

STADT BAD BRAMSTEDT
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 12, 12. Änderung „Hamburger Straße / Ochsenweg“
für das Gebiet östlich des Kreisels in der Hamburger Straße, südlich der Parkstraße
und westlich des Ochsenweges



Abb.: Luftbild mit Markierung des Geltungsbereichs (apple Kartendienst)

Begründung zum zweiten Entwurf

1. September 2025

Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf sind markiert: **neu** / ~~entfällt~~

Gemeinsame Begründung zu Vorhabenbezogenem BP (VBP)
und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Verfasser im Auftrag der Stadt:



www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	5
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2 Planungserfordernis.....	5
3 Planungsvoraussetzungen.....	6
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	6
3.2 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
4 Planerische Konzeption.....	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).....	7
5 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages.....	8
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung - Großflächiger Einzelhandel.....	9
6.2 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet.....	11
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.4 Baugrenzen / Bauweise.....	12
6.5 Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze.....	12
6.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	12
7 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie.....	13
8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	13
8.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	13
8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	13
8.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten.....	13
8.4 Versickerung im Plangebiet.....	13
9 Immissionsschutz.....	14
9.1 Allgemeines.....	14
9.2 Gewerbelärm.....	14
9.3 Verkehrslärm.....	15
10 Ver- und Entsorgung.....	15
11 Hinweise.....	17
11.1 Archäologische Kulturdenkmale.....	17
11.2 Bodenschutz - Bodenverunreinigungen.....	17
11.3 Grundwasserschutz.....	18
11.4 DIN-Normen.....	18
11.5 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	18

TEIL II - UMWELTBERICHT.....	19
12 Einleitung.....	19
12.1 Gesetzliche Grundlagen.....	19
12.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	19
13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a).....	20
13.1 Fachgesetzliche Ziele und Ziele aus Fachplanungen.....	20
13.2 Ziele aus Fachplanungen.....	22
13.3 Schutzgebiete.....	22
14 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	22
14.1 Schutzgut Fläche.....	22
14.2 Schutzgut Boden.....	22
14.3 Schutzgut Wasser.....	23
14.4 Schutzgut Tiere.....	23
14.5 Schutzgut Pflanzen.....	23
14.6 Schutzgut biologische Vielfalt.....	23
14.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	24
14.8 Schutzgut Klima und Luft.....	24
14.9 Schutzgut Landschaft.....	25
14.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
15 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
16 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.....	26
16.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	26
16.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	26
16.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	26
16.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.....	27
16.5 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen.....	29
16.6 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt.....	29
16.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	29
16.8 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft.....	30
16.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	30
16.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
16.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	31
17 Technischer Umweltschutz.....	31
17.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	31
17.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	32
17.3 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).....	32
17.4 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)....	32

18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	32
19 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	32
20 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32
21 Zusätzliche Angaben.....	33
21.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Um- weltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	33
21.2 Kenntnis- und Prognoselücken.....	33
21.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	33
22 Zusammenfassung (BauGB Anlage 1 Abs. 3 c).....	33
23 Quellen (BauGB Anlage 1 Abs. 3 d).....	35

III – ANLAGEN:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in drei Blättern
2. Verträglichkeitsgutachten zum Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl
in der Stadt Bad Bramstedt (cima, 20.04.2021)
3. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt
(Dr. Lademann & Partner, 2011)
4. Lärmtechnische Untersuchung (Wasser- und Verkehrs-Kontor, 03.11.2021)
5. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPg / Anlage 2 zum LUVPG
(AC Planergruppe, Feb. 2022)
6. Konzept Regenwasserentwässerung (Wasser- und Verkehrskontor, 22.08.2022)

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 liegt im südlichen Stadtgebiet Bad Bramstedts östlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 4). Es grenzt im Norden an eine Einfamilienhausbebauung entlang der Parkstraße, im Osten an den Ochsenweg beziehungsweise an eine dortige Wohnbebauung sowie im Süden an eine gemischt genutzte Bebauung.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 4 im südlichen Stadtgebiet und verfügt somit über eine gute überörtliche Anbindung; es umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

2 Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1971 wurde bereits mehrfach aufgrund von aktuellen Planungsentwicklungen in Teilbereichen geändert. Die letztmaligen Änderungen umfassten hauptsächlich die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (9. Änderung – Errichtung des jetzigen Edeka), die Sicherung der Wohnbebauung am Ochsenweg (10. Änderung) sowie die Erweiterung und damit jeweils Vergrößerungen der Verkaufsflächen (11. Änderung).

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts zur Modernisierung und Vergrößerung (Grundfläche 2.800 qm / Verkaufsfläche 1.750 qm) des bestehenden Lidl-Marktes.

Grundlage der Verlagerung des Marktstandortes ist neben der Bestandssicherung der zulässigen Verkaufsfläche (bisher 1.500 qm VK) auch der Neubau des Marktes auf vollständig geänderter architektonischer Grundlage. Ein weiterer Laden (angestrebt ist ein Fischverkauf mit angeschlossener gastronomischer Nutzung) soll in das Konzept integriert werden. Hier sollen ca. 150 qm Verkaufsfläche bereitgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Vergrößerung des Discounters am heutigen Standort. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits heute baulich genutzt werden. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, die Versiegelung vergrößert sich nicht.

Für die Planung wurde seitens der cima am 20.04.2021 ein „Verträglichkeitsgutachten zum Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Stadt Bad Bramstedt“ vorgelegt. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter „... der Stadt Bad Bramstedt die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen“.

Da in der Stadt Bad Bramstedt dringender Wohnraumbedarf besteht, soll im östlichen Teil des Geltungsbereiches die Möglichkeit für die Errichtung weiteren Wohnraums planungsrechtlich geschaffen werden.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele hat der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt in seiner Sitzung am 15.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 12. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (Hamburger Straße/Ochsenweg) für das Gebiet "östlich des Kreisels in der Hamburger Straße, südlich der Parkstraße und westlich des Ochsenweges" sowie für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) stellen Bad Bramstedt als Unterzentrum im ländlichen Raum dar.

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

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Datum vom 30.06.2021 sowie vom 30.11.2021 hat das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Abt. Landesplanung ihre vorläufige Stellungnahme zu dem Vorhaben verfasst. Dort werden u.a. folgende Ergebnisse formuliert:

- ◆ *Das Unterzentrum Bad Bramstedt ist für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet;*
- ◆ *Der Planbereich in guter Zuordnung zu den nord-(westlich) anschließenden Wohngebieten der Stadt Bad Bramstedt entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot ;*
- ◆ *Die Ausführungen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens der CIMA, dass durch das Planvorhaben weder eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches ‚Innenstadt‘ noch der ergänzenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet erwartet wird, werden zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkte, die zu einem wesentlich anderem Ergebnis führen würden, sind nicht offenkundig ersichtlich. Allerdings werden bezüglich der geplanten Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der vorliegenden gutachterlichen Untersuchung in Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot nicht uneingeschränkt geteilt. Auch wenn eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes durch das Planvorhaben und damit verbunden ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung derzeit nicht nachgewiesen werden kann, sollte aus landesplanerischer Sicht über die bereits zulässigen 1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt Lidl hinaus keine weitere Verkaufsflächenerweiterung zugelassen werden. Die Entscheidungen dazu müssen aber im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der Stadt Bad Bramstedt getroffen werden.*

Verbunden mit den vorgenannten Hinweisen und Anmerkungen stellt die Landesplanung ihre Zustimmung zu der geplanten Aufstellung der Bauleitplanung sowie den damit verfolgten Planungsabsichten in Aussicht.

