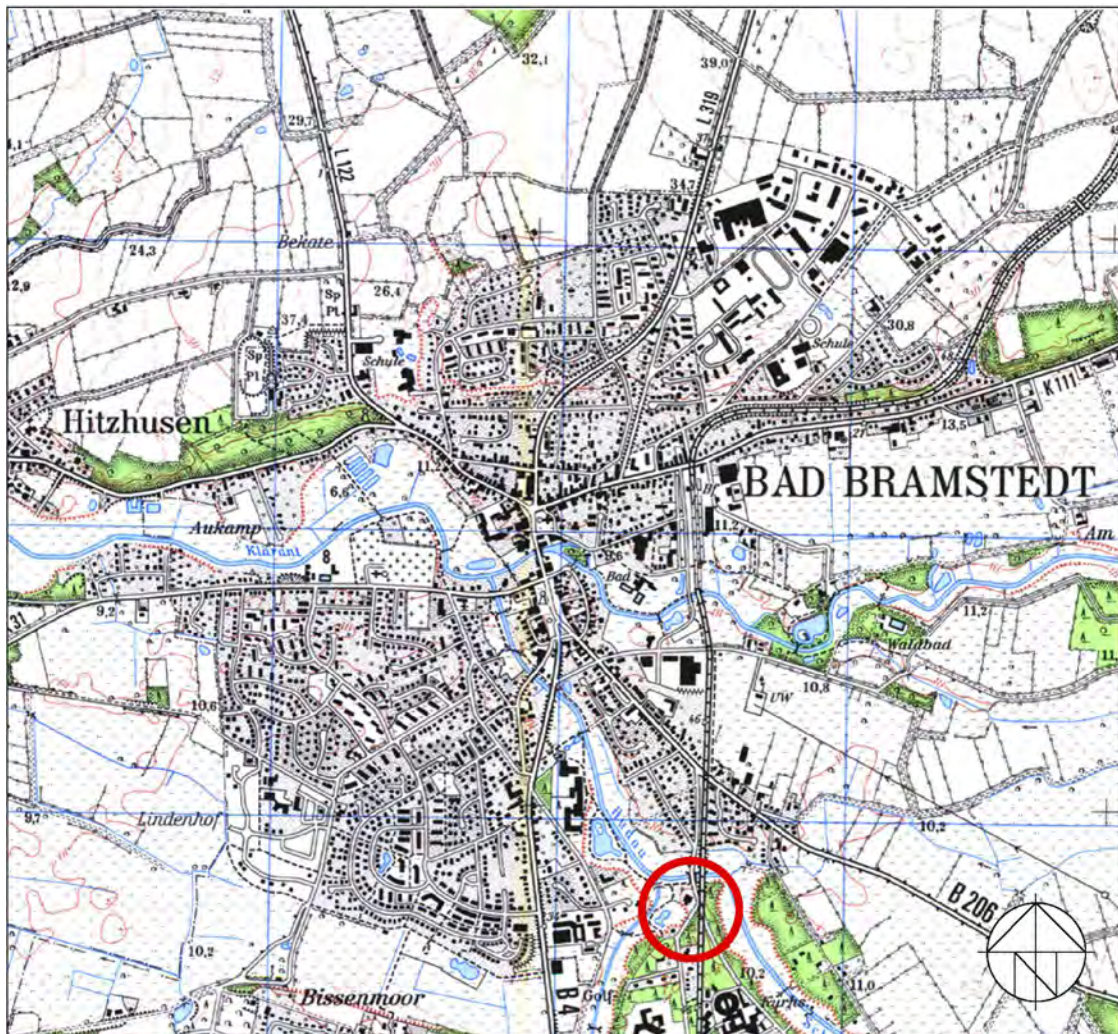


BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 für das Grundstück „Haus an den Auen“ der Stadt Bad Bramstedt

Für das Gebiet:
„westlich der Oskar-Alexander-Straße,
nordwestlich der Einmündung Birkenweg“



endgültige Planfassung
01.07.2014
(Stadtverordnetenversammlung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	2
1.4 Bestand	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
4 Städtebauliche Festsetzungen	5
4.1 Städtebauliches Konzept	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.5 Gestaltung	8
5 Grünordnung und Artenschutz	8
5.1 Bestand	8
5.2 Festsetzungen	9
5.3 Artenschutz und FFH-Vorprüfung	9
5.4 Ausgleich	10
6 Verkehr	10
6.1 Erschließung	10
6.2 Ruhender Verkehr	10
6.3 ÖPNV	10
7 Immissionen	11
8 Ver- und Entsorgung	11
8.1 Wasser	11
8.2 Schmutzwasser	11
8.3 Oberflächenwasser	11
8.4 Grundwasser	11
8.5 Strom und Gas	11
8.6 Brandschutz	12
8.7 Müllbeseitigung	12
8.8 Telekommunikation	12
9 Sonstige Hinweise	12
9.1 Denkmalschutz	12
9.2 Kampfmittelverordnung	13
10 Umweltbericht	13
11 Kosten	14

Anlagen:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Hermann Francke 17.03.2014

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, BHF Bendfeldt Hermann Francke 17.03.2014

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bioplan Februar 2014

Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit, IGB Ingenieurgesellschaft mbH 03.04.2014

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 21.01.2013 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum – Schwormstede GbR, Hamburg beauftragt.

Der grünordnerische Fachbeitrag, der Umweltbericht (Bestandteil der vorliegenden Begründung) sowie die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung werden durch das Büro Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten, Kiel erarbeitet.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Büro Bioplan, Schellhorn erarbeitet.

Eine Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit erfolgte durch die IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel.

1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Der Planänderungsbereich befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet, an der Ecke Oskar-Alexander-Straße / Birkenweg im Eingangsbereich zum Klinik- und Kurgebiet Bad Bramstedt. Er umfasst die Flurstücke 69/7, 59/27 und andere.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Schmalfelder Au, westlich die Ohlau. Beide Flüsse fließen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich zur Hudau zusammen.

Das Bad Bramstedter Stadtzentrum liegt ca. 1,3 km entfernt. Die AKN-Bahnstation Bad Bramstedt befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 1,3 km Entfernung. Die Station Bad Bramstedt Kurhaus befindet sich etwa 660m in südlicher Richtung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt westlich der Oskar-Alexander-Straße, südlich der Schmalfelder Au, östlich und nördlich der Grünflächen im Niederungsraum der Flüsse Schmalfelder Au, Ohlau und Hudau.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,7 ha.

1.4 Bestand

Derzeitige Nutzung

Auf dem Grundstück befindet ein Gebäude aus den 30iger Jahren, ursprünglich für die Unterbringung von Privatpatienten gedacht, dass durch das Klinikum schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird. Eine Umnutzung und Sanierung ist aufgrund der schlechten Bausubstanz und im Hinblick auf die Projektnotwendigkeiten und den energetischen Standard nicht möglich. Das Gebäude ist überwiegend zweigeschossig und hat im südlichen Hauptteil zur Niederung einen komplett ausgebauten und steilen Dachstuhl. Nach Süden kragt ein eingeschossiger Vorbau rund 11,50m über den zur Niederung abfallenden Geländeversprung. Das gesamte Gebäude ist unterkellert.

Nordwestlich des Bestandsgebäudes ist ein Gehölzbestand mit großkronigen Einzelbäumen, überwiegend Eichen, vorhanden. Östlich im Geltungsbereich prägen fünf Kopflinden die Lage an Oskar-Alexander-Straße und Birkenweg. Südlich des Bestandsgebäudes fällt das Gelände um etwa zwei Meter ab. Die Böschung zieht sich mit einem starken Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern in westlicher Richtung des Bestandsgebäudes.

Westlich des Bestands ist die Fläche oberhalb der Böschung großflächig als Stellplatzanlage versiegelt. Die westliche Asphaltkante hat einen Abstand von circa 30m zur Ohlau. Die versiegelte Zufahrt führt von der Oskar-Alexander Straße nördlich entlang des Gebäudes zur Stellplatzanlage.

Umgebung

Die Umgebung ist durch den naturnahen Charakter des Niederungsbereiches der Flüsse geprägt.

Östlich der Oskar-Alexander-Straße verläuft in nord-südlicher Richtung die Bahnstrecke der AKN.

Im Norden und Westen liegen in etwa 200m Entfernung Wohngebiete, die durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt sind.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zur Zeit noch im Eigentum des Klinikums Bad Bramstedt. Im Zuge der Vorhabenentwicklung sollen die Grundstücke von der Projektgruppe „Anders wohnen – gemeinsam leben“ erworben werden.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des vorhabendbezogenen Bebauungsplans ist der Wunsch der privaten Initiative „Anders wohnen – gemeinsam leben“, ein generationenübergreifendes Wohnprojekt im Geltungsbereich an der Stelle des aus baulichen und energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäßen Bestandsgebäudes zu errichten.

Bedingt durch die naturschutzrechtlichen Anforderungen die durch unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau“ sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bad Bramstedt“ muss das Vorhaben mit einem fast vollständigen Erhalt der das Gebiet prägenden Gehölz- und Baumbestände realisierbar sein.

Vorhaben

Mit Blick auf veränderte Sozialstrukturen in der Gesellschaft möchte die Gruppe Anders wohnen – gemeinsam leben eine Wohnform realisieren, in der Menschen generationsübergreifend miteinander leben können. Jung und alt, Familien, Paare oder Singles sollen durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungen hinsichtlich Fläche oder Ausstattung, Eigentum oder Miete, einen Platz finden können, an dem gemeinschaftliches Leben möglich ist. Hierfür sollen Wohnungen in unterschiedlichen Zuschnitten sowie ausreichend Gemeinschafts- und Begegnungsflächen entstehen. Angedacht ist auch eine Einheit für betreutes Wohnen, sowie die Einbindung von kleineren Büro- oder Praxiseinheiten.

Vor diesem Hintergrund hat die Projektgruppe Anders wohnen – gemeinsam leben GbR seit einigen Jahren die Idee eines generationsübergreifenden Wohnprojektes in Bad Bramstedt entwickelt. Nach Prüfung mehrerer Standorte im Ort ergab sich im Jahr 2011 die Möglichkeit, das Gelände des Hauses an den Auen im Projektsinn weiter zu entwickeln, da das Klinikum das alte „Kurhaus an den Auen“ nicht mehr benötigt.

Auf diesem Gelände ist ein Neubau geplant, der sich im Hinblick auf die Lage und die zulässige Versiegelung am derzeitigen Bestand auf dem Gelände orientiert. Das Vorhaben projiziert eine Nachnutzung einer bereits bebauten und in Teilen großflächig versiegelten Fläche. Eine zukünftige bauliche Verdichtung nach Realisierung des Vorhabens durch weitere Baukörper ist nicht erwünscht und würde auch den zuvor genannten Anforderungen des Landschaftsschutzes widersprechen.

Ziele

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Beschränkung der gem. § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zur Pflege und Unterstützung der Bewohner
- Erhalt der ortsbildprägenden Gehölz- und Baumbestände durch entsprechende Festsetzungen
- Sicherung des naturnahen Charakters der Umgebung durch vorhabenspezifische überbaubare Flächen, die gegenüber dem Bestand keine übermäßige Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen ermöglichen
- Festsetzung der Zufahrt an ihrer derzeitigen Stelle sowie Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftscarports
- Bauliche und gestalterische Festsetzungen, die das konkrete Vorhaben harmonisch in die Landschaft eingliedern

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Regionalplanung

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I hat Bad Bramstedt die Funktion eines Unterzentrums. Der Stadt kommt die Aufgabe zu als Entwicklungs- und Entlastungsort die über den Achschwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufzunehmen. Gleichzeitig soll sie als eigenständiges Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.

Somit ist der Bebauungsplan Nr. 53 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt (wirksam seit 18.05.2000) als Sondergebiet für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die Festsetzung WA widerspricht dem Flächennutzungsplan. Dieser wird in einem parallel verlaufenden Verfahren von der Stadt geändert.

