

# STADT BAD BRAMSTEDT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (SÜDWESTLICH DES BLEECK) 3. VOHABENBEZOGENE ÄNDERUNG

Für das „Grundstück Altonaer Straße 2“



## Begründung

April 2014

### **AC** PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20  
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>Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
4.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	2
4.2.	Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	3
4.3.	Flächennutzungsplan	4
4.4.	Bebauungsplan Nr. 45	4
<b>5</b>	<b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>5</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	7
6.3.	Höhenentwicklung	7
<b>7</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>8</b>
7.1.	Private Grünflächen	8
7.2.	Erhalt von Bäumen	9
<b>8</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Verkehr, Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>15</b>
12.1.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	16
12.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	18
12.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	18
12.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden / das Wasser	19
12.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft	20
12.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft / Stadtbild	20
12.7.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	20
<b>13</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen</b>	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>20</b>
14.1.	Gesetzliche Grundlage	20
14.2.	Bestimmung der für die Planung relevanten Arten	21
14.3.	Artenschutzrechtliche Prüfung	22

<b>15</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Hinweise</b>	<b>23</b>
16.1.	Denkmalschutz	23
16.2.	Gestaltungssatzung Innenstadt	23

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst ein brachgefallenes Grundstück in zentraler innerstädtischer Lage an der Südwestecke des Bleeck, der als historischer Platzraum den Stadtgrundriss Bad Bramstedts maßgeblich prägt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Altonaer Straße, die als historische Stadtstraße inzwischen unter Denkmalschutz gestellt wurde. Der öffentliche Gehweg vor dem überplanten Grundstück wird in den Geltungsumgriff einbezogen, da er im Zuge der geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück ebenfalls erneuert werden soll. Im Norden ist das Plangebiet durch die Straße Achtern Bleeck und die dortige Bebauung, im Südwesten durch die öffentlichen Grünflächen entlang der Hudau begrenzt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,45 ha.

## 2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Das überplante Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 31.03.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45. Dessen Ausweisungen beruhen auf der damaligen Nutzung des Grundstücks durch ein Autohaus, das zwischenzeitlich seinen Betrieb von diesem Standort in das nördlich Stadtgebiet verlagert hat. Ein Investor hat die Immobilie erworben und beabsichtigt nach Abriss der Bestandsgebäude die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Ausrichtung auf die Altonaer Straße und den Bleeck sowie den Bau eines privaten Wohnhauses im Südwesten mit Blick in die Au. Die städtischen Gremien begrüßen das Vorhaben, da die geplanten Nutzungen zur angestrebten Funktionsstärkung des Bleeck beitragen werden und das geplante Gewerbeobjekt die südwestliche Platzecke aufwertet sowie die notwendige Fassung des Platzraumes in diesem Bereich unterstützt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen eng am Bestand orientiert ausgewiesen. Die getroffenen Festsetzungen lassen maximal eine Zweigeschossigkeit an der Altonaer Straße zu. Für die Realisierung des Vorhabens ist daher in mehreren Punkten eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Da sich das überplante Grundstück in einer stadträumlich exponierten Lage befindet und die zukünftige Bebauung für die derzeit laufende Innenstadtentwicklung und die notwendige Aufwertung des Bleeck von großer Bedeutung ist, will die Stadt die ihr zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nutzen, um mit geeigneten Festsetzungen auch das Erscheinungsbild der geplanten Gebäude angemessen und differenziert zu steuern. Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird daher als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2013 gefasst.

### **3 Durchführungsvertrag**

Der zwischen der Stadt Bad Bramstedt und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht sich auf folgende Vertragsgegenstände:

- Die Kostenübernahme für sämtliche Planungs- und Erschließungsleistungen durch den Vorhabenträger
- Die Realisierung des Vorhabens (Bau eines privaten Wohnhauses und eines gewerblich genutzten kombinierten Wohn- und Geschäftsgebäudes) im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet
- Die Durchführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen, soweit sich deren Erfordernis in Folge der 3. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans ergibt
- Die einzuhaltenden Fristen bei der Realisierung des Vorhabens

### **4 Planungsgrundlagen**

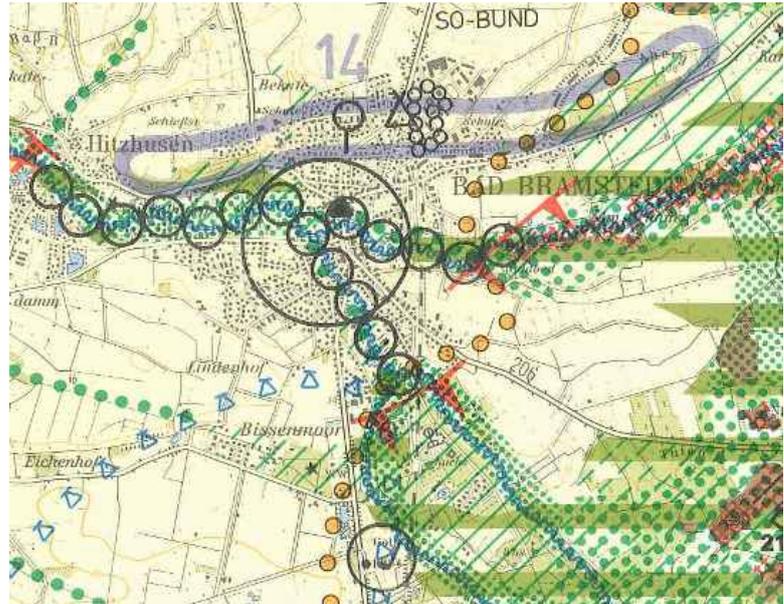
#### **4.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan**

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 Achenschwerpunkt 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 Verkehrsverbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an die AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Dies zeigt sich auch in einer über dem Kreisdurchschnitt liegenden Bevölkerungsentwicklung in Bad Bramstedt während der vergangenen 15 Jahre.