3.2 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand Bad Bramstedts und ist allseitig von teils aufgelockerter Bebauung umgeben. Im Westen beeinträchtigt die stark befahrene Hamburger Straße (B 4) die Nutzung des Gebietes. Der Ochsenweg bildet die westliche Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet liegt zwar außerhalb, jedoch im Nahbereich des Wasserschutzgebietes „Bad Bramstedt“. Landschaftsrahmenplan sowie Landschaftsplan enthalten für den Bereich

des Plangebietes darüber hinaus keine naturschutzfachlichen Aussagen, Bindungen oder zu berücksichtigende Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

In der rechtsgültigen 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Flächen des Lebensmittel-discounters und des Verbrauchermarktes als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und das Grundstück des südlich gelegenen Fischverarbeitungsbetriebes als Gewerbegebiet dargestellt. Die zum Ochsenweg gelegenen zusätzlichen Flächen für Kundenstellplätze sind als Wohngebiet dargestellt. Das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird im Zuge der 15. FNP-Änderung auf die Flächen des bisherigen GE sowie auf Teile des WA ausgeweitet. Diese 15. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zum VBP Nr. 12, 12. Änderung.

4 Planerische Konzeption

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Bad Bramstedt verfolgt das Ziel, eine ausgewogene und gleichmäßige Versorgung im gesamten Stadtgebiet zu gewährleisten. Dazu hat sie seit 2007 die ehemals rein gewerblich geprägten Flächen an der Hamburger Straße auf Höhe Holsatenallee zu einem Einzelhandelsstandort für die südlichen Stadtquartiere Bad Bramstedts entwickelt.

Die Stadt unterstützt daher die geplanten baulichen Erweiterungen im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung des fußläufigen Nahversorgungsstandortes.

Das planerische Konzept fußt auf der Aufgabe des fischverarbeitenden Betriebes im südwestlichen Teil des Plangebiets und sieht für den Discounter im Zuge der Verlagerung neben den bestehenden Verbrauchermarkt auch eine Verkaufsflächenvergrößerung vor.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst sowohl den Abriss des bestehenden Lidl-Marktes und des fischverarbeitenden Betriebes, als auch den Neubau eines neuen Lidl-Marktes an der Stelle des zweitgenannten.

Außerdem beinhaltet der VEP den Bau eines Mehrfamilienhauses im östlichen Teil des Plangebietes.

Teilnutzung Einzelhandel

Auf dem jetzigen Grundstück in der Hamburger Straße 53 bis 55 befinden sich ein Lidl- und ein Edeka-Markt. Für den Edeka-Markt liegt eine Baugenehmigung für die Erweiterung der Verkaufs- und Nebenraumfläche vor; diese Baumaßnahme wurde 2022 realisiert.

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat das Grundstück der ehemaligen Fischfabrik erworben, um hier einen neuen modernen und kundenfreundlichen Lidl-Markt zu errichten. Zwischen dem Lidl- und dem Edeka-Markt soll noch eine zusätzliche Laden-Fläche entstehen.

Der vorhandene Lidl-Markt wird abgebrochen und die dadurch freiwerdende Grundstücksfläche zur Erweiterung der Stellplatzanlage genutzt.

Teilnutzung Wohnen

Im Osten des Plangebiets wird ein Teil des Grundstückes mit den darauf befindlichen Stellplätzen für eine Wohnbebauung abgetrennt.

Die Lage des Vorhabens im Bad Bramstedter Süden vereint den heutigen Bedarf zwischen Wohnen in der Stadt und dem gleichzeitigen Leben im Grünen. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses, dass vom Ochsenweg bzw. von der Parkstraße aus erschlossen wird (s. VE, Blatt 3 - Lageplan).

Das geplante Gebäude ist abgestuft, von 2- bis 4-geschossig mit ~~Staffel~~ Dachgeschossen geplant, um städtebaulich einen Höhenübergang von dem südlich gelegenen 10-geschossigen Wohngebäude hin zu der nördlich gelegenen Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

Die Wohnnutzungen beginnen ab dem 1. Obergeschoss. Geplant sind 16 Wohneinheiten - ~~davon sind 6 Wohneinheiten barrierefrei mit einem Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen überwiegend für Familien.~~ Bauteil 1 verfügt im 1. - 4. Obergeschoss über insgesamt acht freifinanzierte und barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 65 m². Bauteil 2 fasst 8 geförderte Wohnungen mit einer Wohnfläche von je ca. 50 m² bis 80 m². Alle Wohnungen verfügen über einen Freisitz nach Südwesten.

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt ~~schwellenfrei von einem zentralen Treppenhaus mit Aufzug über Laubengänge auf der Westseite.~~ über zwei zentrale Treppenkerne. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoss sind die notwendigen Abstellräume, der Technik-, der Müll-, sowie der Abstellraum für Kinderwagen und Lastenfahräder im Erdgeschoss geplant - hier sind auch die Fahrradstellplätze und ein Teil der PKW-Stellplätze vorgesehen.

~~Um ein gemeinsames Zusammenleben der Bewohner zu befördern, sind nach Westen orientiert vor den Wohnräumen balkonartige Aufweitungen zur privaten Nutzung an den Laubengängen vorgesehen. Die Schlafräume sind zur ruhigen Ostseite orientiert.~~

~~Die begrünten Dächer der Gebäudestaffelung als Retentionsflächen sind über Treppenanlagen miteinander verbunden. Über die Dächer führt im Brandfall auch der zweite Rettungsweg.~~

Für das Gebäude wird ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie und ein ressourcenschonender hoher Vorfertigungsgrad angestrebt. Die Versiegelung der Außenanlagen wird durch die Anordnung der Pkw-Stellplätze unter dem Gebäude und die Ausbildung der außenliegenden PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen auf ein Mindestmaß reduziert. ~~Der flachgeneigte Teil des Daches wird begrünt.~~

5 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Durchführungsvertrag (DV), der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem abschließenden Satzungsbeschluss geschlossen wird. Der Durchführungsvertrag bezieht sich auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und liegt derzeit als abgestimmte Entwurfsfassung vor.

