auf die Paragraphen 5 und 6 der Satzung.

## TEIL II - UMWELTBELANGE

### 12 Einleitung

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 12.1. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

#### 12.2. Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Baulücke zwischen zwei baulich bereits genutzten Grundstücken. Das Plangebiet wurde ca. zur Hälfte als Lager- und Parkplatz genutzt, in diesem Bereich ist keine Vegetation vorhanden und der Boden stark verdichtet. Auf den rückwärtigen Grundstücksteile, die zeitweise befahren wurden, haben sich ruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt. Am Ufer der Osterau befindet sich ein ca. 2 m breiter Streifen mit Brombeergebüschen und vereinzelt Sträuchern. Das Ufer ist begrünt und verbaut.

#### 12.3. Planungsvorhaben

Für das Flurstück 20/3 liegt der Stadt Bad Bramstedt ein Baugesuch vor. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses am Bleeck sowie eines dreigeschossigen Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Osterau. Das geltende Planungsrecht ermöglicht jedoch auf diesem Grundstück nur die Errichtung eines Gebäudes am Bleeck. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird das Planrecht für die 2. Baureihe geschaffen.

### 13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

#### 13.1. Fachgesetzliche Ziele

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden im Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben, insbesondere sind dies Festsetzungen zur Einhaltung von Mindestabständen zur Osterau, Festsetzungen zur Begrenzung der Neuversiegelung sowie baugestalterische Festsetzungen.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotop führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden.

**§ 20 /§ 21 BNatSchG:** In diesen beiden Paragraphen sind der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist Teil des landesweiten Biotopverbundsystems. Die Osterau ist eine Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems.

Die Osterau ist im Bereich des Plangebiets begründet, strukturalarm und es fehlt eine natürliche Ufervegetation. Bereits im derzeitigen Zustand ist die Verbundfunktion im Siedlungsbereich erheblich beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung der Durchgängigkeit, fehlende geeignete Biotope und Lebensbedingungen, isolierte Lage innerhalb des Stadtgebietes wirken sich negativ auf die Biotopverbundfunktion aus.

Die Planung führt nicht zu einer weiteren Verschlechterung, da bereits anderweitig genutzte Flächen (Lager- und Parkplatz) und naturferne Flächen (ruderales Gras- und Staudenfluren, gestörter Boden) überplant werden. Zur Verbesserung der Biotopverbundfunktion wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entlang des Ufers getroffen.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Das nächstgelegene Schutzgebiet (2024-391 Mittlere Stör, Bramau, Bünzau) liegt ca. 130 m entfernt in westlicher Richtung. Die zu erwartenden Auswirkungen der zulässigen neuen Bebauung wirken nur kleinräumig im Plangeltungsbereich. Es sind keine Einleitungen von Oberflächenwasser in die Osterau vorgesehen.

Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen außerhalb des Plangeltungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Auch die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes.

Die Erhaltungsziele des Schutzgebietes werden nicht beeinträchtigt, da keine Veränderungen in dem Schutzgebiet eintreten werden und die geplante Bebauung keine in das Schutzgebiet hineinwirkenden Beeinträchtigungen verursacht.

Beeinträchtigungen aufgrund der vorliegenden Planung können ausgeschlossen werden.