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.

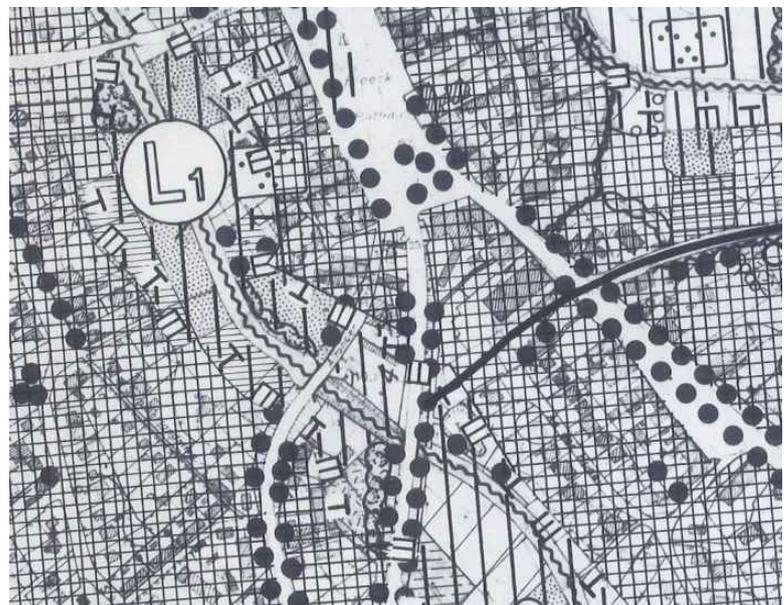
## 4.2. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Ausschnitt Landschaftsrahmenplan



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

Ausschnitt Landschaftsplan



Der Landschaftsplan stellt in der Planungskarte die südwestliche Hälfte des Plangebietes als vorhandene oder geplante Grünfläche dar, die von einem geplanten Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Das entspricht einem damals noch gültigen Gewässerschutzstreifen von 50 m. Dieser Gewässerschutzstreifen wurde auch als Entwicklungsziel in den Flächennutzungsplan übernommen, konn-

te aber aufgrund vorhandener Nutzungen mit Bestandschutz bisher nie umgesetzt werden.

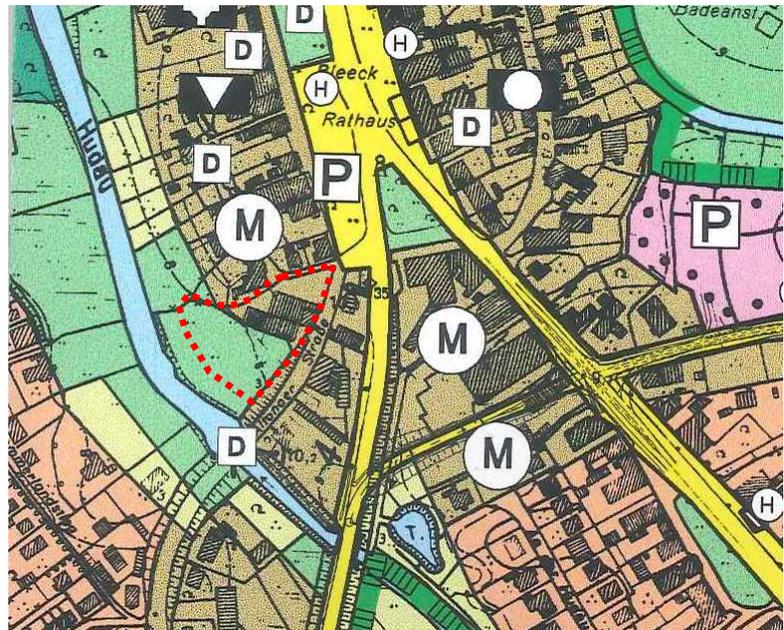
Die nordöstliche Hälfte des Plangebietes wird im Landschaftsplan als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt. Entlang der Altonaer Straße sind Bäume, die zu erhalten sind, dargestellt.

Die vorliegende Planung kommt der Zielsetzung des Landschaftsplans entgegen, die Freiflächen entlang der Hudau auszuweiten. Bisher versiegelte Flächen werden entsiegelt und in private Gartenflächen umgewandelt. Für den Niederungsbereich der Hudau bedeutet das auch im Sinne der Entwicklung einer Hauptverbundachse des Biotopverbundes eine Aufwertung.