Im Durchführungsvertrag werden über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen getroffen, die eine fristgemäße Umsetzung der vorgesehenen Planung und die dauerhafte Sicherung der vereinbarten Nutzungen gewährleisten sollen. Im Durchführungsvertrag werden u.a. folgende Inhalte geregelt:

- Vertragsgebiet und Nachweis der Eigentumsverhältnisse
- Beschreibung des Vorhabens (Nutzungen und Größenordnungen;)

- Durchführungsverpflichtung (Architektonische Gestaltung, Erschließung, Lärmschutz, Fristen)
- Instrumente zur Sicherung der geplanten Nutzungen
- Kostenübernahme für Planungs- / Herstellungskosten sowie ggfls. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
- Rechtsnachfolge und sonstige formale Regelungen.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung - Großflächiger Einzelhandel

Festsetzung Sonstiges Sondergebiet SO 1: Großflächiger Einzelhandel „Discounter“

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Discounter“ wurde bereits im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für die seinerzeit vorgesehene Errichtung eines Lebensmitteldiscounters gewählt, um an der vorgesehenen Stelle nur diese Betriebsform zuzulassen. Ziel war und ist es, die Einzelhandelsentwicklung am Standort an der Hamburger Straße mit Blick auf das vorhandene Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Bramstedt durch detaillierte Festsetzungen konkret zu steuern und eine Verträglichkeit des SB-Marktes mit dem Marktraum sicherzustellen. Daher wurde zusätzlich eine Verkaufsflächenbegrenzung entsprechend den damaligen einzelhandelsgutachterlichen Ergebnissen festgelegt. Die nun festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 1.750 m² für den Discounter basiert auf den Ergebnissen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens vom April 2021.

Festsetzung Großflächiger Einzelhandel SO2: „Verbrauchermarkt“

Auch der Standort des vorhandenen Verbrauchermarktes ist entsprechend dem Betriebstypus detailliert festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Verkaufsfläche steigt von bislang 2.100 m² (11. Änderung BP 12) auf 2.250 m²; davon wie bisher max. 2.000 m² für den Verbrauchermarkt und max. 100 m² für den darin integrierten Backshop. Neu hinzu kommt ein weiterer Laden mit max. 150 m² Verkaufsfläche.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind sowohl planzeichnerisch als auch textlich festgesetzt.

Im Ergebnis der entsprechenden gutachterlichen Stellungnahme (cima, 20.04.2021) wird deutlich, dass „... in Folge der geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des LIDL Marktes sowie der Neuansiedlung des Fischverkaufs keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte im Stadtgebiet zu erwarten sind. Weder dürfte die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt noch die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet wesentlich beeinträchtigt werden. Die Planungen sind somit als verträglich anzusehen.“

Die Stadt Bad Bramstedt teilt diese gutachterliche Bewertung in Bezug auf die Innenstadtverträglichkeit der geplanten Erweiterungsvorhaben, zumal im Rahmen der Städtebauförderung die Stärkung der Innenstadt gefördert wird.

Begründung der Verkaufsflächenerweiterung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein zentrennaher Einzelhandelsstandort langfristig gesichert. Der in den Siedlungsraum integrierte Standort des Marktes begünstigt kurze Wege für die Einkäufe des täglichen Bedarfs.

Nach dem „Verträglichkeitsgutachten zum Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Stadt Bad Bramstedt“ (cima am 20.04.2021) sind „... in Folge der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung des LIDL Marktes sowie der Neuansiedlung des Fischverkaufs keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte im Stadtgebiet zu erwarten. Weder dürfte die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt noch die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet wesentlich beeinträchtigt werden. Die Planungen sind somit als verträglich anzusehen.“

Die Bewertung des Planvorhabens anhand der Vorgaben und Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Bramstedt aus dem Jahr 2011 („Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt“, Dr. Lademann & Partner) hat zudem aufgezeigt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters konzeptkonform ist. Darüber hinaus erfüllt das Planvorhaben die zentralen Anforderungen der Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein 2020: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigerungsverbot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot.“

Die ökonomische Wirkungsanalyse der cima hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lidl Marktes keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte in der Innenstadt von Bad Bramstedt zu erwarten sind.

Gutachterlich ist der Stadt Bad Bramstedt dazu wiederholt bestätigt worden, dass negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Nahversorgungsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt einhergehen würden, zweifelsfrei nicht zu erwarten sind. Umsatzumverteilungswirkungen sind erst dann als „wesentlich“ oder „unverträglich“ zu bewerten, wenn eine gewisse Wirkungsintensität erreicht wird. Es ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die geeignet ist, sog. „städtebauliche Effekte“ auszulösen. Dazu zählt das Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie die Verödung zentraler Versorgungsbereiche oder eine Unterversorgung der Bevölkerung. Für die Innenstadt von Bad Bramstedt sind eindeutig keine strukturschädigenden Auswirkungen, die sich einem Funktionsverlust, einer Verödung der Einkaufslage oder einer Unterversorgung der Bewohner ausdrücken können, zu erwarten.

Für die Gemeinden des Einzugsgebietes liegen keine Einzelhandelskonzepte mit einer Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vor; zudem sind hier auch faktisch keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Aus diesem Grund sind diese Gemeinden in der ökonomischen Wirkungsanalyse unberücksichtigt.

Nach geltender Rechtsprechung sind bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG v. 09.11.2016 - Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

6.2 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet WA

Die Stadt Bad Bramstedt möchte als Unterzentrum ihrer Verantwortung bezüglich des ausreichenden Angebots an Wohnraum nachkommen. Zu diesem Zweck ist bereits in vorhergehenden Änderungen des BP 12 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) am Ochsenweg festgesetzt worden.

Dieses wird nun durch den Vorhabenbezug weiter qualifiziert und soll so kurzfristig zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs beitragen.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet dient der Einbindung in den baulichen Bestand der Parkstraße sowie des Ochsenweges und zur besseren Verträglichkeit mit den angrenzenden Gewerbenutzungen. Grundsätzlich sind hier auch andere als die im Vorhaben- und Erschließungsplan denkbar; deshalb ist kein Reines Wohngebiet WR, sondern WA festgesetzt und der Zulässigkeitskatalog umfasst (teil allgemein, teils nur ausnahmsweise zulässig) mehr als nur die Wohnnutzung. Für diese weitergehenden Nutzungen müsste allerdings zu gegebener Zeit der Vorhaben- und Erschließungsplan im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger geändert und der dazugehörige Durchführungsvertrag in entsprechend neuer Fassung geschlossen werden.

Soziale Wohnraumförderung

Im WA dürfen zu einem Anteil von mind. 30 % der Wohnungen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, dort kleinere Wohneinheiten zu bezahlbaren Mieten gemäß dem vorhandenen und prognostizierten Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass der festgesetzte Wohnungsanteil in baulicher Hinsicht (insbesondere nach Größe und Zuschnitt der Wohnungen) die Voraussetzungen erfüllt, die nach der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrages gültigen landesrechtlichen Vorschriften über die soziale Wohnraumförderung verlangt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Als Übernahme aus der bislang rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese gilt für das gesamte Grundstück, nicht für die einzelnen Baufelder (diese dienen nur zur Festlegung der unterschiedlichen Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe).