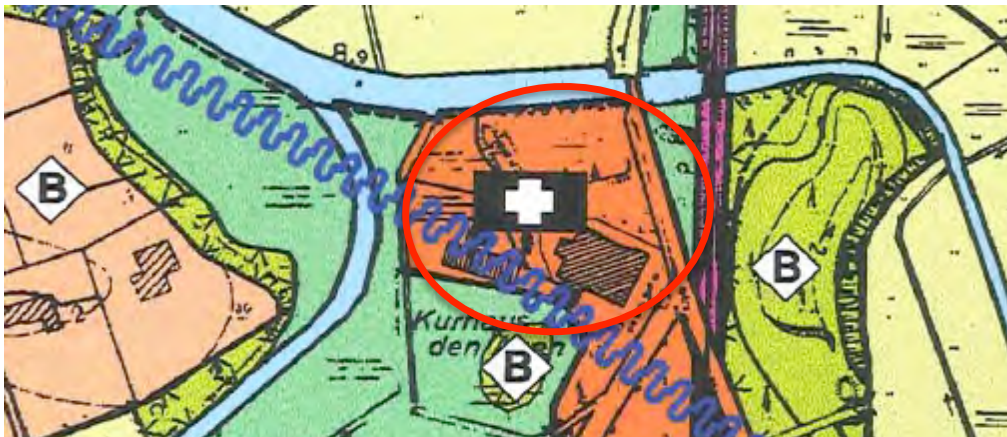


Abbildung 1: geltender Flächennutzungsplan

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf für das Wohnprojekt Bad Bramstedt sieht ein Ensemble von vier Baukörpern vor, die sich um einen zentralen Erschließungsbereich gruppieren. Die Baukörper haben zwei bis drei Vollgeschosse und zum Teil Staffelgeschosse. Die einzelnen Baukörper sind bewusst mit Abstand zueinander geplant, um nicht durch ein zu großes Bauvolumen zu massiv oberhalb des Niederungsbereiches zu wirken. Zusätzlich soll sich das Ensemble durch eine Staffelung der Gebäudehöhen in den Landschaftsraum einfügen. Laut dem Konzept wird das Grundstück in drei Bereiche zониert:

- Vorfahrt mit PKW-Stellplätzen und Haupteingang zum Gebäudekomplex im Osten
- baulich zweiseitig gefasster Gemeinschaftshof mit angrenzendem Quartierspark und wertvollem Baumbestand im Norden
- Aussicht in den öffentlichen Park mit Blick auf den Teich nach Südwesten



4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Plangeltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der zukünftig beabsichtigten Nutzung und ist aus städtebaulicher Sicht auch mit den zusätzlichen Festsetzungen vereinbar. Teile der zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind hier nicht zulässig. Diese widersprechen den besonderen Anforderungen an das Vorhaben und der städtebaulichen Verträglichkeit mit dem Umfeld. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind ebenfalls aus zuvor genannten Gründen unzulässig. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Mit der hier projektierten besonderen Wohnform sind kirchliche, kulturelle gesundheitliche, soziale und sportliche Einrichtungen verträglich.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eng an dem Vorhaben, das mit besonderem Augenmerk hinsichtlich der Standortverträglichkeit geplant wird. Für den Geltungsbereich wird deshalb eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Diese ermöglicht das geplante Vorhaben und sichert die Errichtung von Nebenanlagen sowie Zuwegungen. Des Weiteren werden städtebaulich sowie landschaftsplanerisch unverträgliche übermäßige Versiegelungen auf den Flurstücken ausgeschlossen. Diese sind insbesondere im Hinblick auf den naturnahen Charakter der Umgebung und die beabsichtigte Gestaltung des Wohnprojektes in

dem besonderen Umfeld auszuschließen.

Es wird eine Geschossigkeit mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Um die Höhenentwicklung optisch an die Topographie und den Naturraum anzugleichen, wird in der südwestlichen überbaubaren Fläche eine Höhe von maximal 11,5 m festgesetzt, hier sind nur zwei Vollgeschosse zulässig. Ein realisierbares Staffelgeschoss muss von der westlichen Baugrenze mindestens 4 m Abstand einhalten, um dort keine zu starke Raumwirkung hinter dem Baumbestand zur Au im Westen zu entfalten.

Im übrigen südlichen Bereich der überbaubaren Fläche werden drei Vollgeschosse festgesetzt, die ebenfalls auf maximal 11,5 m Höhe begrenzt sind. Die maximale Gebäudehöhe ist so festgesetzt, dass ein Staffelgeschoss im Hinblick auf die Dreigeschossigkeit bei einer projektierten Raumhöhe von 2,7m und einem entsprechenden Dachaufbau ausgeschlossen ist. Im nördlichen Bereich ist eine Höhe von maximal 14 m bei drei Vollgeschossen zulässig. Auch hier darf ein realisierbares Staffelgeschoss nicht an der nördlichen Giebelwand errichtet werden, sondern muss ebenfalls einen Mindestabstand von 4 m zur nördlichen Baugrenze einhalten.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf lediglich durch technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen um bis zu einen Meter überschritten werden. Technische Installationen wie Solaranlagen/Solarkollektoren oder Geräte zur Gebäudeklimatisierung dürfen die festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Diese Einschränkung ist damit zu begründen, dass die zulässigen technischen Anlagen in ihrer Größenwirkung das Gebäude nicht zusätzlich höher erscheinen lassen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da in dem Plangebiet aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen keine große Flexibilität bei der Lage der überbaubaren Fläche unter Rücksichtnahme auf den Grünbestand vereinbar ist, wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die den Erhalt der Gehölze und des Baumbestandes sicherstellt. Diese ist so geschnitten, dass für die Vorhabenplanung eine angemessene Flexibilität bleibt.

Die überbaubare Fläche erstreckt sich nördlich der Böschung in ost-westlicher Richtung über knapp 60 m Länge und hat eine Tiefe von maximal 16 Metern. Ein sich weiter nach Norden erstreckender Teilbereich mit einer Breite von 13 Metern weist eine Tiefe von 24,5 Metern auf. Die überbaubare Fläche hält zum Kronenbereich der Gehölze ausreichend Abstand ein.

Das Vorhaben beschreibt vier einzelne Gebäudekörper, die mit einem Laubengang gemeinsam verbunden werden. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch auch eine Ausbildung eines geschlossenen Verbindungsganges im Erdgeschoss denkbar. Dieser hätte keinen Einfluss auf die räumliche Gebäudewirkung und die gewünschte Gliederung. Somit könnte ein derartiger Verbindungsgang in der überbaubaren Fläche ebenfalls umgesetzt werden.

Um die Einwirkungen auf den Naturraum möglichst gering zu halten wird zusätzlich auch eine überbaubare Fläche für ein Kellergeschoss festgesetzt. Dieses hat sich mit seiner Größe am derzeitigen Gebäudebestand zu orientieren und darf den Abstand zur westlich gelegenen Au nicht verringern. Die maximale Geschosshöhe des Kellergeschosses beträgt 2,6 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Keller zur Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Weitere hoch- und tiefbauliche bauliche Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsberei-

ches nicht möglich, da diese den erforderlichen Abstand zum Niederungsraum unterschreiten und die derzeit versiegelten Flächen überschreiten würden.

4.5 Gestaltung

Um das Vorhaben mit den neu entstehenden Gebäudeteilen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Integration der neuen Bausubstanz selbst in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Material und Farbe des Daches
- Material und Farbe der Fassade
- Höhe des Erdgeschoss-Niveaus und Einfriedungen

Besonders die Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung des Vorhabens bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten sollen stark auffallende Farbgebungen, die das Ortsbild negativ beeinflussen, verhindert werden. Ziel ist es an dieser besonderen Stelle ein harmonisches Gesamtbild mit dem naturnahen Charakter der Umgebung und dem geplanten Neubau zu erhalten.

5 Grünordnung und Artenschutz

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange wurde zu der Bebauungsplanänderung ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (s. Anlage der Begründung) erarbeitet, auf den an dieser Stelle verwiesen sei. Ebenfalls wurde ein Umweltbericht (Teil der Begründung) und eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte und die korrespondierenden Festsetzungen aufgezeigt.

5.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst das **parkartige Grundstück** des „Kurhaus an den Auen“, welches zwischen Ohlau und Hudau eingebettet im Niederungsraum der beiden Flüsse liegt. Das direkte Umfeld ist durch großräumig öffentliche Grünanlagen mit Wegeverbindungen geprägt. Insgesamt ist der **naturnahe Charakter** des das Vorhabengebiet umfassenden Umfeldes hervorzuheben.

Im Plangeltungsbereich findet sich ein Bestand aus **Bäumen und Gehölzen**, der im nordöstlichen Bereich eine **Grünanlage aus Rasen** fasst. Diese ist zum Teil mit Ziergehölzen bestanden. Nordwestlich des auf einer Anhöhe liegenden Gebäudes und der Stellplatzfläche ist ein großflächiges **Eichengehölz** angesiedelt.

Der am südlichen und westlichen Geltungsbereichsrand vorhandene **Böschungsbewuchs** der Talkante besteht überwiegend aus heimischen Laubgehölzen. Im südlichen Bereich ist dieser mit altem **Baumbestand** und Ziergehölzen durchsetzt.

Des Weiteren sind auf dem Grundstück eine vorhandene **Eichengruppe**, mehrere **Kopflinden** sowie weitere **Einzelbäume** und **Baumgruppen** zu nennen.

Neben den versiegelten Flächen, der Zufahrt und dem Stellplatz, sind **wassergebundene Wege** vorhanden.

Das **Böschunggehölz** wird im Süden durch den eingeschossigen Vorbau des „Kurhaus an den Auen“ durchbrochen. Dieser wirkt optisch als Störung im naturnahen Niederungsraum, da er die natürliche Abgrenzung des Bewuchses an der Talkante durchbricht und diese überragt.

Der Plangeltungsbereich liegt im **Landschaftsschutzgebiet „Bad Bramstedt“**. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist für das projektierte Vorhaben voraussichtlich nicht erforderlich. Eine Ausnahme wurde unter Einhaltung von Auflagen, die in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind, gemäß § 3 der Kreisverordnung in Aussicht gestellt. Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme zu beantragen. Ebenfalls ist eine Befreiung nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (IM und MELUR 2013) gemäß § 67 BNatSchG denkbar.

5.2 Festsetzungen

Zum Schutz des Bodens und mit besonderer Rücksicht auf die umgebende Landschaft und den empfindlichen Niederungsraum wird eine geringe GRZ von 0,2 für den Geltungsbereich festgesetzt. Die überbaubare Fläche liegt überwiegend auf den bereits versiegelten und bebauten Flächen. Die zulässige Neuversiegelung wird durch die getroffenen Festsetzungen auf ein Minimum begrenzt.

Die überbaubare Fläche ist so im Geltungsbereich gelegen, dass der Gehölzbestand und die erhaltenswerten Bäume zum Großteil erhalten werden. Mittels **Einzelfestsetzungen** werden die fünf vorhandenen Kopflinden an der Oskar-Alexander-Straße und dem Birkenweg festgesetzt.

Die großflächigen Gehölz- und Baumbestände werden in ihrer Gesamtheit als **Maßnahmenflächen** für Gehölze und Bäume zum Erhalt festgesetzt. Lücken sind durch standortgerechte, heimische Laubgehölze nachzupflanzen. Aussagen über die zu verwendende **Pflanzqualität** werden ebenfalls getroffen. Zusätzlich werden die Gehölzbestände über die Absicherung durch die Maßnahmenflächen hinaus zur Erhaltung festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereiches wird somit die vorhandene **Hecke** als Abschirmung zum Wanderweg außerhalb des Geltungsbereichs gesichert. Um die Wirkung baulicher Anlagen auf die Umgebung zu minimieren wird entlang des nördlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Wanderweges und der Oskar-Alexander-Straße sowie im Westen zwischen den festgesetzten Maßnahmenflächen eine Fläche festgesetzt, die **von jeglicher Bebauung freizuhalten** ist.

Zusätzlich müssen als Ausgleichsmaßnahme vier standortgerechte **Laubbäume** im Geltungsbereich gepflanzt werden. Als Gehölzarten werden solche festgesetzt, die bereits im Gebiet vorhanden sind. Drei der Laubbäume sind im südlichen Hangbereich an der Stelle zu pflanzen, die durch den auskragenden Anbau des Bestandsgebäudes überragt wird. Somit wird gewährleistet, dass eine entsprechende Abschirmung zwischen Vorhaben und Niederungsraum wieder hergestellt wird.

Zum Schutz des Bodens sind die Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wege wassergebunden oder offenporig (z. B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.

5.3 Artenschutz und FFH-Vorprüfung

Zum Artenschutz wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf den als

Anlage verwiesen sei. Dessen Ergebnisse werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dokumentiert und das Ergebnis wird im Umweltbericht zusammengefasst.

Im Geltungsbereich leben gem. § 7 Abs.1 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte und gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Tierarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitregelungen oder bei notwendiger Durchführung von einer winterlichen Besatzkontrolle im Hinblick auf eine Winterquartiereignung der betroffenen Spezies keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen und Vorgaben für die Gehölzbeseitigung sind im Bebauungsplan als Hinweise im Textteil B übernommen.

Bedingt durch die Lage im Nahbereich des FFH-Gebietes „Mittlere Stör, Bramau und Bünzau“ wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gem. § 34 BNatSchG durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geringe städtebauliche Nachverdichtung des Grundstücks Beeinträchtigungen von Flächen mit Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie Zielarten des FFH-Gebiets gem. Arten des Anhangs II der Richtlinie ausgeschlossen werden können.

5.4 Ausgleich

Ein entsprechender zusätzlich zu den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichmaßnahmen ist erforderlich. Die zu kompensierenden 133 m² werden auf dem Flurstück 39 der Flur 5 in der Gemeinde Hagen als Extensivgrünland entwickelt.

6 Verkehr

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über die östliche verlaufende Oskar-Alexander-Straße erschlossen. Die Zufahrt von dieser wird an der bisherigen Stelle festgesetzt, um Eingriffe in den Baumbestand zur Straße hin zu vermeiden.

6.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück untergebracht. Diese dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze errichtet werden.

6.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die AKN erschlossen, der AKN-Haltepunkt „**A Bad Bramstedt Kurhaus**“ liegt circa 660 m in südlicher Richtung des Plangebiets. Das Plangebiet liegt damit knapp außerhalb der im Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg (RNVP) für städtisch strukturierte Gebiete festgelegten Haltestelleneinzugsbereiche des Schienenpersonennahverkehrs von 600 Metern Luftlinie.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hamburger Straße (Mitte)“ befindet sich ca. 670 Meter Luftlinie von der Mitte des Plangebiets (in Höhe der Einmündung des Ochsenwegs in die Hamburger Straße). Sie ist ebenfalls außerhalb der im RNVP definierten Bushaltestelleneinzugsbereiche von 400 Metern Luftlinie gelegen. Seitens des Kreises ist keine Bus-ÖPNV-Anbindung des Wohnprojekts geplant.