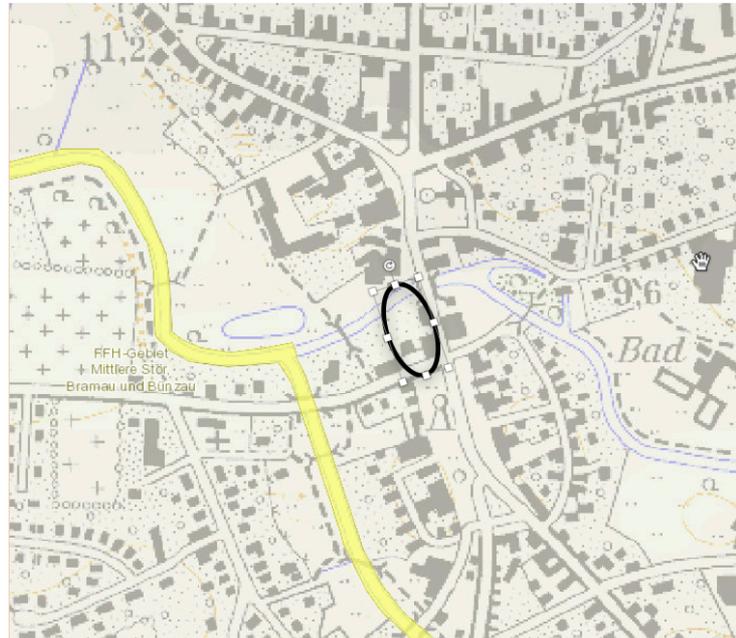


Abb.: Lage FFH-Gebiet 2024-391 Mittlere Stör, Bramau, Bünzau (Quelle: Kartendienst Schutzgebiet BfN) mit Kennzeichnung des Plangebietes

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Es erfolgte im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung die Prüfung, ob die Planung mit den gesetzlichen Vorschriften des Artenschutzes im Einklang steht. Die Planungen lösen keine Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht aus. (siehe Kapitel 16.)

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird dadurch Rechnung getragen, dass Flächen im Innenbereich entwickelt werden.

Zudem sind die Flächen bereits durch die vorherige Nutzung als Parkplatz und Lagerflächen vorbelastet.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung (Bearbeiter: Wasser- und Verkehrskontor GmbH) beauftragt. Die Ergebnisse werden im Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 berücksichtigt. Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und die im Gutachten formulierten Festsetzungen übernommen.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

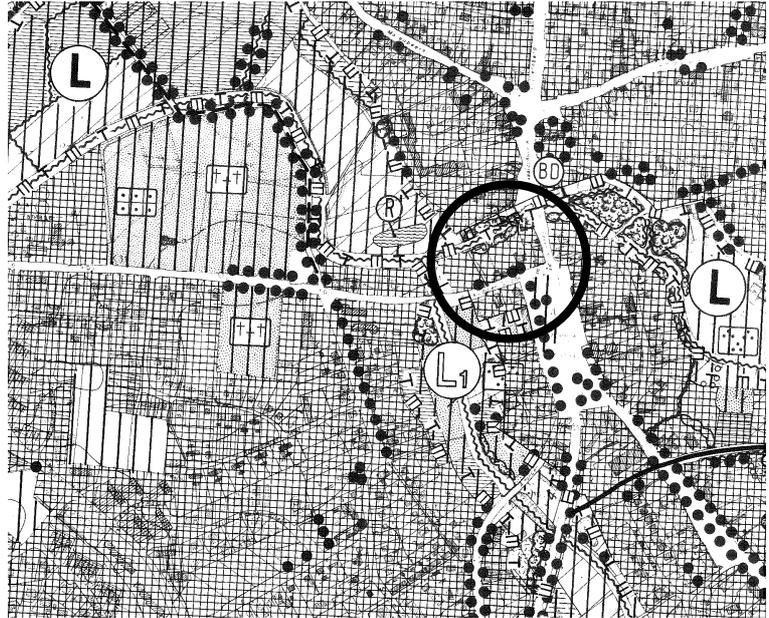
§ 1a Abs. 1 WHG: "Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird."

Die Planung sieht die Festsetzung einer Anpflanzfläche für die Uferzone der Osterau vor. Ziel ist eine durchgängige Gehölzstruktur entlang des Ufers zu entwickeln. Damit werden die Rahmenbedingungen für eine natürlichere Entwicklung geschaffen.

## **13.2. Ziele aus Fachplanungen**

Der Landschaftsplan stellt in der Planungskarte Siedlungsfläche sowie uferbegleitende Gehölzstrukturen dar. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan



### 13.3. Schutzgebiete

Die Osterau und ihre Uferbereiche sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Bad Bramstedt (Schutzgebietsverordnung vom 22.09.1965).