Maximale Grundfläche

In den sonstigen Sondergebieten ist das Maß der baulichen Nutzung gebäudebezogen durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche bestimmt, die sich jeweils an der vorgesehenen Grundfläche des geplanten Gebäudes, also am jeweiligen Flächenbedarf des Einzelhandelsobjektes orientiert. Da mit der Erweiterung nach Aussage der Betreiber vor allem die Bewegungsflächen innerhalb der Märkte heutigen Bedürfnissen und Anforderung gemäß vergrößert werden, steigt auch der Anteil der Grundfläche im Vergleich zur Verkaufsfläche stärker.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen

Bereits die 8. und 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 lässt innerhalb der festgesetzten Sondergebiete eine Überschreitung des nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässigen Anteils von 50 % der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer rechnerischen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zu. Die Festsetzung wird in die 12. Änderung übernommen, da aufgrund des erforderlichen Stellplatzbedarfs die Einhaltung der Obergrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Gebäudehöhe / Geschossigkeit

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung sind als Übernahme aus der bislang rechtskräftigen 11. Änderung maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die bisherigen Höhen der Gebäude werden auch im Zuge der Erweiterung beibehalten. Auch der planzeichnerisch und textlich festgesetzte Höhenbezugspunkt in der Parkstraße wird übernommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden ergänzend zur Begrenzung der Gebäudehöhe auch die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Das Baufeld wird bezüglich dieser beiden Maße so gegliedert, dass zu dem südlich angrenzenden Hochhaus bis zu vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und zu den nördlich angrenzenden Einfamilienhäusern nur zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig sind.

6.4 Baugrenzen / Bauweise

Die festgesetzten Baugrenzen bilden zwei Baufelder im SO und ~~drei~~ **zwei** – bezüglich der zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe gegliederte - Baufelder im WA und beziehen sich jeweils auf die einzelnen bestehenden bzw. geplanten Gebäude. Sie orientieren sich am gegenwärtigen Stand der Hochbauplanung und lassen noch Spielraum für geringfügige Änderungen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da durch die ausgewiesenen Baufelder die Lage der vorhandenen und geplanten Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen hinreichend bestimmt wird.

6.5 Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze

Die Erschließung der Einzelhandelsbetriebe und ihrer Kundenstellplätze erfolgt ausschließlich über die Zufahrt am Kreisel in der Hamburger Straße. Im Bereich der Parkstraße ist daher entlang der gesamten SO-Grundstücksgrenze planzeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ein Fuß-/ Radwegdurchgang zur Parkstraße kann dort angelegt werden.

6.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde eine Lärmtechnische Untersuchung (WVK, 03.11.2021) angestellt. Danach sind „ ... nicht genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend der Vorgaben des BImSchG [4] so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärmminde- rung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß be- schränkt werden.

Zu diesem Zweck sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Sofern keine Festsetzun- gen möglich sind, weil dafür die städtebauliche Begründung fehlt, werden die Lärmschutzmaß- nahmen durch die entsprechenden Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gewährleistet (s.a. Kap. 9 dieser Begründung).

7 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie

In den Sondergebieten „SO Großflächiger Einzelhandel“ sind auf den nutzbaren Dachflächen der zukünftig errichteten Gebäude und baulichen Anlagen Solaranlagen zu installieren. Die festgesetzte Installationspflicht von Solaranlagen ist sowohl auf die lokale Strom- als auch Wärmeerzeugung (Solarwärmekollektoren) ausgerichtet.

8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die bislang entlang der Hamburger Straße ausgewiesenen und vorhandenen privaten Grünflächen werden in die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 übernommen.

8.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen zwei Bergahorne an der Parkstraße werden als zu erhaltende Einzelbäume planzeichnerisch festgesetzt und sind damit geschützt.

Entlang der Hamburger Straße befindet sich eine Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist. Diese Grünfläche wird als vorhandene Eingrünung in ihrem Bestand gesichert und als zu erhalten festgesetzt.

8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze auf der Nordseite des Discounters entlang der Parkstraße festgesetzte Anpflanzzone von 5 m Breite ist eine Übernahme aus den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 12. In diesem Bereich ist auch die Herstellung von Entwässerungsmulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

Zusätzlich sollen aufgrund der hohen Versiegelung durch Kundenparkplätze und zur Minderung der Auswirkungen auf das lokale Kleinklima Laubbäume im Bereich der Stellplatzflächen gepflanzt werden. Die Projektplanung sieht hier Baumstandorte, Grünstreifen und kleine Grünflächen zur Randeingrünung der Kundenparkplätze vor. Das Pflanzgebot ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

8.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

8.4 Versickerung im Plangebiet

Das Entwässerungskonzept sieht zur Reduzierung des Oberflächenabflusses im Allgemeinen Wohngebiet eine Dachbegrünung sowie versickerungsfähiges Pflaster vor. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur Befestigung von Flächen versickerungsfähige Materialien mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,3 zu verwenden sind. Die Umsetzung der Dachbegrünung wird durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum VBP Nr. 12, 12. Änderung gewährleistet.

9 Immissionsschutz

9.1 Allgemeines

Zum Standort an der Hamburger Straße und seiner stufenweisen Entwicklung zum Einzelhandelsstandort wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 zwei schalltechnische Gutachten erstellt. Ein Gutachten untersuchte bereits in 2006 die Machbarkeit einer künftigen Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Das Gutachten wurde im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die tatsächliche Ansiedlung des Verbrauchermarktes schuf, auf der Grundlage konkreter Bauunterlagen zum geplanten Verbrauchermarkt aktualisiert. Auch zur 11. Änderung wurde eine Aktualisierung vorgenommen.

Nun beabsichtigt die Stadt Bad Bramstedt mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der ansässigen Märkte Lidl und Edeka zu schaffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (wvk, 03.11.2021) werden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens wie folgt aufgezeigt und beurteilt (Auszug aus der Lärmtechnischen Untersuchung wvk, 03.11.2021).