Die nächstgelegene Haltestelle des Anruf-Sammel-Taxis (AST 7609 Stadtverkehr Bad Bramstedt in der Aufgabenträgerschaft der Stadt Bad Bramstedt) ist „Parkstraße“ in ca. 300 Meter Luftlinie Entfernung, die fußläufig über die südliche Verbindung Birkenweg – Reiherstieg und weiter über die Brücke über die Ohlau erreicht werden kann.

7 Immissionen

Die Landeseisenbahnverwaltung weist darauf hin, dass Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb der AKN Eisenbahn AG (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen), auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen sind.

Die AKN weist darauf hin, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

8.2 Schmutzwasser

Das Grundstück ist bereits an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen.

8.3 Oberflächenwasser

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Gemäß der durch die IGB Ingenieurgesellschaft erstellten Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit ist diese vor allem im nördlichen Grundstücksbereich gegeben. Aus ökologischen Gründen bietet sich dort eine dezentrale Flächenversickerung oder eine Muldenversickerung an.

Die konkrete Umsetzung ist mit einer geeigneten Vorhabenplanung zu bestimmen. Diese ist im Rahmen der Antragsstellung der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vorzulegen.

8.4 Grundwasser

Sofern für das Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen geplant sind, ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zur temporären Grundwasserentnahme zu beantragen.

8.5 Strom und Gas

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

Eine Versorgung mit Gas ist möglich. Die Versorgung der möglichen Mehrfamilien-

häuser ist abhängig vom jeweiligen Leistungsbedarf. Gegebenenfalls sind Hausanschlüsse bis zu den nächsten Mittelspannungsstationen im Birkenweg/Ecke Reiherstieg zu verlegen.

Der bestehende Gasanschluss des alten „Kurhaus an den Auen“ ist vor einem möglichen Abriss des Gebäudes zu trennen.

8.6 Brandschutz

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.August 2010 - IV 334 - 166.701.400 i. V. mit dem DVGW Arbeitsblatt-W 405 mit 48 m³/h bereitgestellt. Neben der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen weitere Kapazitäten in Form von Tanklöschfahrzeugen und offenen Gewässern zur Verfügung.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

Gemäß Landesbauordnung beträgt die maximale Brandabschnittslänge 40m. Bei einer Gebäudelänge von über 40m ist ein Abweichungsantrag nach § 31 Abs. 2 Ziffer 2 LBO zu stellen.

8.7 Müllbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

8.8 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH oder einen anderen konzessionierten Anbieter.

Die Telekom weist darauf hin, dass entsprechende Trassen für einen Anschluss vorzusehen sind. Hinsichtlich der notwendigen Baumpflanzungen verweist die Telekom auf das „Merkblatt über Baumstandorte“ und darauf, dass die unternehmenseigenen Telekommunikationslinien nicht behindert werden dürfen. Sollte ein Anschluss durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen sollen, muss die geplante Baumaßnahme mindestens zwei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH weist grundsätzlich darauf hin, dass sämtliche Telekommunikationsanlagen bei Bauausführungen zu schützen, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei erforderlichen Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen wird ein Vorlauf von mindestens drei Monaten ab Beauftragung benötigt.

9 Sonstige Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern sind. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9.2 Kampfmittelverordnung

Auf die Berücksichtigung der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Hingewiesen wird diesbezüglich u.a. darauf, dass Bad Bramstedt gemäß § 2 (3) der Kampfmittelverordnung i.V.m. deren Anlage zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen zählt und vor der Erstellung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen ist.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro BHF Bendfeldt Hermann Franke, Kiel erarbeitet. Dieser ist auf den folgenden Seiten zu lesen.

Umweltprüfung (UP)
zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 "Haus an den Auen"
der Stadt Bad Bramstedt, Kreis Segeberg

- Umweltbericht (UB) -

Verfasser: BHF Bendfeldt Herrmann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 44
241116 Kiel
Telefon: 0431/ 99796-0
Telefax: 0431/ 99796-99
info@bhf-ki.de / www.bhf-ki.de
Kiel, Juni 2014



Bearbeitung: Dipl.-Ing. Uwe Herrmann
Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. agr. Gabriele Peter

Aufsteller: Stadt Bad Bramstedt
- Der Bürgermeister -
Bleek 17-19
24576 Bad Bramstedt
Telefon: 04192/ 506-0
Telefax: 04192/ 506-60
Bad Bramstedt, den



INHALT	SEITE
1. EINLEITUNG.....	1
1.1 Anlass	1
1.2 Aufgabe und Inhalt des Umweltberichts	1
1.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	1
1.2.2 Ziele und Inhalt des Umweltberichtes	2
1.3 Beschreibung des Vorhabens.....	2
1.4 Ziele des Umweltschutzes	4
1.4.1 Fachgesetze	4
1.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte.....	4
1.4.3 Planerische Vorgaben	5
1.4.3.1 Gesamtplanung.....	5
1.4.3.2 Landschaftsplanung	6
1.4.4 Gutachten	6
1.4.5 Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des B-Plans	7
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	9
2.1 Schutzgüter - Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen.....	9
2.1.1 Vorgehensweise	9
2.1.2 Schutzgut Boden	10
2.1.3 Schutzgut Wasser	11
2.1.4 Schutzgut Klima.....	12
2.1.5 Schutzgut Luft.....	13
2.1.6 Schutzgut Pflanzen.....	13
2.1.7 Schutzgut Tiere	15
2.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt	16
2.1.9 Schutzgut Landschaft	17
2.1.10 Schutzgut Mensch	19
2.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.1.12 Wechselwirkungen und -beziehungen	20
2.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte	22
2.2.1 Natura 2000-Gebiete	22
2.2.2 Landschaftsschutzgebiet	22
2.2.3 Baumschutzsatzung	26
2.2.4 Landeswaldgesetz.....	26
2.2.5 Schutzstreifen an Gewässern.....	26
2.2.6 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	26
2.3 Eingriffsregelung	27
2.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	28
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3. ERGÄNZENDE ANGABEN.....	29
3.1 Hinweise auf Kenntnislücken.....	29
3.2 Überwachung.....	29
4. ZUSAMMENFASSUNG	30

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass

Das Klinikum Bad Bramstedt plant zusammen mit der Initiative "Anders wohnen – gemeinsam leben" den Neubau einer Wohnanlage für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt als Nachnutzung für das derzeit vorhandene "Haus an den Auen". Die Stadt Bad Bramstedt stellt zu diesem Zweck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 53 auf.

1.2 Aufgabe und Inhalt des Umweltberichts

1.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind dabei insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die in § 1a BauGB genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz eingehalten werden. Hierzu gehören:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie
- die Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf Natura 2000-Gebiete.

Um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen, sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Dieses wurde im Januar 2014 durchgeführt.

Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** darzulegen. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2.2 Ziele und Inhalt des Umweltberichtes

Die Aufgabe des Umweltberichtes liegt darin, die Umweltbelange in den Planungsprozess einzustellen und die Ergebnisse der Umweltprüfung zu dokumentieren.

Die Inhalte des vorliegenden Umweltberichtes sind entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammengestellt worden.

1.3 Beschreibung des Vorhabens

Die Wohnanlage soll im Bereich der Flusslandschaften von Ohlau und Schmalfelder Au und der großräumigen Grünanlagen errichtet werden. Vor Ort befindet sich das in den 30er Jahren errichtete "Haus an den Auen" mit seinem Parkgelände.

Geplant ist die Errichtung eines Ensembles aus vier neuen Baukörpern an der Stelle des aus baulichen und energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäßen Bestandsgebäudes. Die Baukörper haben zwei bis drei Vollgeschosse und zum Teil Staffelgeschosse. Stellplätze sollen im Zufahrtsbereich zwischen den geplanten Gebäuden und der Oskar-Alexander-Straße positioniert werden. Zur Vorbereitung der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird in einem parallelen Aufstellungsverfahren die im geltenden Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung "Sonstiges Sondergebiet für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" in der 10. Änderung des F-Plans an die Planungen angepasst.

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Über zusätzliche Festsetzungen (z.B. Festsetzungen zum Erhalt ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestände, Gebäudehöhen, Fassadengestaltung) soll eine harmonische Eingliederung in die Landschaft gewährleistet werden.

Inhalte des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53

Der Geltungsbereich umfasst ein rund 0,7 ha großes Grundstück am nördlichen Rand des Klinikareals von Bad Bramstedt.

In der Planzeichnung sind folgende für die Umweltbelange relevante Festsetzungen getroffen worden:

- Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.
- Das allgemeine Wohngebiet enthält drei **Baufenster** mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe 11,5 m, ein nördlich davon gelegenes Baufenster mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 14,5 m und zwei kleinere als Verbindungselemente gelegene Baufenster mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von maximal 4,5 m.
- Für das westliche und den Großteil des östlich anschließenden Baufensters ist ein **Ausschluss von Kellern** vorgegeben.
- Am westlichen und nördlichen Rand des Gebäudekomplexes ist ein 4 m breiter Bereich von **Staffelgeschossen freizuhalten**.
- Zwischen den Baufenstern und der Oskar-Alexander-Straße ist eine **Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen** umgrenzt.
- Entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrandes sind 7-10 m breite **Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind**, festgesetzt.
- Ein im Gebiet befindliches Gehölz und ein Gehölzsaum am südlichen und westlichen Gebietsrand sind mit einer Umgrenzung versehen für **"Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"** mit der Bestimmung **"Bäume und Gehölze"**. Zugleich erfolgt hierfür die Festsetzung als "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen".
- Die im Norden vorhandene hohe Buchenhecke wird als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen" mit der Bestimmung **"Hecke"** gesichert.
- Am östlichen Rand sind fünf **Bäume** als zu erhaltend festgesetzt.

In der Planzeichnung sind zusätzlich folgende nachrichtliche Übernahmen enthalten:

- Kennzeichnung des Gebiets als Fläche, die dem Landschaftsschutz (LSG gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) unterliegt.

Über die textlichen Festsetzungen wird die Planung durch folgende Inhalte ergänzt:

- Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude,
- Vorgaben zur Erhaltung und Entwicklung der Gehölzbestände in den Maßnahmenflächen,
- Vorgaben zum dauerhaften Erhalt der zur Erhaltung festgesetzten Bäume,
- Neupflanzung von sechs Bäumen im Plangebiet.

Nicht festsetzbare Inhalte werden zu folgenden Themen über Hinweise ergänzt:

- Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen für Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigungen,
- Sicherung bestehender Bäume und Gehölze vor Baubeginn durch einen Schutzzaun,
- Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Die Begründung gibt darüber hinaus weitere Auskunft über die geplanten Nutzungen. Insbesondere wird festgehalten, dass das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53 umfasst eine Fläche von rund 0,7 ha. Diese wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

1.4.1 Fachgesetze

Die Fachgesetze für den Bereich Natur und Umwelt enthalten grundlegende Vorgaben, die in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere folgende Gesetze:

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vor allem:
 - § 1 BNatSchG: Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 34 Abs.1 BNatSchG: Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten gegenüber Natura 2000-Gebieten.
 - § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vor allem:
 - § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden
 - §1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)**
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
- **Landeswassergesetz (LWasG)**
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

1.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die 25 m westlich des Plangebiets fließende Ohlau ist Bestandteil des **FFH-Gebiets** DE 2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau". Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung der besonderen Bedeutung der Gewässersysteme als Lebensraum für Neunaugen- und Fischarten. Insbesondere ist die Erhaltung von naturnahen Fließgewässerzuständen wichtig. Hierzu gehören unter anderem unverbaute Fließgewässerabschnitte mit einer natürlichen Fließgewässerdynamik und weitgehend natürlichen Sedimentations- und Strömungsverhältnissen sowie barrierefreie Wanderstre-

cken für Fische zwischen dem Meer und den Flussoberläufen. Des Weiteren sollen wichtige funktionale Zusammenhänge mit den Kontaktlebensräumen wie Zuflüssen, Quellen, Bruch- und Auwäldern, Röhrriechen, Seggenbeständen, Hochstaudenfluren sowie Streu- und Nasswiesen erhalten werden.

Der Planänderungsbereich liegt vollständig innerhalb des **Landschaftsschutzgebiets** "Bad Bramstedt". Es gilt die Kreisverordnung vom 22. September 1965 mit inzwischen mehrfachen Änderungen. Nach § 3 (1) a) der Schutzgebietsverordnung bedarf es für die Anlage von befestigten Wegen und Plätzen, sowie für die Errichtung von Bauten aller Art einer Genehmigung. Bei Überplanungen durch einen Bauleitplan kann gemäß des Erlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MELUR 2013) für kleinere Baumaßnahmen auf Antrag eine naturschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ausgesprochen werden.

In der Stadt Bad Bramstedt gilt die **Baumschutzsatzung** vom Dezember 2011. Dem gemäß sind im Vorhabensbereich die fünf Kopf-Linden im Vorgarten geschützt. Es ist verboten, diese Bäume zu beseitigen. Ferner sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können. Auf Antrag können nach Maßgabe des § 67 BNatSchG von den Verboten Befreiungen erteilt werden.

Der Laubwald östlich des Birkenwegs unterliegt den Bestimmungen des **Landeswaldgesetzes** (LWaldG).

Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Schmalfelder Au ist in der Anlage zum § 2 der "Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern II. Ordnung" zu einem Gewässer erklärt, für das die Bestimmungen des § 26 Abs. 1 bis 4 LNatSchG (seit 2010 geregelt in: § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG) anzuwenden sind. Dem gemäß dürfen laut BNatSchG im Außenbereich dieses Gewässers im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Detaillierte Vorschriften zu den **Schutzstreifen an Gewässern** enthält § 35 LNatSchG. Nach Gültigkeit des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53 entfällt der Status des Plangebiets als Außenbereich und die Schutzbestimmungen des § 35 LNatSchG sind nicht mehr anzuwenden.

Im Plangebiet befinden sich gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG **besonders geschützte Tierarten** und darüber hinaus streng geschützte Tierarten.

1.4.3 Planerische Vorgaben

1.4.3.1 Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Bad Bramstedt hat Funktion eines Unterzentrums. Der südliche Bereich und entsprechend das B-Plangebiet liegen im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Im Regionalplan gehört das Vorhabengebiet zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Bad Bramstedt. Ohlau und Schmalfelder Au sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan (2001)

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gelände des "Haus an den Auen" als Sonstiges Sondergebiet "Kurgebiet" dargestellt und mit der Kennzeichnung von "Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" versehen.

1.4.3.2 Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm (LAPRO) Schleswig-Holstein 1999

Bad Bramstedt liegt innerhalb eines großräumigen Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (2000)

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und innerhalb eines "Gebiets mit besonderen ökologischen Funktionen". In Gebieten mit besonderen Funktionen sollen Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie den Zustand der Gesamtheit der Funktionen nur unwesentlich verändern und nicht zu einer dauerhaften und erheblichen Belastung eines der einzelnen Faktoren führen. Die beiden Flüsse und ihre Umgebungen sind als "Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems" mit der Funktion als Hauptverbundachse dargestellt. Südlich des Plangebiets ist eine Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung markiert.

Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt

Im Landschaftsplan liegt das Grundstück mit dem "Haus an den Auen" innerhalb eines großräumig dargestellten Gebiets, das als "Eignungsflächen für den Naturschutz" gekennzeichnet ist. In der Karte Blatt Nr.11 "Raumgliederung" wird eine Entwicklung des Ohlau-Tals als Hauptverbundachse durch naturnähere Gewässergestaltung und Extensivierung der Grünlandnutzung als Ziel formuliert.

1.4.4 Gutachten

Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein, Fachbeitrag zur Landschaftsplanung Planungsraum I – Kreis Segeberg (2003)

Die Ohlau und die Schmalfelder Au bilden Teile der Hauptverbundachse "Bramau, Schmalfelder Au und Ohlau". Entwicklungsziel ist eine Fließgewässerregeneration und naturnahe Entwicklung des Talraums mit der Aue und den Gehölzbereichen an den Talrändern. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53 liegt mit dem nördlichen Randbereich und der östlichen Ecke jeweils etwa 8 m innerhalb der in den Landschaftsrahmenplan übernommenen Hauptverbundachse.

Flächenbedarf und Umgang mit Flächen bei der Entwicklung von Fließgewässern und Seen (MLUR 2005)

Dieses Gutachten wurde vor dem Hintergrund der Wasserrahmenlinie als Entscheidungshilfe zur Einstufung erheblich veränderter und künstlicher Gewässer erstellt.

Potenzieller Entwicklungsraum

Gemäß einer kleinmaßstäblichen Übersichtskarte, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des

vB-Plans Nr. 53 vom KreisSegeberg / SG Wasser vorgelegt wurde, liegt das Grundstück des "Haus an den Auen" im Bereich des potenziellen Entwicklungsraums für eine eigendynamische Fließgewässerentwicklung der Flüsse Ohlau und Schmalfelder Au. Bei dieser Zuordnung sind die Belange bestehender Nutzungen nicht berücksichtigt.

Verfügbarer Entwicklungsraum

In dem Gutachten wird über weitere Schritte ein verfügbarer Entwicklungsraum definiert, innerhalb dessen Entwicklungsmöglichkeiten möglich sind, ohne dass durch eine Gewässerentwicklung rechtswidrige Nutzungseinschränkungen durch mangelnde Landentwässerung oder Überflutungen bebauter Flächen entstehen würden.

Vor diesem Hintergrund wären bei einer naturnahen Gewässerentwicklung die Nutzbarkeit des vorhandenen "Haus an den Auen", der angegliederten Stellplatzanlage, der Oskar-Alexander-Straße, der Brücke und des in der Ohlauniederung gelegenen Regenrückhaltebeckens weiterhin zu gewährleisten. Daraus ist zu interpretieren, dass das Plangebiet auf einem Standort liegt, der bereits jetzt für eine eigendynamische Fließgewässerentwicklung nicht zur Verfügung steht.

1.4.5 Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des B-Plans

Die unter den Kapiteln 1.4.1 bis 1.4.3 genannten Planungsziele charakterisieren den Standort als Teil eines sich nach Süden erstreckenden Klinikareals, der in der gemeindlichen vorbereitenden Bauleitplanung bereits für bauliche Nutzungen vorgesehen ist. Teile des Grundstücks sind sogar bereits bebaut. Für diesen Raum sind allerdings auch umfangreiche naturschutzrechtliche Belange, wie das vorhandene Landschaftsschutzgebiet, ein derzeit geltender Schutzstreifen an Gewässern, mehrere über die Baumschutzsatzung geschützte Bäume, ein nahe gelegenes FFH-Gebiet und ein nahe gelegener Waldbestand zu berücksichtigen. Allgemein sind die geltenden Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß BNatSchG einzuhalten.

Aus den dargestellten Informationen wird ersichtlich, dass der geplanten Entwicklung einer Wohnanlage aufgrund der bereits vorliegenden bauleitplanerischen Vorbereitung und des vorhandenen Gebäudebestandes bereits gewisse Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung gegeben sind, allerdings rechtliche Belange vor allem bezüglich des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebiets zu beachten sind. Die Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des VB-Plans Nr. 53 liegen vorrangig darin, erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets vollständig zu vermeiden, einen angemessenen Abstand zu den Fließgewässern einzuhalten und - vor allem bezüglich des LSG's - schützenswerte Landschaftselemente in die Planung zu integrieren sowie verbleibende nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren.

Dieses wurde durch folgende Umsetzungen berücksichtigt:

- Sicherung und Ergänzung der sichtschtzenden Gehölzbestände an den Böschungskanten der Niederungsbereiche durch Festsetzung von zwei Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Bäumen und Gehölzen,
- Die Gebäude werden nicht in den Böschungshang zur Ohlauniederung hineingebaut,
- Keine maßgebliche Erhöhung vorhandener Flächenversiegelungen und Gebäudetiefen unter Gelände,

- Positionierung der Gebäudekörper in einem möglichst großen Abstand zu den beiden Flüssen,
- Sicherung der ortsbildprägenden Kopf-Linden an der Oskar-Alexander-Straße durch Erhaltungsfestsetzung,
- Optische Eingliederung in die Landschaft durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung,
- Festsetzungen zur vollständigen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet.

Verbleibende Eingriffe werden durch Baumpflanzungen im Plangebiet und weitere außerhalb gelegene Maßnahmen kompensiert.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Für die Umweltprüfung werden vorhandene Daten und eine ergänzende Nutzungs- und Biotopkartierung vom Sommer 2013 sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bioplan 2014) verwendet. Die Umweltauswirkungen werden im Hinblick auf die einzelnen Umweltschutzgüter, naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Objekte, die naturschutzfachliche Eingriffsregelung sowie alternative Planungsmöglichkeiten beurteilt.

2.1 Schutzgüter - Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen

2.1.1 Vorgehensweise

Für jedes Schutzgut sind Übersichten in Tabellenform zu den prüfungsrelevanten Inhalten zusammengestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Informationen werden im Folgenden zunächst die angewendeten Ermittlungs- und Bewertungsverfahren erläutert.

Ermittlung des aktuellen Umweltzustandes und der Vorbelastungen

Eine zentrale Grundlage für die Darstellung des aktuellen Umweltzustandes bildet eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung, die im Sommer 2013 durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum vB-Plan Nr. 53 (BHF 2014) dargestellt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich aus den Inhalten des Landschaftsrahmenplans, des geltenden Landschaftsplans (BHF 1998), aus den Bodenbewertungen, dem zum Vorhaben erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der faunistischen Datensammlung des LLUR.

Bewertungsmethode

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

Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven und negativen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

Die Umweltauswirkungen werden aufgrund der erstmaligen Aufstellung eines B-Plans gegenüber dem aktuellen Umweltzustand betrachtet.

Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz der nachteiligen Auswirkungen

Die in im B-Plan festgesetzten sowie dem zugeordneten Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LPF) getroffenen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich bzw. Ersatz der nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Umweltbericht zusammenfassend aufgeführt.

2.1.2 Schutzgut Boden

Untersuchungsrahmen	Bodenarten, Bodenfunktionen, Altlasten.
Datengrundlagen	Bodenübersichtskarte 1:200.000 Neumünster, Bodenbewertung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Umweltatlas im Internet, 2013), Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt (1998), Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit (IGB 2014), Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vB-Plan Nr. 53 (BHF 2014).
Beschreibung	Das "Haus an den Auen" steht auf einer Anhöhe aus Sanderbildungen der Schleswig-Holsteinischen Vorgeest, die von Niederungsbereichen der Ohlau und der Schmalfelder Au umgeben ist. Westlich des Gebäudes befindet sich ein asphaltierter Parkplatz, der auf einem vermutlich durch Aufschüttungen veränderten Gelände liegt. Im Rahmen einer Erkundung der Versickerungsmöglichkeit konnten die Aufschüttungen bestätigt werden. Darunter stehen Sande und am Westrand des Plangebiets auch Sande mit humosen Anteilen an Südlich und westlich des Gebäudes und des Parkplatzes beginnt der Niederungsbereich der Ohlau, der sich durch natürliche (im Süden) und teilweise anthropogen veränderte (im Westen) Böschungskanten deutlich im Gelände abgrenzt. Die nördlich des Plangebiets liegende Schmalfelder Au ist ohne ausgeprägte Niederungsflächen etwas tiefer in das Gelände eingeschnitten. Eine Böschung im nördlichen Bereich Plangebiets (innerhalb des nördlichen Gehölzes und der Rasenfläche) weist auf die Abgrenzung der ursprünglichen Talaue vor Begradigung der Flussverläufe. Bodenbewertungen des LLUR sind für den Vorhabensbereich nicht vorhanden. Im Bereich der Auen sind allerdings Niedermoorflächen dargestellt. Diese ragen wenige Meter in die westliche Ecke des Plangeltungsbereichs hinein.
Vorbelastung	Versiegelungen durch Gebäude, Zufahrt und Stellplätze, Aufschüttungen im nördlichen und südlichen Bereich des Grundstücks, gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge) der Grünflächen.
Bewertung	<i>Bewertungskriterien:</i> Naturnähe, Bedeutung als Bestandteil des Naturhaushaltes, natur- und kulturhistorische Bedeutung, Seltenheit. Die Böden sind durch anthropogene Nutzung verändert und besitzen allgemeine Bedeutung.
Auswirkungen durch das Vorhaben	Durch die Festsetzung des geplanten rund 0,7 ha großen Wohngebiets werden rund 2.000 m ² Bodenversiegelungen bzw. gegenüber dem vorhandenen Bestand rund 270 m ² Neuversiegelungen ermöglicht. In Höhe der Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts, Regulationsfunktion) verloren. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Flächenbeanspruchung von deutlich weniger als 2 ha nicht erheblich.
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl und Positionierung der Bauflächen auf einen größtenteils bereits durch Versiegelung vorbelasteten Bereich.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Entwicklung von Extensivgrünland.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Untersuchungsrahmen	Grundwasser, Trinkwasserschutz, Fließgewässer, Kleingewässer.
Datengrundlagen	Bericht zur Flussgebietseinheit Elbe (MUNF 2004), Flächenbedarf und Umgang mit Flächen bei der Entwicklung von Fließgewässern und Seen (LLUR 2005), Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit (IGB 2014), Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vB-Plan Nr. 53 (BHF 2014).
Beschreibung	<p>Oberflächengewässer sind auf den Flächen nicht vorhanden. 5 m nördlich des Plangebiets verläuft die Schmalfelder Au und 23 m westlich des Plangebiets verläuft die Ohlau. Beide Flüsse treffen sich im Nordwesten und bilden zusammen die Hudau.</p> <p>Hinsichtlich des Grundwassers sind im höher gelegenen Plangebiet keine ökologisch bedeutsamen hohen Grundwasserstände zu erwarten. Im Rahmen der Erkundung der Versickerungsmöglichkeit wurden an Standorten nördlich und westlich der geplanten Gebäude Grundwasserabstände von 1,75 m und 1,85 m vorgefunden (IGB 2014). Allenfalls in der etwas tiefer gelegenen südwestlichen Ecke sind oberflächennahe Grundwasserstände nicht auszuschließen.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines, durch das LLUR (2005) prognostizierten, potenziell natürlichen Entwicklungsraums der Schmalfelder Au und der Ohlau. Aufgrund bestehender Nutzungen ist dieser potenzielle Entwicklungsraum im Bereich des Grundstücks des Hauses an den Auen - zumindest oberhalb der Böschungskanten - bereits aktuell für eine natürliche Gewässerentwicklung nicht mehr verfügbar.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des für die Schmalfelder Au geltenden 50 m breiten Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG.</p>
Vorbelastung	Versiegelungen durch Gebäude, Zufahrt und Stellplätze, Aufschüttungen im nördlichen und südlichen Bereich des Grundstücks.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit, Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.</p> <p>Die Fläche besitzt allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p>Durch die Festsetzung des geplanten rund 0,7 ha großen Wohngebiets werden rund 2.000 m² Bodenversiegelungen bzw. gegenüber dem vorhandenen Bestand rund 270 m² Neuversiegelungen ermöglicht. Hierdurch kann die Grundwassererneuerung im Vorhabengebiet geringfügig verringert und die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut beschleunigt werden. Dieses wird allerdings durch die Festsetzung einer vollständigen Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet vermieden.</p> <p>Das Bauvorhaben erfolgt innerhalb des prognostizierten potenziell natürlichen Entwicklungsraums der Schmalfelder Au und der Ohlau. Die geplanten Gebäude würden Möglichkeiten für eine Verbesserung des Gewässerzustandes gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (eigendynamische Entwicklung der Gewässer) einschränken. Aufgrund der zu beachtenden aktuellen Nutzung des Grundstücks (Gebäude und asphaltierte Stellplatzflächen), aber auch durch vorhandene Straßen und Brücken, wäre eine Eigendynamik allerdings bereits jetzt stark eingeschränkt.</p> <p>Durch die Vorhabensplanung werden nur geringfügig zusätzliche Ver-</p>