### 4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die bebauten Grundstücksbereiche des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Die versiegelten Hofflächen des ehemaligen Autohauses sind wie auch die vorhandenen öffentlichen Grünflächen entlang der Hudau als Grünflächen dargestellt. Dies entspricht der Zielsetzung, die für Bad Bramstedt charakteristischen Auen stärker als Grünräume erfahrbar zu machen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan

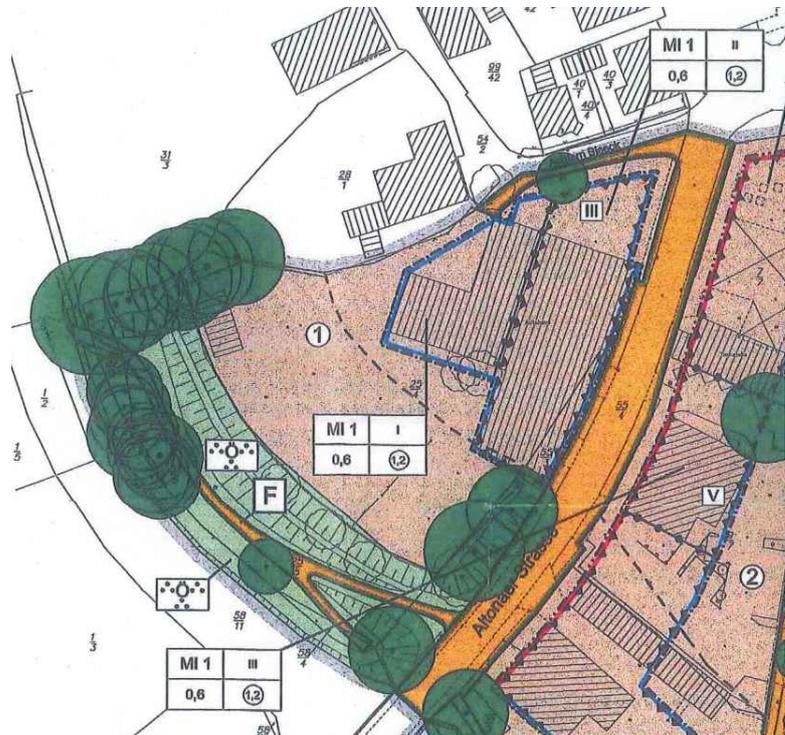


### 4.4. Bebauungsplan Nr. 45

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans Nr. 45 weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Die Mischgebietsausweisung umfasst auch die versiegelten Hofflächen, die innerhalb des seinerzeit geltenden Gewässerschutzstreifens liegen. Die Baugrenzenausweisung sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgen dem damaligen Bestand des Autohauses. Erweiterungen sind nur in geringem Umfang möglich. Entlang der Altonaer

Straße ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind Großbäume planzeichnerisch festgesetzt, die gegenwärtig nicht mehr vorhanden sind.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 45



## 5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Die planerische Konzeption sieht eine Unterteilung des Grundstücks in zwei Nutzungszonen vor. Der zum Bleek orientierte Bereich soll entsprechend der zentralen Innenstadtlage und baulichen Prägung gewerblich ausgerichtet und baulich nachverdichtet werden. Die maximale Höhenentwicklung soll sich an einem südöstlich zwischen Altonaer und Hamburger Straße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 gelegenen dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Systemgastronomie orientieren.

Im südwestlichen, zum Hudautal orientierten Bereich soll ein aus mehreren Gebäudeteilen bestehender villenartiger zweigeschossiger Wohnkomplex entstehen. Die vorhandenen großflächig versiegelten Hofflächen des Autohauses werden dazu entsiegelt und in eine Gartenlandschaft gewandelt.

## 6 Begründung der Festsetzungen

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 sieht die Ausweisung unterschiedlicher Mischgebiete (MI 1–3) entsprechend der jeweils zulässigen Nutzung vor. Diese Festsetzungssystematik soll auch in der 3. vorhabenbezogenen

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 unverändert beibehalten werden. Die Ausweisung von Mischgebieten entspricht sowohl dem Charakter der vorhandenen Bebauung als auch den stadtentwicklungsplanerischen Zielen zur Funktionsstärkung der Innenstadt durch eine Nutzungsmischung aus Läden und Gastronomie, Dienstleistungen, Büros und Wohnen. Gemäß § 12, Absatz 3 a BauGB besteht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung bauliche Nutzungen auch allgemein festzusetzen. Bei einer Veränderung des Vorhabens oder einem Wechsel des Vorhabenträgers ist dann nur eine Änderung des Durchführungsvertrages und kein Planänderungsverfahren erforderlich.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aus den oben genannten Gründen für die baulich genutzten Grundstücksbereiche entsprechend der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 45 ein Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Der Nutzungskatalog der bislang im MI 1 zulässigen Nutzungen wird übernommen. Im Unterschied zur bisherigen Ausweisung des Grundstücks ist der Bereich der befestigten Hofflächen, der entsiegelt und zu einer Gartenlandschaft entwickelt werden soll, nicht als Mischgebiet, sondern entsprechend der geplanten Nutzung als private Grünfläche ausgewiesen.