9.2 Gewerbelärm

Nahversorgungszentrum

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnung werden die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen am Nahversorgungszentrum als gegeben eingestuft; diese sind auch gemäß der hier durchgeführten Berechnungen zwingend vorzusehen. Dazu gehören:

- 1. Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.*
- 2. Abschirmung der bestehenden Anlieferzone am Supermarkt durch eine Einhausung.*
- 3. Abschirmung des Kundenparkplatzes nach Norden. Die installierte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m bis 1,0 m Höhe ist entlang des Kundenparkplatzes weiterhin zwingend erforderlich.*
- 4. Beschränkung der Nutzungszeiten des Kundenparkplatzes durch die Kunden des Supermarktes und des Discountmarktes auf den Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Folglich sind die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen so anzupassen, dass die Kunden den Kundenparkplatz nicht in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr befahren. Die bestehenden Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 21.00 Uhr berücksichtigen diese Einschränkung. Das Befahren des Kundenparkplatzes zwischen 05.30 und 06.00 Uhr durch die Kunden des Backshops ist jedoch zulässig, da von einer geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen und einem räumlich beschränkten Parkverhalten im Eingangsbereich des Backshops auszugehen ist.*
- 5. Eine Sonntagsöffnung des Backshops inkl. Nutzung der Außenterrasse und Anlieferung ist tags zulässig.*
- 6. Einsatz lärmarmen Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsgedämpften Rollen).*
- 7. Einsatz von Asphalt oder ebenem Betonsteinpflaster in den Fahrgassen des Kundenparkplatzes. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus Fuge und beidseitiger Fase ≤ 9 mm ist.*
- 8. Im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferung des Discountmarktes geplanten Integralanlage einen maximalen Wert*

von LWA=80 dB(A) nicht überschreiten. Der Einsatz von Geräten mit geringerer Schallleistung ist empfehlenswert.

Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12, 12. Änderung sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, sofern an der Westfassade Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1, Abschnitt 3.16 [5] sind folgende Räume:

- *Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;*
- *Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;*
- *Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;*
- *Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;*
- *Büroräume;*
- *Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.*

Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den Außenpegel 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes soweit reduzieren, dass dort die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) gewährleistet ist. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm [1], da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht am definierten Immissionsort gemäß TA Lärm [1] gegeben ist.

Die vorgesehenen Brüstungen als Abschirmungen an den Balkonen sind als Lärmschutzmaßnahme im Sinne der TA Lärm [1] geeignet.

Fazit

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 12. Änderung des B-Planes Nr. 12, sofern die vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen am Nahversorgungszentrum umgesetzt und architektonische Maßnahmen am geplanten Gebäude im WA-Gebiet vorgenommen werden.

Soweit diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird deren Umsetzung durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert.

9.3 Verkehrslärm

Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen.

10 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den umgebenden öffentlichen Straßen und auf dem Grundstück vorhanden.

Die **Stromversorgung** und die Versorgung mit **Gas** erfolgt durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

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

Das **Schmutzwasser** wird dem städtischen Klärwerk (Stadtentwässerung) zugeführt. Im Bereich der Zufahrt an der Hamburger Straße existiert eine Abwasserpumpstation. Eine weitere Pumpstation befindet sich im Bereich der neu geplanten Stellplatzanlage südlich der Parkstraße. Diese ist im Rahmen der Neuplanungen zu berücksichtigen.

Der Umgang mit dem **Oberflächenwasser** erfolgt auf der Grundlage einer mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsplanung (WVK, 22.08.2022). In dem Rahmen wurde im Vorwege mit der Stadt Bad Bramstedt sowie der Wasserbehörde abgestimmt, eine Unterlage zum Flächenvergleich der versiegelten Flächen anstelle eines ARW-1 Nachweises zu erstellen. Die Auflage der Wasserbehörde besteht darin, dass sich die Einleitmenge des Einzugsgebietes E16 gegenüber dem genehmigten Stand von 1995 nicht erhöhen darf. Außerdem soll eine Vorklärung des einzuleitenden Niederschlagswassers von Fahrbahn- und Stellplatzflächen erfolgen.

Nach dem Konzept sollen die nordwestlichen Stellplatzflächen ihr Niederschlagswasser in die angrenzenden Mulden abgeben und dort versickern. Alle anderen versiegelten Flächen geben ihr Niederschlagswasser - über Rückhaltungen und Abflussregler gedrosselt - an den bestehenden Regenwasserkanal im Ochsenweg ab. Der neue Lidl Markt wird über eine neu herzustellende Rückhaltung und einen Schacht mit Abflussregler an die bestehende Regenwasserleitung südlich des Grundstückes angeschlossen. So wird gewährleistet, dass sich die Einleitmenge nicht erhöht. Das Dach des Edeka Marktes bleibt an den bestehenden unteren Stauraumkanal angeschlossen. Die Stellplätze nördlich der beiden Märkte werden über neu zu setzende Straßenabläufe an den bestehenden nördlichen Stauraumkanal angeschlossen.

Das Dach des Mehrfamilienhauses wird als Gründach ausgebildet und soll an die bestehenden Kastenrigolen angeschlossen werden, die wiederum ihr Niederschlagswasser an die beiden Stauraumkanäle abgeben. Die umgebenden Pflasterflächen des Mehrfamilienhauses werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt. Die Zufahrten leiten das restliche anfallende Niederschlagswasser in randliche Mulden ein. Die untere Stellplatzfläche wird ebenfalls mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt und über einen Notüberlauf an die Regenwasserleitung angeschlossen.

Die Bereitstellung von **Löschwasser** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH vom 25. / 26.06.2003 geregelt.

Vier Hydrantenstandorte im nahen Umfeld des Plangebietes gewährleisten die ausreichende Löschwasserversorgung von 96 cbm/h. Zwei Hydranten (DN 80 und DN 300) befinden sich im Bereich der Mittelinsel des Kreisverkehrsplatzes vor der Zufahrt zu den Märkten in einer Entfernung zwischen 15 m und 35 m zur Grundstücksgrenze. Im östlichen Abschnitt der Parkstraße befindet sich in 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze ein dritter Hydrant (DN 100). Ein weiterer Hydrantenstandort (DN 150) liegt auf der Ostseite des Ochsenweges auf Höhe des Wohnhochhauses in ca. 45 m Entfernung zur Grundstücksgrenze. In einer Entfernung von ca. 135 m befindet sich auch südlich des Plangebiets ein Hydrant (DN 80).

In Bezug auf die Belange des **Brandschutzes** sind für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen die 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen entsprechend § 5 der LBO S-H 2021 Flächen zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Die **Abfallbeseitigung** obliegt dem Kreis Segeberg, der sich entsprechender Unternehmen bedient.

11 Hinweise

11.1 Archäologische Kulturdenkmale

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11.2 Bodenschutz - Bodenverunreinigungen

Der Planbereich der 12. Änderung des B-Planes 12 unterlag langjährig verschiedenen altlastenrelevanten Nutzungen. Die sich hieraus ergebenden Verdachtsflächen wurden im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung untersucht. Für eine der Verdachtsflächen auf dem Flurstück 659 wurden weitere Untersuchungen durchgeführt und die ermittelten Verunreinigungen saniert.

Der Altlastenverdacht konnte entkräftet werden. Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass auf langjährig gewerblich genutzten Flächen wie der vorliegenden, Belastungsbereiche unentdeckt bleiben können. Die Planung beinhaltet den Abbruch des Lidl-Marktes sowie des langjährig altlastenrelevant genutzten Betriebsgebäudes der Fischfabrik auf dem Flurstück 708. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Heizöllageraumes und des Waschplatzes, wo BTEX-Konzentrationen von 4,33 mg/kg in der Bodenluft gemessen wurden, ist mit Schadstoffbelastungen zu rechnen.