	<p>siegelungen in einer Größenordnung von 270 m² ausgelöst. Diese erfolgen zudem auf höher gelegenen Sanderflächen. Eine maßgebliche zusätzliche Einschränkung des bereits durch Aufschüttungen und Versiegelungen veränderten natürlichen Entwicklungsraums entsteht hierdurch nicht. Vielmehr werden die zukünftigen Bauflächen vermehrt auf dem höher gelegenen Gelände angesiedelt, wodurch westlich gelegene Bereiche der tiefer gelegenen Stellplatzflächen zurückgebaut werden können.</p> <p>Bezüglich des Schutzstreifens an Gewässern werden sich der Abstand zwischen Schmalfelder Au und Gebäude von 53 m auf 43 m und der Abstand zwischen Schmalfelder Au und Zufahrt-/Stellplatzflächen von 46 m auf 36 m verringern. Dabei werden keine der im Umweltatlas dargestellte zur Aue gehörenden Niedermoorflächen überplant, da es sich um einen höher gelegenen Standort der Sanderflächen handelt.</p> <p>Aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen von Flächenversiegelungen und Standorten baulicher Anlagen sind die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht erheblich.</p>
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Das von den Dach- und Stellplatzflächen anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt werden über die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden multifunktional kompensiert.

2.1.4 Schutzgut Klima

Untersuchungsrahmen	Großklima, Lokalklima, klimabeeinflussende Strukturen.
Datengrundlagen	Landschaftsrahmenplan.
Beschreibung	Die Gehölzsaum am Plangebietsrand besitzt Windschutzfunktion. Die Gartenfläche weist keine besondere klimatische Funktion auf.
Vorbelastung	Teilweise Versiegelungen.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit sowie raumbedeutende Klimafunktionen.</p> <p>Da keine großräumig bestimmenden klimatischen Funktionen vorhanden sind, besitzt das Schutzgut Klima im Vorhabensbereich allgemeine Bedeutung.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Versiegelungsflächen und der weitestehenden Erhaltung von Gehölzbeständen sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu bewerten.
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Erhalt der Gehölzsäume und Minimierung der Versiegelungsflächen.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Für das Schutzgut Klima besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

2.1.5 Schutzgut Luft

Untersuchungsrahmen	Frischluchtgebiete, belastete Gebiete, Emissionsquellen.
Datengrundlagen	Landschaftsrahmenplan.
Beschreibung	Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Die Gehölzbestände (hier: Gehölzbestände an den umliegenden Böschungen und mittig im Plangebiet, Einzelbäume) besitzen allgemein positive lufthygienische Funktionen (Staubfilterung, Sauerstoffproduktion).
Vorbelastung	Nicht bekannt.
Bewertung	<i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit, raumbedeutende lufthygienische Funktionen. Das Gebiet besitzt allgemeine Bedeutung.
Auswirkungen durch das Vorhaben	Durch die Planungen können mehrere größere Einzelbäume mit lufthygienischen Funktionen gefällt werden. Da die im Gebiet liegenden flächenhaften Gehölzbestände und weitere Einzelbäume erhalten bleiben, sind die Auswirkungen nicht erheblich.
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Vollständiger Erhalt der großflächigen Gehölzbestände und Erhalt mehrerer Einzelbäume.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Für das Schutzgut Luft besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Pflanzen

Untersuchungsrahmen	Nutzungs- und Biotoptypen, Biotope, Gesetzlich geschützte Biotope, Natura-2000 Gebiete.
Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt (1998), Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vB-Plan Nr. 53 (BHF 2014).
Beschreibung	Das Plangebiet umfasst das Grundstück des "Haus an den Auen" mit seinen baulichen Anlagen, einer kleinen Grünanlage und naturnahen Gehölzflächen. Außerhalb des Plangebiets befinden sich im Norden und Westen die Schmalfelder Au und die Ohlau mit ihren Niederungsbereichen. Die beiden außerhalb des Plangebiets gelegenen Flüsse sind ca. 8 m breit und weisen einen begradigten Verlauf auf. Ihre Ufer sind mit feucht geprägten Hochstaudenfluren und teilweise aufkommenden jungen Erlen bewachsen. Die als öffentliche Grünflächen ausgebildeten Niederungsbereiche werden bis an die Böschungskante gepflegt. Zum Plangebiet gehören das Haus an den Auen, eine große Stellplatzanlage sowie ein kleiner Park aus Grünanlagen und Gehölzbeständen. Die Grünanlage wird aus Rasenflächen und inzwischen hochgewachsenen Anpflanzungen aus Ziergehölzen gebildet. Am Nordrand, zum Wanderweg an der Schmalfelder Au hin, befindet sich eine 2 m hohe Rot-Buchenhecke, am Parkplatz eine noch junge Rot-Buchenhecke und zum Birkenweg hin eine sehr schmale Hecke aus Heckenkirsche.

	<p>Bei den naturnahen Gehölzbeständen handelt es sich um einen waldähnlichen Baumbestand (Stammdurchmesser vereinzelt bis zu 60 cm) auf der Sanderfläche nordwestlich des Gebäudes und um einen Böschungsbewuchs aus Bäumen und Sträuchern im Bereich der am Südrand und am Westrand gelegenen Talkanten.</p> <p>Die Gehölze setzen sich überwiegend aus heimischen Gehölzen zusammen (Stiel-Eiche, Birke, Hartriegel, Schneeball, Berg-Ahorn, Hainbuche, Feld-Ahorn), die teilweise mit Ziergehölzen (Liguster, Schneebeere, Rhododendron) und einzelnen Nadelbäumen durchsetzt sind.</p> <p>Im Plangebiet stehen darüber hinaus mehrere Einzelbäume. Als prägender Baumbestand sind insbesondere eine nordöstlich des Hauses stehende Eichengruppe und 5 entlang der Straße stehende Kopf-Linden zu nennen. Bei der Eichengruppe handelt es sich um drei große mit einer Ziegelmauer eingefasste Eichen (Stammdurchmesser 50/50/60 cm). Kronenbereich und Wurzelraum ragen in den versiegelten Zufahrtsbereich zum Parkplatz und die Krone reicht teilweise bis über den Gebäudevorsprung. Die Kopf-Linden (Stammdurchmesser ca. 40 cm) stehen nördlich und südlich des Eingangsbereichs zum Grundstück. Weitere erwähnenswerte Bäume sind drei weitere in der Grünfläche nördlich des Gebäudes stehende Kopf-Linden sowie drei südlich des Gebäudes stehende große Douglasien.</p> <p><u>Gesetzlicher Schutz:</u> Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet "Bad Bramstedt". Die Eichengruppe unterliegt einem besonderen Schutz durch den § 3 der Kreisverordnung zum Landschaftsschutzgebiet. Die 5 Kopf-Linden am östlichen Gebietsrand sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt geschützt.</p>
Vorbelastung	Versiegelungen durch Gebäude, Zufahrten und Stellplatzanlage. Gärtnerische Pflege der Grünanlagen. Versiegelungen im Wurzelraum der Eichengruppe.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Naturnähe, Alter bzw. Ersetzbarkeit, Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten, Gefährdung / Seltenheit des Biotops.</p> <p>Die naturnahen Gehölzbestände sowie die Eichengruppe und die Kopf-Linden besitzen besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Von allgemeiner Bedeutung sind die Grünanlagen mit Rasenflächen und Zierpflanzungen sowie Nadelbäume und jüngere Laubbäume.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p>Durch das geplante Vorhaben werden die Versiegelungsflächen innerhalb des Plangebiets geringfügig verlagert und geringfügig zu Lasten intensiv genutzter Grünflächen erhöht. Zusätzlich sind die Eichengruppe, drei in der Grünfläche stehende Kopf-Linden und drei südlich des Gebäudes stehende Douglasien durch die Errichtung der baulichen Anlagen und einer Feuerwehrumfahrt gefährdet.</p> <p>Als positive Auswirkung ist zu bewerten, dass vorhandene Lücken in den umgebenden Gehölzbeständen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.</p> <p>Die Auswirkungen sind aufgrund der nur lokalen Auswirkungen nicht erheblich.</p>
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Begrenzung der baulichen Entwicklung durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl. Erhaltungsfestsetzungen für flächenhafte Gehölzbestände. Erhalt mehrerer prägender Laubbäume.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<p><u>Innerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Baumneupflanzungen.</p> <p><u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Entwicklung von Extensivgrünland.</p>

2.1.7 Schutzgut Tiere

Untersuchungsrahmen	Natura 2000-Gebiete, faunistisches Potential, besonders bzw. streng geschützte Tierarten.
Datengrundlagen	Faunistische Daten des LLUR, Verbreitungsatlant Fauna, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des B-Plans Nr. 53 der Stadt Bad Bramstedt (Bioplan 2014), Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vB-Plan Nr. 53 (BHF 2014).
Beschreibung	<p>Durch Auswertung der Lebensraumeignung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wurde ermittelt, welche planerisch relevanten Tierarten im Gebiet vorkommen können (faunistische Potenzialanalyse). Speziell für den Plangeltungsbereich liegen keine Funddaten des LLUR vor. Für Brutvögel wurde als Grundlage für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine um Zufallsbeobachtungen erweiterte Potenzialanalyse für Brutvögel und eine um Geländebegehungen und Detektorerfassung erweiterte Potenzialanalyse für Fledermäuse durchgeführt (Bioplan 2014).</p> <p>Relevante Biotopstrukturen für die Fauna sind im Plangeltungsbereich naturnahe Gehölzbestände und Altbaumbestand.</p> <p><u>Brutvögel:</u> Das Plangebiet bietet vor allem Lebensraum für Gehölzbrüter mit Gehölzfreibrütern wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle und Ringeltaube sowie Gehölzhöhlenbrütern wie Buntspecht, Kleiber, Kohl- und Blaumeise, aber auch für Bodenbrüter (z.B. Zilpzalp, Rotkehlchen) und Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling). Insgesamt sind überwiegend häufige, weit verbreitete Arten zu erwarten, die in Schleswig-Holstein als ungefährdet gelten.</p> <p><u>Amphibien und Reptilien:</u> Amphibienvorkommen sind vorrangig in den außerhalb des Plangebiets liegenden Niederungsbereichen zu erwarten. Als potenzielle Laichbiotope können das Regenrückhaltebecken und das mit einem Seggenried überwucherte Kleingewässer eingestuft werden. So ist das Auftreten von weit verbreiteten Arten wie Grasfrosch, Erdkröte oder Teichmolch möglich. Im Plangebiet können die Gehölzbestände Nahrungsgebiete und gegebenenfalls Winterruhestätten der allgemein weit verbreiteten Arten Grasfrosch und Erdkröte bilden. Weiterhin ist das Vorkommen eines kleinen Bestandes an Waldeidechsen in sonnenexponierten Saumbereichen denkbar. Artenschutzrechtlich relevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie besitzen jedoch zumeist höhere Habitatansprüche und sind aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen sowohl innerhalb als auch in der weiteren Umgebung des Plangebiets nicht zu erwarten.</p> <p><u>Säugetiere:</u> Es können eine Reihe an Kleinsäugetern wie verschiedene Mäusearten, Wildkaninchen, Feldhase und diverse Marderarten erwartet werden.</p> <p>Für Fledermäuse weist das Plangebiet ein durchschnittliches Artenspektrum für halboffene Landschaften und Siedlungsräume auf, in dem anspruchsvolle Arten fehlen. Als charakteristische und regelmäßig auftretende Arten sind die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus als häufige und anpassungsfähige Siedlungsfledermäuse zu nennen. Mehrfach wurde auch der Abendsegler detektiert. Für diese Baum bewohnende Art bietet der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Quartierstandorte. Die Wasserfledermaus wurde nur sporadisch verortet. Einmalig wurde die Rauhhautfledermaus (RL3 in SH) für kurze Zeit jagend beobachtet. Weitere poten-</p>

	<p>ziell im Gebiet zu erwartende Arten wären die Mückenfledermaus und das Braune Langohr (RL3 in SH).</p> <p>Gemäß der sommerlichen Erfassungen im Jahr 2013 waren sowohl im Gebäude- als auch im Baumbestand keine sommerlichen Fledermausquartiere vorhanden. Aufgrund der Gebäudestruktur kann eine winterliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Tagesquartiere im Baumbestand sind für mehrere Fledermausarten ebenfalls nicht auszuschließen.</p> <p><u>Schutzgebiete und -objekte:</u> Die genannten Vögel und Amphibien sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Fledermäuse sind darüber hinaus Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützt.</p>
Vorbelastung	Versiegelungen, Grünflächenpflege.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Seltenheit des Lebensraums (landesweite, regionale Bedeutung) sowie Vorkommen gefährdeter Arten mit enger Lebensraumbindung.</p> <p>Dem Raum wird aufgrund der standörtlichen Bedingungen mit allgemein weit verbreiteten Lebensraumstrukturen eine allgemeine faunistische Bedeutung zugeordnet. Besondere Bedeutung kann das Gebäude hinsichtlich der Funktion als Quartier für Fledermäuse besitzen.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	Eine Bebauung im Bereich der bereits versiegelten Flächen und Grünanlagen und die Beseitigung mehrerer Einzelbäume führen zu geringfügigen Verlusten von faunistischen Lebensräumen allgemeiner Bedeutung. Ein Abriss des Gebäudes kann zu einem Verlust von Fledermausquartieren besonderer Bedeutung führen. In der weiteren Umgebung sind allerdings zahlreiche vergleichbare Standorte vorhanden, die möglicherweise als Quartiere angenommen werden können. Erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt sind durch das geplante Vorhaben nicht gegeben.
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Der Gehölzbestand bleibt im Plangebiet weitgehend erhalten.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>Innerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Baumneupflanzungen.