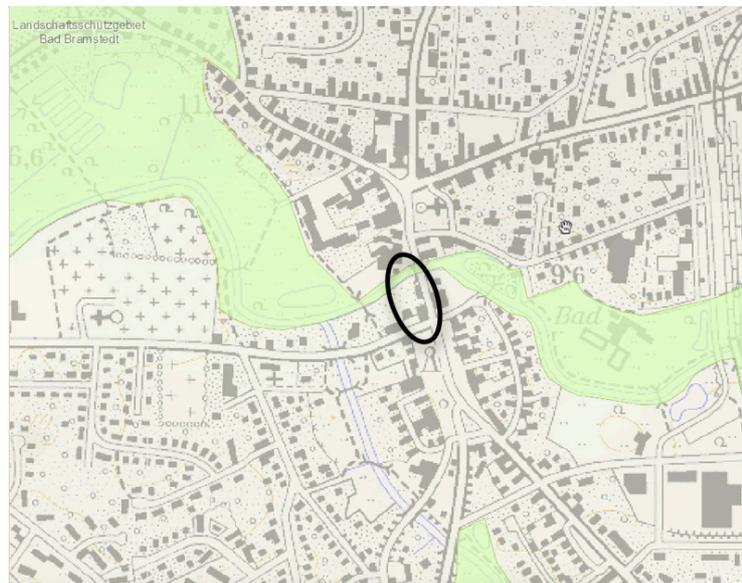


Abb.: Lage Landschaftsschutzgebiet Bad Bramstedt (Quelle: Kartendienst Schutzgebiet BfN)

## 14 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie der faunistischen Potenzialanalyse. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenpla-

nes, des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

#### 14.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

##### Bestand und Bewertung

##### Teilfunktion Wohnen

In den umliegenden Gebäuden rund um das Plangebiet findet eine Mischnutzung mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen statt.

Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich stark befahrener Straßen. Das Plangebiet ist aufgrund der hohen baulichen Dichte, dem geringen Grünflächenanteil und hohen Verkehrsaufkommens von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wohnen.

##### Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet besitzt keine Funktion als Erholungsfläche.

##### Umweltbezogene Auswirkungen

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes sowie eines Wohn- und Geschäftshauses vor.

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Lärm, der durch die Planung selbst verursacht wird, untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 eingeflossen. Es werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen durch die planzeichnerische und textliche Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorgegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit aufgrund von Emissionen sind somit auszuschließen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- passive Schallschutzmaßnahmen durch die planzeichnerische und textliche Festsetzung von Lärmpegelbereichen

## 14.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist durchweg anthropogen überformt. Der südliche Teil wurde als Park- und Lagerplatz genutzt. Hier findet sich verdichteter Offenboden ohne Vegetation. Der nördliche Teil des Plangebietes weist ebenfalls gestörte Bodenverhältnisse auf, offenbar wurde die Fläche mit größeren Fahrzeugen befahren. Hier haben sich ruderele Gras- und Staudenfluren entwickelt.

Entlang der Osterau wachsen in einem ca. 2 m breiten Streifen überwiegend Brombeeren als uferbegleitende Vegetation.

Aufgrund der Strukturarmut besitzt das Plangebiet ein sehr geringes faunistisches Potenzial.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Umweltbezogene Auswirkungen

Für die Umsetzung der Planung werden in einem Teil des Plangebietes ruderele Gras- und Staudenfluren von allgemeiner Bedeutung beseitigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um eine Beeinträchtigung der Osterau zu vermeiden, wird ein Abstand von 10 m mit der Baugrenze eingehalten.

Zudem wird eine Anpflanzfestsetzung getroffen, mit der die Voraussetzungen für eine natürliche gewässerbegleitende Gehölzstruktur geschaffen werden.

## 14.3. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden (hier: Braunerde) bereits anthropogen überprägt.

Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Verdichtung durch Befahren, Nutzung als Park- und Lagerfläche zu nennen.

Umweltbezogene Auswirkungen

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

#### 14.4. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor.

Die Osterau grenzt als Oberflächengewässer unmittelbar an den Plangelungsbereich. In diesem Bereich ist die Osterau begradigt, strukturarm und es fehlt eine natürliche Ufervegetation.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Osterau.