Werden beim Rückbau der Gebäude, der Flächenversiegelung und Eingriffen in den Boden Belastungsbereiche angetroffen, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß §2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist gem. § 4 Abs. 2 BBodschG dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind fachgutachterlich zu begleiten bzw. durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte gem. BBodSchV für den Pfad Boden- Mensch (u. a. Kinderspielplatz) und ggf. Boden Nutzpflanze für die jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzungen in den ausgewiesenen Gebieten eingehalten werden. Dieses kann entweder durch die Entnahme und Untersuchung von Oberbodenmischproben gem. Anhang 1 und 2 der BBodSchV durch ein fachlich geeignetes Büro oder durch Andecken einer ausreichend mächtigen Schicht Oberbodens, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV einhält, gewährleistet werden. Ein Nachweis über die Einhaltung o. a. Werte ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens drei Monate nach Beendigung der Baumaßnahme vorzulegen.

Tiefbauarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Die gutachterliche Begleitung und Abnahme aller freigelegten Bereiche und Baugruben sind in einem Bericht zu dokumentieren und mittels

Bodenanalysen zur Beweissicherung zu verifizieren. Der Bericht ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens einen Monat nach Ende der Baumaßnahme vorzulegen.

Überschüssiger Oberboden ist vor dem Abfahren auf die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zuzüglich MKW zu überprüfen. Im Zuge der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde nach der Ersatzbaustoffverordnung (2023) LAGA M20 zu klassifizieren und entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur in Bereichen des Grundstücks mit nachweislich unbelastetem Boden zulässig. Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt, die fachgutachterliche Begleitung durch einen nach § 18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen durchführen zu lassen. Diese können dem Recherchesystem RESYMESA im Internet entnommen werden.

11.3 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gleiches gilt für den Bau von Erdwärmekollektoren oder -sonden.

11.4 DIN-Normen

Die DIN-Norm 4109, die für das Verständnis der Festsetzung zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ erforderlich ist, wird im Bauamt bereitgehalten.

11.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, 12. Ä. ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in drei Blättern.

TEIL II - UMWELTBERICHT

12 Einleitung

12.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat. Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des VBP Nr. 12, 12. Änderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

12.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts zur Modernisierung und Vergrößerung (Grundfläche 2.800 qm / Verkaufsfläche 1.750 qm) des bestehenden Lidl-Marktes.

Grundlage der Verlagerung des Marktstandortes ist neben der Bestandssicherung der zulässigen Verkaufsfläche (bisher 1.500 qm VK) auch der Neubau des Marktes auf vollständig geänderter architektonischer Grundlage. Ein weiterer Laden (angestrebt ist ein Fischverkauf mit angeschlossener gastronomischer Nutzung) soll in das Konzept integriert werden. Hier sollen ca. 150 qm Verkaufsfläche bereitgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Vergrößerung des Discounters am heutigen Standort. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits heute baulich genutzt werden. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, die Versiegelung vergrößert sich nicht.

Außerdem soll im östlichen Teil des Geltungsbereiches die Möglichkeit für die Errichtung weiteren Wohnraums planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Stadt Bad Bramstedt die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünflächen

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des B-Planes Nr. 12 umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Diese Fläche gliedert sich in die Nutzungsbereiche wie folgt:

Sonstige Sondergebiete	18.005 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.570 m ²
Private Grünfläche	2.821 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	22.396 m ²

13 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

13.1 Fachgesetzliche Ziele und Ziele aus Fachplanungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

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

Diese Ziele finden über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)."

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Teil II Kapitel 15.

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

Hier nicht relevant, da sich im Plangeltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope befinden.

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

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft. Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Die Planung sieht keine über die bestehende bzw. rechtswirksam mögliche bauliche Nutzung hinausgehende Versiegelung vor.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden vollumfänglich im VBP 12, 12. Änderung berücksichtigt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen sichergestellt werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):

Gemäß Anlage 1 Nummer 18.6.2 des UVPG ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht vorzunehmen, wenn für den Bau im beplanten Innenbereich ein Bebauungsplan geändert wird. Die allgemeine Vorprüfung führt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden. Damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das vorliegende Vorhaben (siehe auch Anlage 5 „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“).

13.2 Ziele aus Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan (Planungsraum III, 2020) wird die Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Der Ochsenweg bildet die westliche Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet liegt zwar außerhalb, jedoch im Nahbereich des Wasserschutzgebiets „Bad Bramstedt“.

Landschaftsrahmenplan sowie Landschaftsplan enthalten für den Bereich des Plangebietes darüber hinaus keine naturschutzfachlichen Aussagen, Bindungen oder zu berücksichtigende Vorgaben.

13.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

14 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie die Auswertung vorhandener Daten. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

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

14.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Plangeltungsbereich ist bis auf randliche Grünstreifen vollständig versiegelt.

Bewertung

Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind alle naturbetonten unversiegelten Flächen von besonderer Bedeutung. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt das Plangebiet nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

14.2 Schutzgut Boden

Bestand

Natürlich anstehende Bodenarten im Plangebiet sind Braunerde-Podsol sowie Gley-Podsol, allerdings ist der Boden aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits stark anthropogen beeinflusst und überformt.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

14.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

14.4 Schutzgut Tiere

Bestand

Im Plangebiet sind lediglich die randlichen Grünstreifen als potenzielle Lebensräume für Brutvögel vorhanden. Aufgrund der störungsintensiven Lage der vorhandenen Gehölze sind hier nur häufig vorkommende Gehölzbrüter der Siedlungsflächen zu erwarten.

Die bestehenden Gebäude werden aufgrund der Vorschriften zur Lebensmittelhygiene regelmäßig geprüft und jegliche Besiedlungsmöglichkeiten vorsorglich beseitigt. Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse sind somit im Bestand auszuschließen.

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und nur wenigen potenziell vorkommenden Brutvogelarten von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

14.5 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil versiegelt und bebaut. Nur in den Randbereichen befinden sich überwiegend gärtnerisch genutzte Grünstreifen mit wenigen Gehölzen. Es sind keine älteren Bäume im Plangebiet vorhanden.

Bewertung

Die Grünflächen besitzt eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

14.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil versiegelt und bebaut. Nur in den Randbereichen befinden sich gärtnerisch genutzte Grünstreifen mit wenigen Gehölzen.

Bewertung

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems. Das Arteninventar ist als artenarm zu bewerten.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Wertigkeit für die biologische Vielfalt.

14.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand

Teilfunktion Wohnen

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich nördlich, östlich und südlich unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich.