2.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Untersuchungsrahmen	Biotopverbundsysteme, Schutzgebiete, Arteninventar.
Datengrundlagen	<p>Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt (1998),</p> <p>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des B-Plans Nr. 53 der Stadt Bad Bramstedt (Bioplan 2014),</p> <p>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet DE-2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" (BHF 2014),</p> <p>Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 53 (BHF 2014).</p>
Beschreibung	Das Plangebiet umfasst eine mit naturnahen Gehölzbeständen durchsetzte Parkanlage sowie ein Bestandsgebäude. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet Bad Bramstedt. Einzelne Lebensstätten von Arten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie (gegebenenfalls Fleder-

	<p>mausquartiere im Gebäude) sind nicht auszuschließen. Östlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet DE 2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau". Die umgebenden Niederungsbereiche sind Hauptverbundachsen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems Schleswig-Holstein. Die Hauptverbundachse reicht im Norden und Westen geringfügig in das Plangebiet hinein.</p>
Vorbelastung	Versiegelungen, Grünflächenpflege, Begradigung der Gewässer.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.</p> <p>Die umliegenden Niederungsbereiche besitzen hinsichtlich ihrer Funktion als überörtlicher Biotopverbund besondere Bedeutung. Gegebenenfalls im Gebäude vorhandene Fledermausquartiere würden aufgrund der Berücksichtigung der Fledermäuse als Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ebenso besondere Bedeutung besitzen. Dem übrigen Pflanzen- und Tierbestand im Plangebiet wird bezüglich der biologischen Vielfalt eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p>Mit dem geplanten Gebäude und den Stellplatzflächen werden lediglich versiegelte Flächen und Grünanlagen sowie einzelne Bäume überplant. Die im Randbereich des Plangebiets liegende Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems ist hiervon nicht betroffen. Auch Nebenanlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets werden vor dem Hintergrund der Schutzziele und der diesbezüglich nicht greifenden Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens nicht ausgelöst. Insgesamt sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten, da von dem Vorhaben überörtlich bedeutsame Schutzgebiete oder überörtlich bedeutsame Lebensräume nicht betroffen sind.</p>
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter dienen auch dem Schutzgut Biologische Vielfalt.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Für dieses Schutzgut besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf. Eingriffe in Vegetationsbestände und in faunistische Lebensräume werden durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung und Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes berücksichtigt.

2.1.9 Schutzgut Landschaft

Untersuchungsrahmen	Landschafts- und Ortsbild, Landschaftsbildräume, Landschaftsschutzgebiete.
Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt (1998).
Beschreibung	<p>Der Vorhabensstandort liegt im Übergangsbereich der im Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt benannten Landschaftsbildräume "Niederungen der Osterau, Hudau und Bramau im besiedelten Bereich" und "Gelände der Kurkliniken". Die Niederungsbereiche gelten als solche noch wahrnehmbar, werden allerdings durch naturferne Ufergestaltungen und intensive Landnutzungen beeinträchtigt. Das Kurklinikgelände wird als ein Begleitraum der Niederungslandschaften beschrieben, der aufgrund der Bebauung eine nur geringe Eigenart be-</p>

	<p>sitzt.</p> <p>Diese Einschätzungen treffen auch für das Vorhabensgebiet und seine Umgebung zu. Der Niederungszug der Ohlau stellt sich durch den Fluss und angrenzende Grünanlagen, die optisch weitgehend einer Grünlandnutzung entsprechen, als typische Niederungslandschaft dar. Das Plangebiet selbst liegt oberhalb einer kleinen mit Gehölzen bestandenen Talböschung und entspricht einer privaten Parkanlage. Rasenflächen, naturnahe Gehölzbestände, Zierpflanzungen und prägender Baumbestand (insbesondere die mit der Ziegelmauer eingefasste Eichengruppe und am östlichen Gebietsrand stehende Kopflinden) bestimmen das Bild. Im Süden befinden sich das Haus an den Auen, ein Rotsteingebäude aus den 1930er Jahren, sowie eine große Stellplatzfläche.</p> <p>Das "Haus an den Auen" ist in den Wintermonaten, und mit seinem in die Böschung hineinragenden Südanbau auch in den Sommermonaten, im Niederungsbereich sichtbar. Für den als naturnahen Landschaftsraum anzusehenden Niederungsbereich ist dieses als optische Störung zu werten.</p> <p>Die westlich anschließenden Parkplatzflächen werden durch den auf der Böschung stehenden Gehölzstreifen verdeckt und sind vom Niederungsbereich aus nur in den Wintermonaten deutlich sichtbar.</p> <p><u>Gesetzlicher Schutz:</u> Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.</p>
Vorbelastung	Vorhandener Gebäudebestand im Landschaftsschutzgebiet, der vom Niederungsbereich der Ohlau aus sichtbar ist.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit, Historische Kontinuität, Vielfalt.</p> <p>Der betroffene Landschaftsraum besitzt gemäß Landschaftsplan aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Siedlungsstrukturen allgemeine Bedeutung. Differenzierter betrachtet ist dem Teilraum der Ohlauniederung eine besondere Bedeutung zuzuordnen. Innerhalb des Plangebiets besitzen Einzelelemente wie die naturnahen Gehölzbestände (Eingrünung des bebauten Geländes zur Niederung hin) und prägende Einzelbäume (als ortsbildprägende Strukturen) besondere Bedeutung.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p>Im Bereich des Bestandsgebäudes und auf nördlich sowie westlich angrenzenden Flächen, die überwiegend bereits versiegelt sind, wird nach Gebäudeabriss die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes aus vier teilweise durch schmale Übergänge verbundenen Einzelkörpern ermöglicht. Die Gebäudehöhen sind zum Niederungsbereich hin auf 11,5 m, die in etwa der Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes entsprechen, begrenzt. Rückwärtig sind Gebäudehöhen bis 14 m möglich. Gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude rücken die geplanten Gebäude näher an den südlichen Niederungsbereich heran. Die Gebäudeansicht zur Südseite verlängert sich von 30 m auf 60 m, wird allerdings durch zwei Lücken aufgelockert.</p> <p>Die geplante Bebauung wird entsprechend der Darstellungen einen größeren Umfang einnehmen als bisher durch das Haus an den Auen gegeben ist und damit den Niederungsraum der Ohlau stärker überprägen. Durch den Erhalt des sichtschützenswerten Gehölzsaums, den Rückbau des derzeit im Hangbereich liegenden Südanbaus und Schließung der Lücke im Gehölzsaum durch die Anpflanzung von Sträuchern und drei Laubbäumen werden die Auswirkungen jedoch soweit wie möglich minimiert. Die zukünftigen Gebäude haben eine Höhe, deren Wirkung zur Ohlauniederung hin vom bestehenden teilweise bis zu 12 m hohen und zu ergänzenden Gehölzsaum deutlich vermindert wird.</p> <p>Die in den Wintermonaten mögliche Ansicht vom Niederungsbereich</p>

	<p>der Ohlau auf abgestellte Fahrzeuge wird entfallen, da die Stellplatzflächen zukünftig zur Straßenseite hin positioniert werden.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Vorbelastung, der Rücknahme des Südanbaus und der Stellplatzflächen sowie durch den Erhalt und die Vervollständigung schützender Gehölzsäume werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich bewertet.</p> <p>Bezüglich des Plangebiets selbst bleibt der Charakter eines privaten Parks mit Gebäudebestand grundsätzlich weiterhin erhalten, allerdings mit einer Erweiterung des Gebäudebestands und Rücknahme von Grünflächen. Hierdurch wird auch die prägende in der Ziegelmauer eingefasste Eichengruppe gefährdet. Drei in der Grünfläche stehende Kopf-Linden und drei südlich des Gebäudes stehende Douglasien müssen für Gebäude und Feuerwehrezufahrten voraussichtlich ebenfalls entfernt werden. Die naturnahen Gehölzbestände und die – auch nach außen wirkenden - prägenden Kopf-Linden am Westrand bleiben allerdings weiterhin erhalten. Damit sind auch innerhalb des Plangebiets keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu prognostizieren.</p>
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	<p>Erhalt und Ergänzung der sichtschützenden Gehölzsäume.</p> <p>Erhalt der am Westrand stehenden prägenden Kopf-Linden.</p> <p>Minimierung der Bebauungsdichte durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl.</p> <p>Positionierung der Stellplatzflächen im Bereich des Straßenraums.</p> <p>Begrenzung der Gebäudehöhen.</p> <p>Auflockerung der Gebäudeansichten durch eine Aufgliederung in mehrere durch Lücken getrennte Baukörper.</p> <p>Festsetzungen zur Vermeidung auffälliger Fassadengestaltungen.</p>
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>Innerhalb des B-Plangebiets:</u> Baumneupflanzungen.

2.1.10 Schutzgut Mensch

Untersuchungsrahmen	Wohngebiete, Erholungsgebiete, Einrichtungen für Freizeit und Erholung, Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus.
Datengrundlagen	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vB-Plan Nr. 53 (BHF 2014).
Beschreibung	<p>Die Niederungsbereiche von Ohlau und Schmalfelder Au sind als Grünanlagen erschlossen und dienen der Erholung. Das Haus an den Auen und die Stellplatzanlagen wirken in den Wintermonaten und das Gebäude im Bereich des Südanbaues auch in den Sommermonaten als optische Störung auf den naturnahen Charakter des Niederungsraums. Dieses bedeutet gleichzeitig eine Beeinträchtigung der an Naturnähe und Ruhe gebundenen Erholungsfunktion dieses Gebiets.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.</p>
Vorbelastung	Gebäude und Stellplatzflächen im Landschaftsschutzgebiet.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Wohnfunktion sowie Erholungswirksamkeit der Landschaft, Gesundheit.</p> <p>Die umgebenden Niederungslandschaften besitzen eine besondere</p>

	Bedeutung für das Teilschutzgut Erholung. Den Gehölzbeständen am Plangebietsrand kommt eine besondere Funktion zur Vermeidung optischer Belastungen des Erholungsraums durch Siedlungskörper und Stellplatzflächen zu.
Auswirkungen durch das Vorhaben	Durch die Wirkung der ermöglichten größeren Baukörper (siehe Kapitel 2.1.9 "Schutzgut Landschaft") auf die Erholungslandschaft kann die Naturnähe dieses Landschaftsraums durch zunehmende Urbanisierung stärker gestört und die Erholungsqualität stärker beeinträchtigt werden als bisher. Die zukünftigen Gebäude haben allerdings eine Höhe, deren Wirkung vom bestehenden und zu ergänzenden Gehölzsaum deutlich vermindert wird. Vor diesem Hintergrund wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung des Landschaftsraums durch das geplante Vorhaben nicht prognostiziert.
Erhebliche Auswirkungen	-
Vermeidungsmaßnahmen	Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. für den Erholungswert der Niederungslandschaft (naturnahe Gehölzbestände am Talhang) werden als zu erhaltend festgesetzt. Darüber hinaus sind vorhandene Lücken des sichtschtzenden Gehölzbestandes durch Nachpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu schließen. Die 5 Kopf-Linden an der Oskar-Alexander-Straße werden als zu erhaltend festgesetzt. Zum nördlich verlaufenden Wanderweg, zur Oskar-Alexander-Straße und zur Ohlauniederung werden Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

2.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.1.12 Wechselwirkungen und -beziehungen

Die bekannten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden im Rahmen der Übersichten zu den Schutzgütern grundlegend bereits berücksichtigt. Die Zusammenhänge sind vielfältig und vielfach auch nicht einschätzbar oder bislang unbekannt. Eine vollständige Darstellung dieser Wechselwirkungen ist aus diesen Gründen nicht möglich.

In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt.