Im MI 1 Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und jegliche Vergnügungsstätten unzulässig. Gartenbaubetriebe stellen wegen ihres hohen Flächenbedarfs keine städtebaulich geeignete bauliche Nutzung in dieser zentralen innerstädtischen Lage dar. Die bauliche Ausprägung einer Tankstelle widerspricht der angestrebten Schließung der südlichen Platzseite des Bleeck, wie die dem Plangebiet gegenüberliegende Tankstelle an der Hamburger Straße zeigt. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfeldes und verursachen im Falle von Diskotheken zusätzlich Beeinträchtigungen durch Lärm und Besucherverkehr während der Nachtstunden. Im Stadtzentrum Bad Bramstedts werden jegliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil die durch sie hervorgerufenen Beeinträchtigungen den Bemühungen der Stadt zuwiderlaufen, Bad Bramstedt als attraktives Versorgungszentrum weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind jedoch nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies ist im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB abgesichert. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch eine auflösende Bedingung.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen folgen weitestgehend den Außenkanten der geplanten Gebäude und berücksichtigten geplante Dachüberstände. Die an der Südwestseite des Wohnkomplexes vorgesehenen Terrassen zur Hudau sind in die Baugrenzenausweisung einbezogen, da sie zur Hauptnutzung zählen. Auch die Tiefgaragenrampe an der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses ist durch eine Baugrenze umschlossen, um sie in ihrer Lage in Bezug auf die benachbarten Wohnnutzungen verbindlich festzulegen und so die Auswirkungen der Zufahrt im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen vorhabenbezogenen betrachten zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls vorhabenbezogen durch die gebäudebezogene Ausweisung maximal zulässiger Grundflächen festgesetzt. Infolge der Beschränkung der Mischgebietsausweisung auf die tatsächlich baulich genutzten Grundstücksbereiche überschreitet die Summe der zulässigen Grundflächen die für Mischgebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO geltende Obergrenze einer Grundflächenzahl von 0,6 und liegt bei 0,7.

Überschritten wird auch die gemäß § 19 Absatz 4 zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücksflächen sind mit Ausnahme weniger Grüninseln, als Hofflächen versiegelt. Diese Überschreitungen werden durch die Entsiegelung großer Teile der vormaligen Hofflächen und der Umwandlung dieses Bereichs in eine Gartenlandschaft, die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, kompensiert und ausgeglichen.

## 6.3. Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Geschossigkeit in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Entlang der Altonaer Straße und zur Straße Achtern Bleeck ist eine dreigeschossige Bebauung für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude zulässig. Die Höhenentwicklung orientiert sich hier an dem vorhandenen dreigeschossigen Gebäude mit Systemgastronomie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Altonaer Straße, südlich der Tankstelle. Dessen maximale Gebäudehöhe bildet die Höhenbegrenzung für den geplanten gewerblich genutzten Baukörper. Der staffelgeschossartige Gebäuderücksprung im 2. OG zum Bleeck stellt einen Bezug zum Staffelgeschoss der Raiffeisenbank an der Südseite des Bleeck her.

Das auf die Hudau ausgerichtete und in mehrere Baukörper gegliederte private Wohngebäude ist maximal zweigeschossig geplant. Die Höhenstaffelung der einzelnen Gebäudeteile korrespondiert mit der geplanten Geländemodulation der Gartenlandschaft. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Firsthöhen der Dachflächen. Zur Belichtung der zentralen Halle ist eine verglaste „Laterne“ geplant. Zur Herstellung dieses besonderen, in seiner Baumasse jedoch untergeordneten Bauteils kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden.

Damit sich die zwischen privatem Wohnhaus und dem Wohn- und Geschäftsgebäude geplante Sammelgarage den Nachbargebäuden im Erscheinungsbild deutlich unterordnet, wird die Gebäudehöhe ebenfalls festgeschrieben.

Auch die Höhe des innerhalb der privaten Grünfläche durch eine Baugrenzenausweisung zulässigen Gewächshauses an der westlichen Grundstücksgrenze wird entsprechend der hochbaulichen Planung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und sicherzustellen, dass sich das Nebengebäude den Hauptbaukörpern deutlich unterordnet.

Für die an der Altonaer Straße liegenden Gebäude ist die Gebäudehöhe in NN festgesetzt, da die Altonaer Straße in diesem Abschnitt unterschiedliche Straßenhöhen aufweist. Höhenbezugspunkt ist die Höhe eines Schachtdeckels im Bereich des vorhandenen Gehweges an der Altonaer Straße. Für die Höhe des Gewächshauses an der westlichen Grundstücksgrenze ist die Geländehöhe in diesem Bereich maßgeblich.

## **7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.1. Private Grünflächen**

Die zu einer Gartenlandschaft umgestalteten früheren Hof- und Stellplatzflächen des Autohauses sind entsprechend ihrer neuen Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesen. Die Grüngestaltung entspricht der Zielsetzung des geltenden Flächennutzungsplans, die vorhandene Bebauung zurückzunehmen und die Grünzonen entlang der Hudau auch in diesen Bereich hinein auszuweiten. Die gesamte Tiefe des Grünraumes einschließlich der öffentlichen Grünzone entlang der Hudau entspricht damit in diesem Abschnitt in etwa der Tiefe des vormalig einzuhaltenden Gewässerschutzstreifens von 50 m.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind zwei untergeordnete bauliche Anlagen ausdrücklich zugelassen. Geplant ist Errichtung eines Gewächshauses auf der Grundfläche des

jetzt vorhandenen Schuppens am nordwestlichen Grundstücksrand und eines kleinen Geräteschuppens innerhalb des Privatgartens. Entlang der Altonaer Straße soll eine Hecke als Sichtschutz zur Abschirmung der dahinterliegenden privaten Wohnbereiche und Freiflächen angelegt werden. Der Standort des Gewächshauses, das planungsrechtlich eine Nebenanlage darstellt, ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, da hier bereits ein Schuppen stand. Innerhalb der Grünfläche ist noch die Errichtung eines weiteren kleinen Gartenhauses zulässig. Sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche zulässig, sofern sie sich aus der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ableiten lassen.