Teilfunktion Gesunde Wohn- Arbeitsverhältnisse

Das geplante Sonstige Sondergebiet und allgemeine Wohngebiet befinden sich im Einflussbereich des Verkehrslärms der Hamburger Alle sowie des Gewerbelärm, der aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet emittiert wird. Zusätzlich wird aus dem Sondergebiet selbst Gewerbelärm entstehen.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat keine Funktion für die landschaftsbezogene Erholung.

Bewertung

Der unmittelbare Planungsraum hat für die Wohnnutzung gegenwärtig keine Bedeutung, wird aber zukünftig Wohnungen und bereithalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen sichergestellt werden.

Das Gebiet selbst weist keine Erholungsfunktionen auf.

14.8 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Im Plangebiet befinden sich nur in geringem Anteil Grünflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion. Der hohe Versiegelungsgrad ist als Vorbelastung einzustufen.

Bewertung

Wesentliches Kriterium zur Bewertung des Klimas ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d.h. das Vermögen des Landschaftshaushaltes, aufgrund der Vegetationsstruktur, der räumlichen Lage und des Reliefs Regenerationsfunktionen zu erfüllen. Zur Erfüllung der klimatischen Ausgleichsfunktion trägt insbesondere die Kaltluftentstehung bei.

Die wenigen Grünflächen tragen zur Kaltluftentstehung bei und besitzen klimatische Ausgleichsfunktionen.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage am Stadtrandbereich dennoch als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen. Die Flächen des Plangeltungsbereiches betreffen weder Frischluftsysteme (Frischluftbahnen) noch bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete.

14.9 Schutzgut Landschaft

Bestand

Die Landschaft ist durch die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs bereits stark überformt.

Bewertung

Der Landschaftsausschnitt besitzt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch bauliche Nutzung eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Für die landschaftsbezogenen Erholung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung.

14.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter. Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund fehlender Betroffenheit von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Hinweise des archäologischen Landesamtes sind zu beachten und werden in Text Teil B übernommen.

15 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 a)

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Für die Fläche bestünde unverändert bereits Planrecht, das jederzeit umgesetzt werden könnte bzw. bereits umgesetzt wurde. Das Plangebiet wäre weiterhin fast vollständig versiegelt und baulich geprägt.

16 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

(BauGB Anlage 1 Abs. 2 b)

16.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Bad Bramstedt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird eine bereits versiegelte Fläche überplant. Die Planung führt nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (Grundflächenzahl)
- Festsetzung von Grünflächen

16.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Die Umsetzung der Planung wird nicht zu weiteren Versiegelungen von Flächen führen.

Das Schutzgut Boden ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (Grundflächenzahl)

16.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben.

Anlagebedingte Wirkungen

Der Umgang mit dem Oberflächenwasser erfolgt auf der Grundlage einer mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsplanung (WVK, 22.08.2022). In dem Rahmen wurde im Vorwege mit der Stadt Bad Bramstedt sowie der Wasserbehörde abgestimmt, eine Unterlage zum

Flächenvergleich der versiegelten Flächen anstelle eines ARW-1 Nachweises zu erstellen. Die Auflage der Wasserbehörde besteht darin, dass sich die Einleitmenge des Einzugsgebietes E16 gegenüber dem genehmigten Stand von 1995 nicht erhöhen darf. Außerdem soll eine Vorklärung des einzuleitenden Niederschlagswassers von Fahrbahn- und Stellplatzflächen erfolgen.

Nach dem Konzept sollen die nordwestlichen Stellplatzflächen ihr Niederschlagswasser in die angrenzenden Mulden abgeben und dort versickern. Alle anderen versiegelten Flächen geben ihr Niederschlagswasser - über Rückhaltungen und Abflussregler gedrosselt - an den bestehenden Regenwasserkanal im Ochsenweg ab. Der neue Lidl Markt wird über eine neu herzustellende Rückhaltung und einen Schacht mit Abflussregler an die bestehende Regenwasserleitung südlich des Grundstückes angeschlossen. So wird gewährleistet, dass sich die Einleitmenge nicht erhöht. Das Dach des Edeka Marktes bleibt an den bestehenden unteren Stauraumkanal angeschlossen. Die Stellplätze nördlich der beiden Märkte werden über neu zu setzende Straßenabläufe an den bestehenden nördlichen Stauraumkanal angeschlossen.

Das Dach des Mehrfamilienhauses wird als Gründach ausgebildet und soll an die bestehenden Kastenrigolen angeschlossen werden, die wiederum ihr Niederschlagswasser an die beiden Stauraumkanäle abgeben. Die umgebenden Pflasterflächen des Mehrfamilienhauses werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt. Die Zufahrten leiten das restliche anfallende Niederschlagswasser in randliche Mulden ein. Die untere Stellplatzfläche wird ebenfalls mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt und über einen Notüberlauf an die Regenwasserleitung angeschlossen.

Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähigen Pflasters im allgemeinen Wohngebieten
- Sicherung der Dachbegrünung auf dem geplanten Mehrfamilienhaus im allgemeinen Wohngebiet über den Durchführungsvertrag

16.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

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

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

3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die öko-

logische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.

4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Es werden keine Bäume oder Gehölze beseitigt, eine Betroffenheit von Gehölzbrütern kann somit ausgeschlossen werden. Durch Gebäudeabrisse sind ebenfalls keine Tötungen zu erwarten, da alle Gebäude aufgrund der Hygienevorschriften regelmäßig zu prüfen sind und ein Besatz sowohl von Brutvögeln als auch von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Die tatsächlich und potenziell in den vorhandenen Gehölzstrukturen vorkommenden Gehölzbrüter sind recht flexibel, da sie aufgrund der Lage des Plangebietes an der Straße und dem vorhandenen Gewerbegebiet/Sondergebiet bereits ständigen Störungen ausgesetzt sind. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

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

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

Es werden keine Lebensstätten von Brutvögeln beseitigt. Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

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

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

Fazit

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

16.5 Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen

Die Planung führt nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anpflanzfestsetzungen zur Eingrünung des Sondergebietes
- Festsetzungen zum Erhalt aller vorhandenen Grünstrukturen

16.6 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Die geplante Bebauung nimmt vorrangig bereits anthropogen beeinflusste Flächen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch.

Das Schutzgut biologische Vielfalt ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt aller vorhandenen Grünstrukturen

16.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Lärm

Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet, die die Situation im Hinblick auf Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht hat. Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die gegen die vorliegende Bauleitplanung, sofern die vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen am Nahversorgungszentrum umgesetzt und architektonische Maßnahmen am geplanten Gebäude im WA-Gebiet vorgenommen werden.

Soweit diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird deren Umsetzung durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit sichergestellt.

Erschütterungen

Während der Bautätigkeiten muss mit Beeinträchtigungen durch Erschütterungen gerechnet werden, die aber nur temporär sein werden.