		Umweltbelange						Mensch	
A	B	Boden	Wasser	Klima	Tiere + Pflanzen	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen	Erholung
Boden			■	•	■	•	■	•	—
Wasser		■		•	■	•	•	•	•
Klima		•	•		•	—	•	■	•
Tiere + Pflanzen		•	•	•		■	•	•	•
Landschaft		—	—	—	•		■	•	■
Kulturgüter		—	—	—	•	■		•	•
Wohnen		•	•	■	•	■	•		■
Erholung		•	•	—	#	•	•	•	

A beeinflusst B: ■ stark • mittel • wenig — gar nicht

Die aus methodischen Gründen auf die einzelnen Umweltschutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf ein Schutzgut indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Einwirkung auf Böden durch Versiegelung oder Veränderung des Bodengefüges im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss oder die Versickerungsfähigkeit verändert und die Grundwasserneubildung beeinflusst wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Schutzgut auch negative Auswirkungen haben können. So ist z.B. die zum Ausgleich eines Kleingewässerverlustes erforderliche Anlage eines neuen Kleingewässers mit Bodenabgrabungen und Bodenaufschüttungen verbunden.

Im Folgenden werden einige für die Planänderung möglichen Wirkungsfolgen dargestellt, die durch die Wechselwirkungen ausgelöst werden.

Überbauung, Bodenversiegelung

- Verhinderung von Austauschprozessen zwischen Atmosphäre und Boden → Verhinderung der Versickerung von Regenwasser im Bereich der Versiegelungsflächen und Erhöhung der Versickerung von Regenwasser auf unbebauten Flächen → Geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildungsprozesse.
- Verhinderung von Pflanzenbewuchs → Vernichtung von Lebensraum sowie Nahrungsangebot für Tiere.

Verlust von Gehölzen (hier: mögliche Beseitigung von Ziergehölzen und mehreren Bäumen)

- Beseitigung von Gehölzen → Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Verringerung der Naturnähe → Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen und der Erholungsfunktion.
- Beseitigung von Gehölzen → Beeinträchtigung bzw. Verlust der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion → Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen und der Erholungsfunktion.

Die genannten Wirkbeziehungen wurden im Wesentlichen bereits bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Durch die Wechselwirkungen werden keine maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten erheblichen Auswirkungen hinausgehenden Auswirkungen ausgelöst. Die weiterführenden Angaben über die Erheblichkeit der Auswirkungen, Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den einzelnen Übersichten zu den Schutzgütern zu entnehmen.

2.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

2.2.1 Natura 2000-Gebiete

Aufgrund der Lage des B-Planes im Nahbereich des FFH-Gebiets DE-2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" wurde für das Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gemäß § 34 BNatSchG (BfN 2014) durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die geringfügige städtebauliche Nachverdichtung des Grundstücks des Haus an den Auen werden keine Flächen mit Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie direkt in Anspruch genommen. Die Lagebeziehung zum FFH-Gebiet sowie Vorgaben für eine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück schließen die Möglichkeit von Beeinträchtigungen aus.

Die Möglichkeit von Beeinträchtigungen von Zielarten des FFH-Gebiets (Arten des Anhang II FFH-RL sowie charakteristische Arten der Lebensraumtypen) kann aufgrund der fehlenden Auswirkungen des Projekts ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Projekt wird damit insgesamt zu keinen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist somit nicht erforderlich, das Projekt ist zulässig.

2.2.2 Landschaftsschutzgebiet

Bei der Positionierung von neuen Baukörpern am Rand der Ohlauniederung besteht die Gefahr, dass die Naturnähe des Landschaftsraums gestört und die Erholungsqualität beeinträchtigt wird. In einem Vorgespräch mit der unteren Naturschutzbehörde und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Reihe an Vorgaben genannt, die nachzuweisen sind, um eine erforderliche Genehmigung gemäß § 3 der

Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet zu erlangen. In der folgenden Aufstellung werden die Vorgaben und deren Berücksichtigung bei der Umsetzung des B-Plans aufgelistet.

1. Vorgabe: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit. Als Ergebnis wird voraussichtlich eine Berücksichtigung der Erfordernisse des FFH-Gebiets DE 2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" bei der Entwässerungsplanung erforderlich sein.
Berücksichtigung: Das anfallende Oberflächenwasser wird vollständig auf dem Gelände versickert. Es erfolgt keine Einleitung in die Auen. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets DE-2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" werden als Ergebnis einer durchgeführten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst.
2. Vorgabe: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Abarbeitung der Eingriffsregelung.
Berücksichtigung: Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Anlage des Gemeinsamen Runderlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MELUR 2013). Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden im B-Plan durch Festsetzungen (Baumpflanzungen) und Hinweise (Ausgleichsfläche) berücksichtigt.
3. Vorgabe: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgearbeitet werden. Hierbei wird es sich im Wesentlichen um Bauzeitenregelungen und gegebenenfalls um (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. das Aufhängen von Vogel- oder Fledermausnistkästen, handeln. Die Maßnahmen sind dann im Rahmen der Vorhabensausführung umzusetzen.
Berücksichtigung: Zum Vorhaben wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bioplan 2014) erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer winterlichen Fledermaus-Besatzkontrolle und unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bezüglich Fledermäusen und Brutvögeln sowie gegebenenfalls weiterer im Zuge einer fachlichen Begleitung festgestellten erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.
4. Vorgabe: Vorschriften hinsichtlich eines Gewässerschutzstreifens gemäß § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Abs. 6 LNatSchG, gelten nur für den Außenbereich und sind, sobald für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nicht mehr zu berücksichtigen.
Berücksichtigung: Falls im Rahmen bereits zum Verfahrensstand nach § 33 BauBG vorzeitig mit der Vorhabenumsetzung begonnen werden sollte, wird die geplante Bebauung für verträglich gehalten, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schmalfelder Au erwartet werden. Nach Gültigkeit des vorhabenbezogenen B-Plans entfällt der Status des Plangebiets als Außenbereich und die Schutzbestimmungen des § 35 LNatSchG sind nicht mehr anzuwenden.
5. Vorgabe: Bei Beeinträchtigung der Kopf-Linden ist eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung nach Maßgabe des § 67 BNatSchG durch Antrag bei der Stadt Bad Bramstedt erforderlich.
Berücksichtigung: Die durch die Baumschutzsatzung geschützten Linden werden im B-Plan als zu erhaltend festgesetzt.
6. Vorgabe: Für die Beseitigung von Einzelbäumen über 60 cm Brusthöhendurchmesser oder Baumgruppen ist gemäß der Kreisverordnung zum Landschaftsschutzgebiet Bad Bramstedt

eine Genehmigung bei der uNB einzuholen.

Berücksichtigung: Für eine Baumgruppe aus drei Eichen, die eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm enthält, ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben anzunehmen. Vor Umsetzung des Vorhabens wird ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 3 der LSG-Verordnung gestellt.

7. Vorgabe: Sollten Waldumwandlungen für das Vorhaben erforderlich sein (dieses wird zurzeit noch mit der Forstbehörde abgestimmt), ist der Umgang mit den betroffenen Gehölzbeständen mit der uNB abzustimmen. Prägende Bäume sollten erhalten bleiben.

Berücksichtigung: Mit der unteren Forstbehörde wurde ein einzuhaltender 20 m Waldabstand abgestimmt und berücksichtigt. Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

8. Für die Errichtung von Bauten aller Art sowie für die Vornahme wesentlicher baulicher Veränderungen an den Außenseiten bestehender Baulichkeiten ist gemäß § 3 (1) a) der Kreisverordnung für das Landschaftsschutzgebiet "Bad Bramstedt" bei der unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung einzuholen. Eine Genehmigung könnte für das Vorhaben "Haus an den Auen" in Aussicht gestellt werden, wenn insbesondere folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- a. Vorgabe: Die Gebäude werden nicht in den Böschungshang zur Ohlauniederung hineingebaut. Der Niederungsbereich wird dauerhaft von Bebauung freigehalten.

Berücksichtigung: Der Böschungshang bleibt unberührt. Der hinter dem Böschungshang befindliche Niederungsbereich liegt außerhalb des Plangebiets.

- b. Vorgabe: Der Gehölzsaum an der Böschung zur Ohlauniederung bleibt vollständig erhalten. Bestehende Lücken werden nachgepflanzt.

Berücksichtigung: Der naturnahe Gehölzbestand wird durch die Festsetzung einer "Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie einer Umgrenzung als Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Bäumen und Gehölzen gesichert. Die Nachpflanzung von Lücken wird über die textliche Festsetzung 5.1 geregelt.

- c. Vorgabe: Für das im Westen geplante Gebäude wird ein größerer Abstand zur Böschung bzw. zum Gehölzsaum empfohlen als bisher vorgesehen (*Anm: in dem dieser Aussage zu Grunde liegenden Vorentwurf endete die Bebauung im Westen direkt am Böschungsbewuchs*).

Berücksichtigung: die Gebäude halten im Westen mehrere Meter Abstand zur Böschung ein. Die Kronentraufbereiche der Gehölze liegen außerhalb der Baufenster.

- d. Vorgabe: Die Gebäude müssen sich optisch in die Landschaft einfügen. Gefordert werden Gebäudekörper mit Höhen, deren Wirkung vom bestehenden und zu ergänzenden Gehölzsaum zur Ohlauniederung hin deutlich vermindert werden kann. Dieses ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und durch Festsetzungen zu regeln. Zudem sind Gebäudequalitäten zu wählen, die sich in das Landschaftsbild einpassen.

Berücksichtigung: Die zur Ohlauniederung ausgerichteten Gebäude werden durch Festsetzungen auf eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m begrenzt. Diese Höhe wird in Teilbereichen auch bereits durch vorstehende Gehölze erreicht. Durch die Festsetzung Nr. 5.1 zur Nachbepflanzung von Lücken im Gehölzsaum und die Festsetzung 6.1 zur Pflanzung

von drei Bäumen in diesem Bereich wird dem Anliegen einer sichtmindernden Wirkung Rechnung getragen. Ein in zweiter Reihe geplante Gebäudeteil wird auf eine maximale Höhe von 14 m begrenzt. Die Wirkung des um 2,50 m über die anderen Gebäude hinausragende Teils auf die Niederung wird aufgrund der Lage im Hintergrund vermindert wahrnehmbar sein.

- e. Vorgabe: Es wird nicht in das nördlich gelegene naturnahe Gehölz hineingebaut.
Berücksichtigung: Die Baugrenzen liegen außerhalb des Traufbereichs der Bäume dieses Gehölzes.
- f. Vorgabe: Im Verfahren muss klar zum Ausdruck kommen (über Auflagen in der Genehmigung sowie in den Bauleitplänen), dass nicht in den Niederungsraum hineingeplant wird und dass es sich um eine Nachnutzung bereits bebauter Flächen handelt. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die genannten Vorgaben auch für zukünftige Entscheidungen gelten und dass das Vorhaben keine Ausbaupotenziale für die Zukunft beinhaltet.
Berücksichtigung: Mit dem Bauleitplan wird nicht in die Niederung hineingeplant. Zu den Niederungen werden (im Norden und im Westen) zudem Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. In der Begründung des B-Plans kommt zum Ausdruck, dass es sich bei den geplanten Vorhaben um eine Nachnutzung einer bereits bebauten und in Teilen großflächig versiegelten Fläche handelt und dass nach Realisierung des Vorhabens eine darüber hinaus gehende Verdichtung durch weitere Baukörper nicht erwünscht ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden durch die untere Naturschutzbehörde darüber hinaus folgende Anforderungen formuliert:

- I. Vorgabe: Die Gebäudetiefen (Geschosse, Anzahl und Tiefe unter Gelände insgesamt) haben sich an der Tiefe des derzeitigen Bestandes zu orientieren.
Berücksichtigung: Die Höhen der maßgeblich sichtbaren Gebäude in der "vorderen Reihe" (zur Ohlauniederung) entsprechen mit maximal 11,5 m in etwa der Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes. Ein dahinter stehendes Gebäude kann eine höhere Gebäudehöhe bis 14 m erhalten. Die optische Wahrnehmbarkeit der Höhen wird durch einen stufenartigen Anstieg der Gebäudehöhen (Festsetzungen zur Freihaltung von Staffelgeschossen im westlichen und am nördlichen Bereich) reduziert. Die Möglichkeit zu Kellergeschossen wird durch Festsetzungen auf ein Maß begrenzt, das ebenfalls dem Rahmen der vorhandenen Unterkellerung entspricht.
- II. Vorgabe: Die Realisierung/planerische Vorbereitung des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet ist auch aus der Sicht des bestehenden Biotopverbundes im Umweltbericht zu bewerten.
Berücksichtigung: Auswirkungen auf den Biotopverbund werden in Kap. 6.5 dieses Fachbeitrags bewertet. Maßgebliche Auswirkungen werden aufgrund der Freihaltung der Hauptverbundachse von baulichen Anlagen nicht prognostiziert. Das Ergebnis fließt in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht des B-Plans mit ein.

Vor dem Hintergrund der Vorabstimmungen und der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen werden die über den vB-Plan Nr. 53 geplanten baulichen Entwicklungen und die anzunehmende Fällung der bereits im Bereich von Versiegelungen stehenden Eichengruppe innerhalb des Landschaftsschutzgebiets als vertretbar eingestuft.

2.2.3 Baumschutzsatzung

Die fünf über die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt geschützten Kopf-Linden werden als zu erhaltend festgesetzt.

2.2.4 Landeswaldgesetz

Der mit der untern Forstbehörde abgestimmte einzuhaltende Waldabstand von 20 m zwischen geplanten Gebäuden und dem östlich des Birkenwegs gelegenen Laubwald wird durch die Plan-darstellungen eingehalten.