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangelungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird in den städtischen Regenkanal in der Straße Bleck eingeleitet. Eine Einleitung in die Osterau ist ausgeschlossen.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Baugrenzen in 10 m Abstand zur Osterau
- Anpflanzen eines Gehölzstreifens am Ufer der Osterau
- Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächen für Stellplatzanlagen, Zufahrten und Wege.

#### 14.5. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

In Bad Bramstedt herrscht ein gemäßigt feucht-temperiertes ozeanisch geprägtes Klima vor.

Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 775 mm/Jahr und ist eine der höchsten in Schleswig-Holstein. Im Jahresdurchschnitt überwiegen Westwinde, die mittlere Windstärke an der Ostseeküste beträgt 2,5 bis 3 Bft. Das Untersuchungsgebiet gehört zu den nebelreichen Teilen Schleswig-Holsteins.

Umweltbezogene Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist keine Beeinflussung des Siedlungsklimas zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

-

#### 14.6. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist durch die vorhandenen Gebäude geprägt. Es sind keine Ortsbildprägenden Grünstrukturen vorhanden.

Die zusätzlich zulässige Bebauung wird zu keinen Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen. Die Bebauung fügt sich in die angrenzende Bebauung ein, wo bereits mehrere zwei- bis dreigeschossige bzw. ähnlich hohe Gebäude vorhanden sind.

Der Siedlungsraum an der Glückstädter Straße besitzt weder bemerkenswerte Naturnähe noch historische Kontinuität.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die Planung führt nur zu lokal wahrnehmbaren geringfügigen und damit nicht erheblichen Veränderungen des Siedlungsbestandes. Das Landschaftsbild des Raums bleibt bewahrt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Baugestalterische Festsetzungen und Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen

#### 14.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Umweltbezogene Auswirkungen

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass ausreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Daher sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 für 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Archäologische Untersuchungen

## 15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Die Eingriffe durch Versiegelung von Boden und Beseitigung von Ruderalvegetation gelten in diesem B-Plan der Innenentwicklung mit beschleunigtem Verfahren als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig und müssen daher nicht durch gesonderte Maßnahmen kompensiert werden.

## 16 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die bauliche Entwicklung sowie ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes auf Basis einer Potenzialanalyse betrachtet.

### 16.1. Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und

der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (Störungsverbot)

3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.
4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

## 16.2. Planungsrelevante Arten

Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen ist das Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten im Plangebiet auszuschließen. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der Störungen durch zeitweises Befahren und Bautätigkeiten in unmittelbarer Nähe auszuschließen. In den Brombeergebüschen entlang der Osterau sind nur häufig vorkommende, wenig störungsempfindliche Brutvogelarten zu erwarten.

## 16.3. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

### Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Lebensstätten von FFH-Arten vorhanden sind, sondern die Freiflächen nur als Nahrungshabitat genutzt werden. Brutvögel sind ebenfalls nicht betroffen.

### Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Das Plangebiet befindet sich inmitten des besiedelten Bereichs und ist bereits jetzt Störungen durch Befahren und Bautätigkeiten ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die im Umfeld des Plangeltungsbereichs befindlichen Gehölze bereits jetzt nur von wenig störungsempfindlichen Arten genutzt werden.

### **Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3)**

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört.

### **Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)**

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten eintreten. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

## **17 Anhang**

### **Pflanzenliste**

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Anpflanzungen vorwiegend landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Folgende Arten kommen in Frage:

#### **Bäume**

*Alnus glutinosa* - Schwarzerle

#### **Sträucher**

*Cornus sanguinea* – Blutroter Hartriegel

*Corylus avellana* – Hasel

*Crataegus monogyna* - Weißdorn

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Prunus spinosa* – Schlehdorn

*Salix* in Arten (*S. viminalis*, *S. triandra*, *S. purpurea*) - Weiden

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

*Viburnum opulus* – Gemeiner Schneeball

Stadt Bad Bramstedt – Die Bürgermeisterin

L.S.

Bad Bramstedt, den 03.04.2020

gez. Verena Jeske

Die Bürgermeisterin