## 7.2. Erhalt von Bäumen

Die drei vorhandenen Großbäume an der Altonaer Straße werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot geschützt, da sie von besonderer ortsbildprägender Wirkung sind. Zwei der Bäume sind in der Baumschutzsatzung erfasst.

## 8 Gestalterische Festsetzungen

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den in der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Bad Bramstedt aufgeführten historischen Gebäudetypen.

Daher werden Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung als gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 LBO Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Abweichungen von der Gestaltungssatzung betreffen die Dachneigung, die sowohl für das geplante Geschäftshaus als auch für die Dachlandschaft des Wohnhauses mit 18° bis maximal 25° zum Teil deutlich unter der in der Gestaltungssatzung vorgeschriebenen Mindestdachneigung von 30° liegt. Die Abweichung wird zugelassen, um die bauliche Höhenentwicklung des dreigeschossigen Geschäftshauses auf das Maß der höchsten Gebäude im unmittelbaren Umfeld zu begrenzen. Dieses liegt bei 10,50 m. Eine größere Dachneigung würde den Neubau als zu dominant in seinem städtebaulichen Umfeld erscheinen lassen. Da sich das private Wohnhaus gestalterisch an das Erscheinungsbild des Wohn- und Geschäftshauses anlehnt und mit diesem ein gemeinsames Grundstück teilt, wird die Ausnahme hinsichtlich der Mindestdachneigung auch für das Wohnhaus zugelassen.

Aufgrund der Ausprägung des Dachkörpers des Wohn- und Geschäftshauses als flach geneigtes Walmdach und aufgrund der besonderen Form des an den Grundstückszuschnitt angepassten Gebäudes wird abweichend als Dachmaterial eine Eindeckung mit Kupferblech zugelassen. Die Eindeckung durch Dachpfannen wäre konstruktiv

bei einer so geringen Dachneigung sehr aufwändig und würde infolge des besonderen Dachzuschnittes zu einem optisch insgesamt „unruhigen“ und daher nicht befriedigenden Erscheinungsbild führen. Ausnahmsweise ist auch ein Glasdach sowie aus ökologischen Gründen die Herstellung eines Gründaches zulässig.

Im Haupteingangsbereich der zur Hudau orientierten Wohngebäude ist zur Belichtung des zentralen Treppenhauses eine Rotunde im Dachkörper geplant. Dieses Bauelement wird abweichend von der Gestaltungssatzung als Ausnahme zugelassen, da es von der Altonaer Straße aufgrund seiner geringen Höhe über der Dachfläche optisch kaum in Erscheinung tritt.

Der Hochbauentwurf sieht zur Betonung der Hauptzugänge der Gebäude jeweils runde Fenster über den Eingängen vor. Die Verwendung runder Fenster ist gemäß den Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt nicht zulässig. Da es sich hier lediglich um zwei Fenster handelt, werden diese als gestalterische Sonderform zur Akzentuierung der Hauptzugänge ausnahmsweise zugelassen, da es sich bei den Neubauvorhaben nicht um historische Gebäudetypen handelt.

Das gewerblich genutzte Gebäude ist mit dem zur Hudau orientierten Wohnkomplex durch eine Sammelgarage verbunden, die an der Altonaer Straße gegenüber der Bauflucht der Nachbargebäude deutlich zurücktritt. Dies entspricht nicht der Gestaltungssatzung, die einheitliche Baufluchten vorschreibt. Die Lösung überzeugt jedoch gestalterisch, da durch den Gebäuderücksprung eine lange, durchlaufende und wenig gegliederte Fassade entlang der Altonaer Straße vermieden wird und so Einzelgebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck erkennbar bleiben. Die Abweichung ist städtebaulich sinnvoll und daher als Ausnahme zulässig.

## **9 Verkehr, Erschließung**

Das Plangebiet ist bislang über die Altonaer Straße und die Straße Achtern Bleeck erschlossen. Die neue Grundstückszufahrt erfolgt ausschließlich über die Straße Achtern Bleeck. Auch die geplante Tiefgaragenzufahrt für das Geschäftshaus liegt am Achtern Bleeck. Lärmtechnisch führt diese Erschließung zu keinen Beeinträchtigungen der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen. An der Altonaer Straße ist zwischen privatem Wohnhaus und Wohn- und Geschäftsgebäude eine Sammelgarage mit drei Einstellplätzen vorgesehen, deren Tore sich sowohl zur Altonaer Straße als auch zum Innenbereich hin öffnen. Eine direkte Zufahrt von der Altonaer Straße ist zulässig, da es sich um eine nicht klassifizierte Stadtstraße handelt.

## 10 Immissionsschutz

Im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 45 wurden auf der Grundlage einer Lärmuntersuchung aus dem Jahr 1999 für die Außenseiten der Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Für die Gebäudeseiten zur Altonaer Straße galt bislang der Lärmpegelbereich III.

Zwischenzeitlich hat sich die verkehrliche Situation durch den Bau der Verbindungsstraße zwischen Hamburger Straße (B 4) und der Kreuzung Lohstücker Weg / Butendoor im Umfeld des Plangebiets geändert. Neben einer schalltechnischen Untersuchung möglicher Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen insbesondere im nördlich angrenzenden Bereich erfolgte daher auch eine Aktualisierung der Belastungen in Bezug auf die geplanten Nutzungen durch Verkehrslärm. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor erstellt.