Licht

Es sind keine Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß der Empfehlungen der lärmtechnischen Untersuchung

16.8 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Nach aktuellem Kenntnisstand liegt keine Anfälligkeit der geplanten Nutzungen und Bebauungen gegenüber den Folgen des Klimawandels vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anpflanzfestsetzungen zur Eingrünung des Sondergebietes
- Festsetzung zum Erhalt aller vorhandenen Grünstrukturen
- Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebieten
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung

16.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die Planung führt letztlich nur zu einer veränderten Anordnung der Einzelhandelsgebäude in einem bereits vollständig versiegelten und bebauten Bereich. Die geplante Wohnbebauung wird den Anteil von hochbaulich besetzten Flächen noch erhöhen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Hinblick auf bereits geltendes Baurecht und bereits vorhandenen Bebauung als nicht erheblich einzustufen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen

16.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragenen Kulturdenkmale. Dem Vorhaben stehen daher keine denkmalrechtlichen Belange entgegen. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach

Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine

16.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

17 Technischer Umweltschutz

17.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden vollumfänglich in die Bauleitplanung übernommen.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

17.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es besteht im gesamten Plangebiet die grundsätzliche Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen. Im Sonstigen Sondergebiet wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaik versehen werden müssen.

17.3 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europäischen rechtlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Bad Bramstedt zählt nicht zu den von der 39. BImSchV betroffenen Gebieten.

17.4 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.

19 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen zulässig.

Im Vergleich zum bereits geltenden Planrecht findet im Bereich der ehemals als Gewerbegebiet festgesetzten Fischfabrik eine Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 statt. Damit kann in diesem Bereich die Versiegelung um 560 m² erhöht werden.

Im Bereich des neu geplanten Allgemeinen Wohngebietes hingegen wird die GRZ verringert, so dass sich die maximale zulässige Versiegelung hier um 470 m² vermindert.

Desweiteren wird im Vergleich zum geltenden Planrecht eine zusätzliche Grünfläche in einer Größe von 350 m² festgesetzt.

Somit verringert sich für die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die gesamt zulässige Versiegelung um 440 m².

Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden jeweils bei den betroffenen Schutzgütern benannt.

20 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da eine Modernisierung und Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes beabsichtigt wird, wurden keine alternativen Standorte geprüft.

Andere Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wurden geprüft, beispielsweise der Erhalt und Veränderung des bisher vorhandenen Gebäudes, die vorliegende Planung stellt sich für den Vorhabenträger als die geeignetste heraus.

21 Zusätzliche Angaben

21.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück.

Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme, Auswertung der vorhandenen Gutachten (Bodengutachten, Schalltechnische Untersuchung) sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus dem Landschaftsplan.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. Für die Bewertung der Biotoptypen wird auf die Wertstufen in „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

21.2 Kenntnis- und Prognoselücken

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

21.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Vielmehr sind die erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens durch die Planverantwortlichen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, festzustellen, und Abhilfe herzustellen.

Die Stadt Bad Bramstedt überwacht:

- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

22 Zusammenfassung (BauGB Anlage 1 Abs. 3 c)

Einleitung

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts zur Modernisierung und Vergrößerung (Grundfläche 2.800 qm / Verkaufsfläche 1.750 qm) des bestehenden Lidl-Marktes.

Grundlage der Verlagerung des Marktstandortes ist neben der Bestandssicherung der zulässigen Verkaufsfläche (bisher 1.500 qm VK) auch der Neubau des Marktes auf vollständig geänderter architektonischer Grundlage. Ein weiterer Laden (angestrebt ist ein Fischverkauf mit angeschlossener gastronomischer Nutzung) soll in das Konzept integriert werden. Hier sollen ca. 150 qm Verkaufsfläche bereitgestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Vergrößerung des Discounters am heutigen Standort. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits heute baulich genutzt werden. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, die Versiegelung vergrößert sich nicht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat die Stadt Bad Bramstedt die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünflächen

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 zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, 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 Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst bereits baulich genutzte Bereiche eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit wenigen randlichen Grünflächen.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für alle Schutzgüter nur allgemeine Bedeutung.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (Grundflächenzahl)
- Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien im allgemeinen Wohngebiet

- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Festsetzungen von immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß Lärmgutachten
- Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den geplanten Stellplätzen
- Festsetzung von Grünflächen zur Eingrünung des Sondergebietes
- Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich, da keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum geltenden Planrecht zulässig ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist geprüft worden. Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da eine Modernisierung und Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes beabsichtigt wird, wurden keine alternativen Standorte geprüft.

Andere Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wurden geprüft, beispielsweise der Erhalt und Veränderung des bisher vorhandenen Gebäudes, die vorliegende Planung stellt sich für den Vorhabenträger als die am besten geeignete heraus.

Ergänzende Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung: Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Überwachung

Die Stadt Bad Bramstedt überwacht:

- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

23 Quellen (BauGB Anlage 1 Abs. 3 d)

Literatur

CIMA (2021): Verträglichkeitsgutachten zum Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Stadt Bad Bramstedt

INNENMINISTERIUM DES LANDES SH (2010): Landesentwicklungsplan 2010. Kiel, S. 134

LADEMANN, DR. & PARTNER (2001): Perspektiven der Einzelhandesentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt

- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LLUR) (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, 6. Fassung, Stand: April 2021
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH: Landwirtschafts- und Umweltatlas. Online unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php?> (Zugriff im Januar-September 2021)
- ROMAHN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Band 1 und Band 2., 5. Fassung. Hrsg.: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein., Mai 2021, Flintbek.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS DES LANDES SH (2000): Regionalplans für den Planungsraum III Landesteil Schleswig des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, Kiel.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SH (MUNF) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, mit Kartenteil und Anlagen. Kiel.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2021): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ost-holstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Januar 2021. Kiel
- WASSER- UND VERKEHRSKONTOR WVK, 2021: Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach DIN 45691, 03.11.2021
- WASSER- UND VERKEHRSKONTOR WVK, 2022: Konzept Regenwasserentwässerung, 22.08.2022)

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) 2017: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505).
- BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH) 2014: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVObI. 2015, 2), am 30.01.2015 in Kraft getreten.
- ENERGIEWENDE- UND KLIMASCHUTZGESETZ (EWKG) 2021: Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein in der Fassung vom 07.03.2017, zuletzt geändert am 02.12.2021

- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 09. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Amtsblatt SH 2013, Nr. 52, S. 1170 ff.)
- LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) 2010: Gesetz zum Schutz der Natur, vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, Nr. 6, S. 301 ff.), zuletzt geändert am 13.11.2019, GVOBl. S. 425
- LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2004: Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, Nr. 16, S. 461), zuletzt geändert am 13. Dezember 2018 (GVOBl. Schl.-H. 2018, S. 773).
- LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2019: Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H., S. 425).
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (ME-LUR) 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt SH 2017, Nr. 6, S. 272 ff). Kiel.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MLUR) 2019: Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) vom 13. Mai 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 146).

Bad Bramstedt, den

.....
Bürgermeister