2.2.5 Schutzstreifen an Gewässern

Der vB-Plan Nr. 53 ermöglicht die Errichtung von Gebäuden im Abstand von 43 m und die Anlage von Stellplatzanlagen im Abstand von 36 m zur Schmalfelder Au. Für bauliche Anlagen sind aktuell die rechtlichen Erfordernisse eines 50 m breiten Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG einzuhalten. Die Überplanung des Schutzstreifens in einer Tiefe von 7 m bzw. 14 m führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässers, da es sich bei den Bauflächen um höher gelegene Geestflächen handelt. Tiefgelegene Niederungsflächen sind nicht betroffen. Es wird auch der Grundwasserhaushalt nicht maßgeblich verändert, da anfallendes Regenwasser vollständig im Gebiet versickert wird.

Vor dem Hintergrund, dass bereits zum Verfahrensstand nach § 33 BauBG vorzeitig mit der Vorhabenumsetzung begonnen werden sollte, wird die geplante Bebauung für verträglich gehalten, da keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Schmalfelder Au erwartet werden. Nach Gültigkeit des vorhabenbezogenen B-Plans entfällt der Status des Plangebiets als Außenbereich und die Schutzbestimmungen des § 35 LNatSchG sind nicht mehr anzuwenden.

2.2.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Plangeltungsbereich befinden sich gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte und darüber hinaus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Tierarten. Auf Basis einer Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen B-Plans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Bioplan 2014). Prüfgrundlage bilden eine faunistische Potenzialanalyse auf Basis der im Gelände erfassten Biotoptypen sowie erweiterte Beurteilungen anhand von Detektorerfassungen von Fledermäusen und Zufallsbeobachtungen von Brutvögeln.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 53 „Haus an den Auen“ der Stadt Bad Bramstedt kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bzw. bei notwendiger Durchführung von einer winterlichen Fledermaus-Besatzkontrolle im Hinblick auf eine mögliche Winterquartiereignung der Zwerg- und/oder Breitflügelfledermaus keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen werden die Ziele erfüllt:

Bauzeitenregelung Gehölzbeseitigung: Alle Gehölzrodungen/Baumfällungen sind zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse innerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.

Bauzeitenregelung Gebäudeabriss: Der Gebäudeabriss ist zum Schutz der Fledermäuse außerhalb der sommerlichen Aktivitätsperiode von Fledermäusen vom 1. Dezember bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Folgende Anmerkungen bezüglich notwendiger Auflagen zum Gebäudeabriss werden gegeben: "Weiterhin ist während des oben genannten Zeitraumes eine winterliche Fledermausbesatzkontrolle vor Beginn der Abrissarbeiten durchzuführen. Sollte kein Fledermausbesatz festgestellt werden, kann das Gebäude beseitigt werden. Sollte wider Erwarten ein Besatz festgestellt werden, ist der Abriss zu verschieben, bis das Winterquartier aufgelöst ist. Dann sollte der Beginn der ersten Abrissarbeiten am ersten Tag nach Sonnenuntergang erfolgen, da die Fledermäuse zu diesem Zeitpunkt mit hoher Wahrscheinlichkeit das Gebäude zur Nahrungssuche verlassen haben dürften. Dabei ist das Gebäude möglichst rasch als Quartierraum funktionsuntüchtig bzw. unattraktiv zu machen (Abdeckung des Daches, Herausnahme der Fenster und Außentüren, Beleuchtung des Gebäudeinneren), damit die Fledermäuse in dieses nicht für eine sommerliche Inanspruchnahme (Wochenstubenkolonie, Tageseinstände) zurückkehren."

An dieser Stelle ist zu vermerken, dass ein Gebäudeabriss auch zu anderen Zeiträumen möglich ist, wenn im Gebäude keine Brutvögel und kein Fledermausbesatz vorhanden ist. Dieses ist allerdings nur zulässig, wenn durch eine Prüfung durch eine fachlich versierte Person das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung des vorbereitenden B-Plans Nr. 53 zu beachten.

2.3 Eingriffsregelung

Der B-Plan Nr. 33 "Haus an den Auen" ermöglicht eine Entwicklung baulicher Anlagen im Sinne einer Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks. Da die neuen Bauflächen einen geringfügigen Verlust von Bodenfunktionen und Einzelbäumen ermöglichen, werden mit dem B-Plan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz sowie deren Berücksichtigung im Rahmen des Vorhabens werden im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LPF) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 (BHF 2014) erläutert. Die hierin beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem vorangehenden Kapitel 2.1 "Schutzgüter - Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen" des Umweltberichtes in Stichpunkten dargestellt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Anlage des Gemeinsamen Runderlasses zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MELUR 2013). Als anzurechnende naturschutzfachliche Eingriffe sind eine geringfügige Neuversiegelung von Boden und der Verlust mehrerer prägender Bäume zu verzeichnen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden im Plangebiet neue Bäume gepflanzt. Außerhalb des Plangebiets wird auf dem Flurstück 39 der Flur 5 in der Gemarkung Hagen Extensivgrünland entwickelt.

Tab. 1: Übersicht über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz

Eingriffe	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf	Ausgleich/ Ersatz
Neuversiegelung 267 m ²	1:0,5	133 m ²	<u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Entwicklung von 133 m ² Extensivgrünland ⇒ vollständig kompensiert
Verlust von Einzelbäumen besonderer Bedeutung 3 Stck.	1:3 bis 1:5	11 Baumneupflanzungen mit Stammumfang 14-16 cm oder eine geringere Anzahl bei höherer Pflanzqualität (gemäß Baumschutzsatzung)	<u>Innerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> 4 Baumneupflanzungen, Pflanzqualität 20-25 cm Stammumfang. ⇒ vollständig kompensiert

Nach Umsetzung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gelten die durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft als kompensiert.

2.4 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist anzunehmen, dass stattdessen die vorhandene Nutzung bestehen bleibt. Damit die Umsetzung des geplanten Wohnprojektes nicht möglich. Eine Zunahme oder Reduzierung erheblicher Umweltauswirkungen wäre damit nicht verbunden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umnutzung und Sanierung des vorhandenen Gebäudes ist aufgrund der schlechten Bausubstanz und im Hinblick auf die Projektnotwendigkeiten für die Wohnanlage und den energetischen Standard nicht möglich. Zudem würden Belastungen des Landschaftsbildes durch den südlich in den Auenbereich hineinragenden Südanbau weiterhin verbleiben.

Zu Beginn der Planungen wurde eine Variante der zukünftigen Gebäudeplatzierung geprüft, mit der die von einer Ziegelsteinmauer eingefasste Eichengruppe im Bestand erhalten werden kann. Die-

ses ließ sich aufgrund des nur geringfügig verbleibenden Baufeldes, das im Süden durch den zu schützenden Böschungsbewuchs zu begrenzen war, nicht ohne Gefährdung der Eichen umsetzen.

Die Einhaltung eines im Beteiligungsverfahren geforderten 50 m Abstands zu den Auen wurde im Rahmen der Planerstellung geprüft, konnte allerdings aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten zwischen den zu schützenden Gehölzbeständen nicht umgesetzt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Auen entstehen hierdurch nicht.

Im Landschaftsplan liegt das Grundstück mit dem "Haus an den Auen" innerhalb eines großräumig dargestellten Gebiets, das als "Eignungsflächen für den Naturschutz" gekennzeichnet ist. In der Karte Blatt Nr.11 "Raumgliederung" wird eine Entwicklung des Ohlau-Tals als Hauptverbundachse durch naturnähere Gewässergestaltung und Extensivierung der Grünlandnutzung als Ziel formuliert. Mit der Vorhabensplanung werden die genannten Zielsetzungen des Landschaftsplans nicht explizit weiterentwickelt. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt allerdings auch nicht die derzeit vorhandenen Möglichkeiten einer einfachen naturnäheren Gestaltung der Ohlau (z..B. durch Gewässerrandgestaltungen) und einer extensivierten Nutzung der Niederungsbereiche. Allenfalls eine - bereits jetzt aufgrund zu beachtender Raumnutzungen nicht umsetzbare - großräumige Eigenentwicklung der Fließgewässer oder eine gänzliche Rückverlegung der Schmalfelder Au in ihren ehemaligen Fließverlauf, der am Rand des Vorhabengrundstücks lag, ist weiterhin nicht umsetzbar. Der höher gelegenen Sanderfläche würde bei Differenzierung der Planung ohnehin größtenteils eine Funktion als naturnah auszubildender Talhang und nicht als feucht geprägtes Grünland zukommen. Insofern wird an der Nachnutzung des bereits bebauten Vorhabengrundstücks durch eine Wohnanlage festgehalten. Dabei wird einer naturnahen Ausprägung der natürlichen und anthropogen veränderten Talhänge durch Festsetzungen für Baum- und Strauchbestände ausreichend Rechnung getragen.

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

3.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bezüglich der Fauna wurde keine vollständige Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Überprüfung vorhandener Daten im Zusammenhang mit einem Abgleich der vorhandenen Biotopstrukturen und den durchgeführten Teilerfassungen reichen allerdings zur Bewertung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen aus.

3.2 Überwachung

Die Stadt Bad Bramstedt überwacht, ob die zu erhaltenden und nachzupflanzenden Gehölzbestände durch die Umsetzung der Planung unzulässig erheblich beeinträchtigt werden.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Einleitung

Das Klinikum Bad Bramstedt plant zusammen mit der Initiative "Anders wohnen – gemeinsam leben" den Neubau einer Wohnanlage für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt als Nachnutzung für das derzeit vorhandene "Haus an den Auen". Die Stadt Bad Bramstedt stellt zu diesem Zweck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 53 auf.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen - mit gesonderten Aussagen zu Schutzgebieten und geschützten Objekten, zur Eingriffsregelung, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 53 umfasst eine Fläche von rund 0,7 ha. Hierbei handelt es sich um ein als Park gestaltetes Grundstück mit dem Haus an den Auen und einer Stellplatzanlage. Im Umgebungsbereich liegen die Schmalfelder Au und die Ohlau sowie als Grünanlagen gestaltete Niederungsflächen.

Die neu überplante Fläche befindet sich auf einer Anhöhe aus Sanderflächen und geringfügig Aufschüttungen am Rand einer tiefer gelegenen Niederung. Als Vegetation sind Grünflächen mit Rasenflächen und Zierpflanzungen, naturnahe Gehölzbestände und mehrere prägende Einzelbäume vorhanden. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet insbesondere Lebensraum für gehölzbrütende und einige gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse.

Folgende Schutzgebiete und -objekte sind vorhanden: ein Landschaftsschutzgebiet, ein Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG, gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt geschützte Bäume, europäische Vogelarten und gegebenenfalls Amphibien und Reptilien als besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, darüber hinaus Fledermäuse als streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Östlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet DE 2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau".

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Pflanzen (naturnahe Gehölzbestände und prägende Einzelbäume), Tiere (gegebenenfalls Fledermausquartiere im Gebäude), Biologische Vielfalt (Biotopverbund, gegebenenfalls vorhandene Fledermausquartiere), Landschaft (Gehölzbestand am Talhang, Einzelbäume) und Mensch (Gehölzbestand am Tal-

hang zum Schutz der Erholungsfunktion) eine besondere Bedeutung. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Schutzgüter allgemeine Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Durch die Planänderung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Vermeidungsmaßnahmen: Die naturnahen Gehölzbestände und die prägenden Linden am Westrand werden als zu erhaltend festgesetzt. Zu schützenswerten Landschaftsbestandteilen werden Abstandsflächen zu baulichen Anlagen gesichert.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden Bäume gepflanzt. Außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt die Entwicklung von Extensivgrünland.

Schutzgebiete und -objekte

Östlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet DE-2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau". Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets ausgelöst. Wertgebende Bestandteile des vorhandenen Landschaftsschutzgebiets werden nicht maßgeblich beeinträchtigt. Bäume der Baumschutzsatzung bleiben erhalten. Der einzuhaltende Waldabstand zu einem östlich gelegenen Laubwald wird eingehalten. Eine vorhabenbedingte Überschreitung des aktuell geltenden 50 m breiten Schutzstreifens an Gewässern bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässers.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Plangeltungsbereich sind besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und gegebenenfalls streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 vorhanden. Unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen und gegebenenfalls erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhabensausführung ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht werden.

Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Basis des begleitenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (BHF 2014), welcher zeitgleich erstellt wird. Im Plangeltungsbereich ist zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt die Entwicklung von Extensivgrünland.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist anzunehmen, dass stattdessen das Bestandsgebäude erhalten bleibt und weiterhin genutzt wird. Auswirkungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen wären damit nicht verbunden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planungsprozesse wurden Bauflächen unter Berücksichtigung möglichst geringer Beeinträchtigungen der Umwelt positioniert.

Ergänzende Angaben

Hinweise auf Kenntnislücken: Bezüglich der Fauna wurde keine vollständige Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Überprüfung vorhandener Daten im Zusammenhang mit einem Abgleich der vorhandenen Biotopstrukturen und den durchgeführten Teilerfassungen reichen allerdings zur Bewertung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen aus.

Überwachung: Die Gemeinde überwacht unzulässige vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der zu erhaltenden und nachzupflanzenden Gehölzbestände.

11 **Kosten**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten. Zwischen der Stadt Bad Bramstedt und den Grundstückseigentümern ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten erfolgt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

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

Bad Bramstedt, den

.....

(Der Bürgermeister)