Laut Gutachter wurden: *„im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (...) die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Untersucht wurde die Umsetzung der geplanten Maßnahmen für den Prognose-Horizont 2030.“*

Die Methodik und die Ergebnisse der Untersuchung werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

*„Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird.*

*Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.*

*Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.*

*Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:*

- *Gewerbliche Bebauung mit Wohnnutzung und Wohnbebauung nördlich des Plangebiets: Für diesen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan; der Flächennutzungsplan sieht hier gemischte Bauflächen vor. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird von einem Schutzanspruch ausgegangen, der einem Mischgebiet*

*vergleichbar ist.*

- *Gewerbliche Bebauung mit Büronutzung östlich des Plangebiets: Im Bebauungsplan Nr. 45 ist dieses Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.*

#### Gewerbelärm

*Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangelungsbereich wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.*

*Für die gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangelungsbereichs wird davon ausgegangen, dass diese mit der vorherigen Situation verträglich war. Da weiterhin eine Ausweisung als Mischgebiet geplant ist, sind keine neu entstehenden Konflikte zu erwarten, so dass der Gewerbelärm von außen auf den Plangelungsbereich nicht detailliert untersucht werden muss.*

*Für den Betrieb des geplanten Geschäftshauses ist festzustellen, dass das Relevanzkriterium der TA Lärm (s. Gutachten Seiten 13 und 14) an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des Plangelungsbereiches eingehalten wird. Somit kann auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden.*

*Auch innerhalb des Plangelungsbereichs wird an den maßgeblichen Immissionsorten das Relevanzkriterium eingehalten.*

*Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und die gewerblichen Nutzungen grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Bebauung verträglich sind.“*

Die Annahmen der Gutachter zu den maßgeblichen Emissionsquellen des geplanten Vorhabens sind anhand des vorliegenden Projektstandes realistisch und entsprechen dem geplanten Nutzungsspektrum. Daher wird die durch die schalltechnische Untersuchung nachgewiesene Verträglichkeit des Vorhabens mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung als zutreffend und ausreichend belegt beurteilt.

#### Verkehrslärm

Die Verkehrslärmermittlungen basieren auf aktuellen Verkehrszahlen, ermittelt durch das Büro Masuch & Olbrisch; Oststeinbek im Juli 2013 (s. Gutachten Anlage 4.1. Verkehrsbelastungen).

Im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt:

*„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2030).*

*Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.*

*Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden zur Altonaer Straße der Orientierungswert tags und nachts auch der Immissionsgrenzwert überschritten. Es ergeben sich an der Altonaer Straße die Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.*

*Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.*

*Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.*

*Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen 45 dB(A) überschritten werden, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.*

*In den Bereichen, in denen der Orientierungswert tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs geschlossen auszuführen, Außenwohnbereiche lediglich im Schutz von Baukörpern auf den von der Altonaer Straße lärmabgewandten Gebädefassaden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist überall zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Altonaer Straße zugewand-*

*ten Seiten Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.*

Den Ausführungen und Empfehlungen der Gutachter wird gefolgt. Die Zugrundelegung des Prognosehorizontes 2030 bietet eine ausreichende Sicherheit im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Vorhaben infolge einer möglichen Zunahme des Verkehrs im Umfeld des Plangebietes. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Fronten der geplanten Gebäude entspricht der bisherigen Festsetzungssystematik. Da die festgesetzten Baugrenzen sich eng an den geplanten Gebäuden orientieren, ist ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben.

Die zur Übernahme empfohlenen Festsetzungen werden als textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. Nr. 24 in den Text Teil B der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 übernommen.

Da gemäß Gutachten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) in einem Abstand von über 7 m zur Mitte der Altonaer Straße nicht geschlossen ausgeführt werden müssen, sind auch die vom Vorhabenträger geplanten Terrassen im Südwesten des privaten Wohnkomplexes uneingeschränkt zulässig. Auch die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten und Loggien ist im gesamten Plangebiet zulässig.

Die Zulassung einer Abweichung von den Festsetzungen im Rahmen eines Einzelnachweises eröffnet gegebenenfalls einen größeren Planungsspielraum bei besonderen Einzelfallfragen im Rahmen der konkreten Umsetzung des Bauvorhabens und wird daher ebenfalls in die textlichen Festsetzungen übernommen.

## 11 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Altonaer Straße und der Straße Achtern Bleeck vorhanden.

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

Das **Schmutzwasser** wird dem städtischen Klärwerk (Stadtentwässerung) zugeführt.

Das Grundstück ist an den Regenwasserkanal in der Altonaer Straße angeschlossen.

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. Zur Verfügung gestellt werden kann für den überwiegenden Teil des

Stadtgebietes eine Löschwasserkapazität von ca. 48 cbm/h. Die Differenz zur Deckung des Grundschutzes wird auf der operativen Ebene durch Entnahme aus anderen Wasserquellen (z.B. Auen, Teiche) durch die Freiwillige Feuerwehr gedeckt.

Die **Abfallentsorgung** obliegt dem Kreis, der damit private Unternehmen betraut.

## 12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen 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.

Im Landschaftsrahmenplan ist die Hudau-Niederung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Nebenverbundachse (Anmerkung: Der aktuelle Umweltatlas Schleswig-Holstein stellt die Hudau als Hauptverbundachse dar) und als regionale Grünverbindung dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt in der Planungskarte die südwestliche Hälfte des Plangebietes als vorhandene oder geplante Grünfläche dar, die von einem geplanten Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Das entspricht einem damals noch gültigen Gewässerschutzstreifen von 50 m. Dieser Gewässerschutzstreifen wurde auch als Entwicklungsziel in den Flächennutzungsplan übernommen, konnte aber aufgrund vorhandener Nutzungen mit Bestandschutz bisher nie umgesetzt werden.

Die nordöstliche Hälfte des Plangebietes wird im Landschaftsplan als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt. Entlang der Altonaer Straße sind Bäume, die zu erhalten sind, dargestellt.

Die vorliegende Planung kommt der Zielsetzung des Landschaftsplans entgegen, die Freiflächen entlang der Hudau auszuweiten. Bisher versiegelte Flächen werden entsiegelt und in private Gartenflächen umgewandelt. Für den Niederungsbereich der Hudau bedeutet das auch im Sinne der Entwicklung einer Hauptverbundachse des Biotopverbundes eine Aufwertung.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt stellt ortbildprägende Bäume unter Schutz. Zwei Rotbuchen im Plangebiet sind im Baumkataster erfasst und werden in der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungs-

plans Nr. 45 mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen

## 12.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

### Fachgesetzliche Ziele

**§ 20 /§ 21 BnatSchG:** In diesen beiden Paragraphen ist 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.

Die Hudau ist im digitalen Umweltatlas Schleswig-Holstein als Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems dargestellt. Die Planungen sehen keine baulichen Entwicklungen vor, aus denen sich Beeinträchtigungen für die Hudau-Niederung ableiten lassen. Die großflächigen Entsiegelungen, die im der Hudau zugewandten Teil des Plangebietes geplant sind sowie die vorgesehene gärtnerische Nutzung dieser Bereiche stellen eine Verbesserung der Biotopverbundfunktion dar.

### **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."

Ein schalltechnisches Gutachten hat die Planung hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm untersucht (siehe Kapitel 10). Das Gutachten weist die Verträglichkeit des Vorhabens mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung nach. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in Text-Teil B des 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 übernommen.

### Ziele aus Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan ist die Hudau-Niederung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Nebenverbundachse (Anmerkung: Der aktuelle Umweltatlas Schleswig-Holstein stellt die Hudau als Hauptverbundachse dar) und als regi-

onale Grünverbindung dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt in der Planungskarte die südwestliche Hälfte des Plangebietes als vorhandene oder geplante Grünfläche dar, die von einem geplanten Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Das entspricht einem damals noch gültigen Gewässerschutzstreifen von 50 m. Dieser Gewässerschutzstreifen wurde auch als Entwicklungsziel in den Flächennutzungsplan übernommen, konnte aber aufgrund vorhandener Nutzungen mit Bestandschutz bisher nie umgesetzt werden.

Die nordöstliche Hälfte des Plangebietes wird im Landschaftsplan als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt. Entlang der Altonaer Straße sind Bäume, die zu erhalten sind, dargestellt.

Die vorliegende Planung kommt der Zielsetzung des Landschaftsplans entgegen, die Freiflächen entlang der Hudau auszuweiten. Bisher versiegelte Flächen werden entsiegelt und in private Gartenflächen umgewandelt. Für den Niederungsbereich der Hudau bedeutet das auch im Sinne der Entwicklung einer Hauptverbundachse des Biotopverbundes eine Aufwertung.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt stellt ortbildprägende Bäume unter Schutz. Zwei Rotbuchen im Plangebiet sind im Baumkataster erfasst und werden in der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen

## Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes befindet sich getrennt durch einen ca. 15 m breiten Grünstreifen das FFH-Gebiet „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau“ (DE 2024-391). Das FFH-Gebiet umfasst an dieser Stelle die Hudau sowie 10 m breite Gewässerrandstreifen.

Nach § 34 Abs.1 BNatSchG sind Projekte 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.

Es wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erhebli-

chen Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes durch die Planung zu erwarten sind.

## 12.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Der Plangeltungsbereich wurde gewerblich von einem Autohaus genutzt und besteht zu großen Teilen aus einem Parkplatz. Wohnnutzung findet zurzeit nicht statt.

Im Südwesten grenzt die Niederung der Hudau an. Diese Grünverbindung hat eine Bedeutung als Wohnumfeld mit Funktion zur Feierabenderholung.

Ein schalltechnisches Gutachten hat die Planung hinsichtlich Gewerbelärm und Verkehrslärm untersucht. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen sind Bestandteil des Text-Teils B des 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 (siehe Kapitel 10).

Die Umsetzung der Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

## 12.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

### Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend seiner Lage im Innenstadtbereich fast vollständig versiegelt.

Prägende Grünstrukturen bilden die vorhandenen Straßenbäume entlang der Altonaer Straße. Es handelt sich um zwei Rotbuchen, die einen Stammdurchmesser von bis zu 110 cm aufweisen, sowie einen weiteren Baum. Die beiden Rotbuchen fallen unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt.

Im Plangebiet existieren keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender natürlicher Elemente hat der Plangeltungsbereich eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Gebäude des ehemaligen Autohauses sind bereits beseitigt. Der geplante Abriss wurde am 27.09.2013 bei der Bauaufsicht des Kreises Segeberg angezeigt. Am 28.11.2013 hat der Kreis die Verfahrensfreistellung gemäß § 63 Abs. 3 Landesbauordnung bestätigt.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebens-

stätten besonders geschützter Tierarten

- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Kapitel 14) 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.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen keine zusätzliche Versiegelung, da der Plangeltungsbereich bereits zu 100 % versiegelt ist.

Drei Bäume mit besonderer ortsbildprägender Wirkung werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot geschützt.

Die Planung sieht vor, große Teile (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) des bisher versiegelten Parkplatzes zu entsiegeln und in private Gartenflächen umzuwandeln. Das führt zu einer Aufwertung großer Teile des Plangebietes und zu einer potenziellen Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 lassen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen
- Festsetzung privater Grünflächen

#### 12.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/ das Wasser

Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich bereits stark anthropogen überformt. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt oder überbaut.

Durch die bereits vorhandene Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Eine Grundwasserbildung ist in diesem Bereich nicht möglich.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich im Plangeltungsbereich aufgrund der vorgesehenen Entsiegelungen erhöhen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicher-

heitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden

**12.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft**

Die Umwandlung versiegelter Flächen in Grünflächen wird zu einer Verbesserung des Kleinklimas führen.

**12.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf Landschaft/ Stadtbild**

Wichtige Grünstrukturen im Plangeltungsbereich sind die straßenbegleitenden ortsbildprägenden Einzelbäume.

Die geplante Architektur trägt zur räumlichen Einfassung des wichtigen zentralen Stadtplatzes bei. Es entsteht eine neue, aus städtebaulicher Sicht begrüßenswerte Platzkante.

Da die vorhandenen Bäume erhalten werden, sind keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten.

**12.7. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das historische Pflaster des an das Plangebiet angrenzenden Abschnitts der Altonaer Straße unterliegt dem Denkmalschutz. Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans ist vorgesehen, den straßenseitigen Gehweg zu erneuern. In die historische Pflasterung wird dabei nicht eingegriffen.

**13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen**

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet und demnach bauliche Vorhaben entsprechend § 34 BauGB bereits zulässig sind, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

**14 Artenschutzrechtliche Prüfung**

**14.1. Gesetzliche Grundlage**

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäi-

schen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

#### **14.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten**

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Europäischen Vogelarten. Allerdings können hier die nicht gefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche in Artengruppen zusammengefasst werden, wie beispielsweise zu den Gehölzbrütern oder Gebäudebrütern (LBV-SH 2013).

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 1 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2013). Mittels der Potenzialanalyse und Sichtung vorhandener Daten werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel eine Potenzialanalyse ein wesentlich breiteres Artenspektrum ergibt, da davon ausgegangen wird, dass jeder geeignete Lebensraum besiedelt ist, als eine Kartierung tatsächlich belegen würde.

Gebäudebewohnende Arten wurde nicht berücksichtigt, da bereits zu Beginn des Verfahrens der Abriss der Gebäude bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt wurde und erforderliche Untersuchungen damit in die Zuständigkeit der Antragsteller fallen.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Die meisten der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im zu betrachtenden B-Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Dies gilt beispielsweise für die an Gewässer gebundenen Tiere wie die Libellenarten und die Amphibien.

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die ein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen.

Europäische Vogelarten

Potenzielle Brutstätten können sich im Plangebiet nur in den drei Großbäumen befinden. Das Spektrum der potenziellen Brutvogelarten beschränkt sich somit auf wenig störungsanfällige Gehölzbrüter.

### 14.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatschG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45 BNatschG notwendig.

Von dem geplanten Vorhaben sind einige häufig vorkommende europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

#### Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Brutvögel der Gehölze sind nicht betroffen, da keine Gehölzrodungen geplant sind.

#### Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Die tatsächlich und potenziell im Innenstadtbereich vorkommenden Gehölzbrüter sind recht flexibel, da sie aufgrund der Lage des Plangebietes bereits ständigen Störungen ausgesetzt sind. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

Ein Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nach § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

#### Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§44 (1) Nr. 3)

Die Gehölze im Planungsgebiet bleiben an der Altonaer Straße erhalten. Darüber hinaus bauen viele Arten jedes Jahr neue Nester an anderer Stelle.

Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

#### 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.

§ 45 (7) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den Europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

**15 Flächenbilanz**

Mischgebiet	2.605 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.750 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</u>	<u>152 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	4.507 m <sup>2</sup>

**16 Hinweise**

**16.1. Denkmalschutz**

Die Altonaer Straße mit ihrem historischen Pflaster und begleitender Lindenallee ist seit dem 16.12.2013 als Kulturdenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen. Im Abschnitt, der an das Plangebiet angrenzt, umfasst der Denkmalschutz ausschließlich das historische Pflaster.

Auch die südlich des Plangebietes gelegene Friedrichsbrücke unterliegt dem Denkmalschutz.

**16.2. Gestaltungssatzung  
Innenstadt**

Sofern die im Text Teil B unter Ziffer III. festgesetzten Örtliche Bauvorschriften keine Ausnahmen zulassen, gelten im Plangebiet der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 die Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Bad Bramstedt vom 20.06.1989.

Bad Bramstedt, den 16.04.2014

.....  
Bürgermeister