

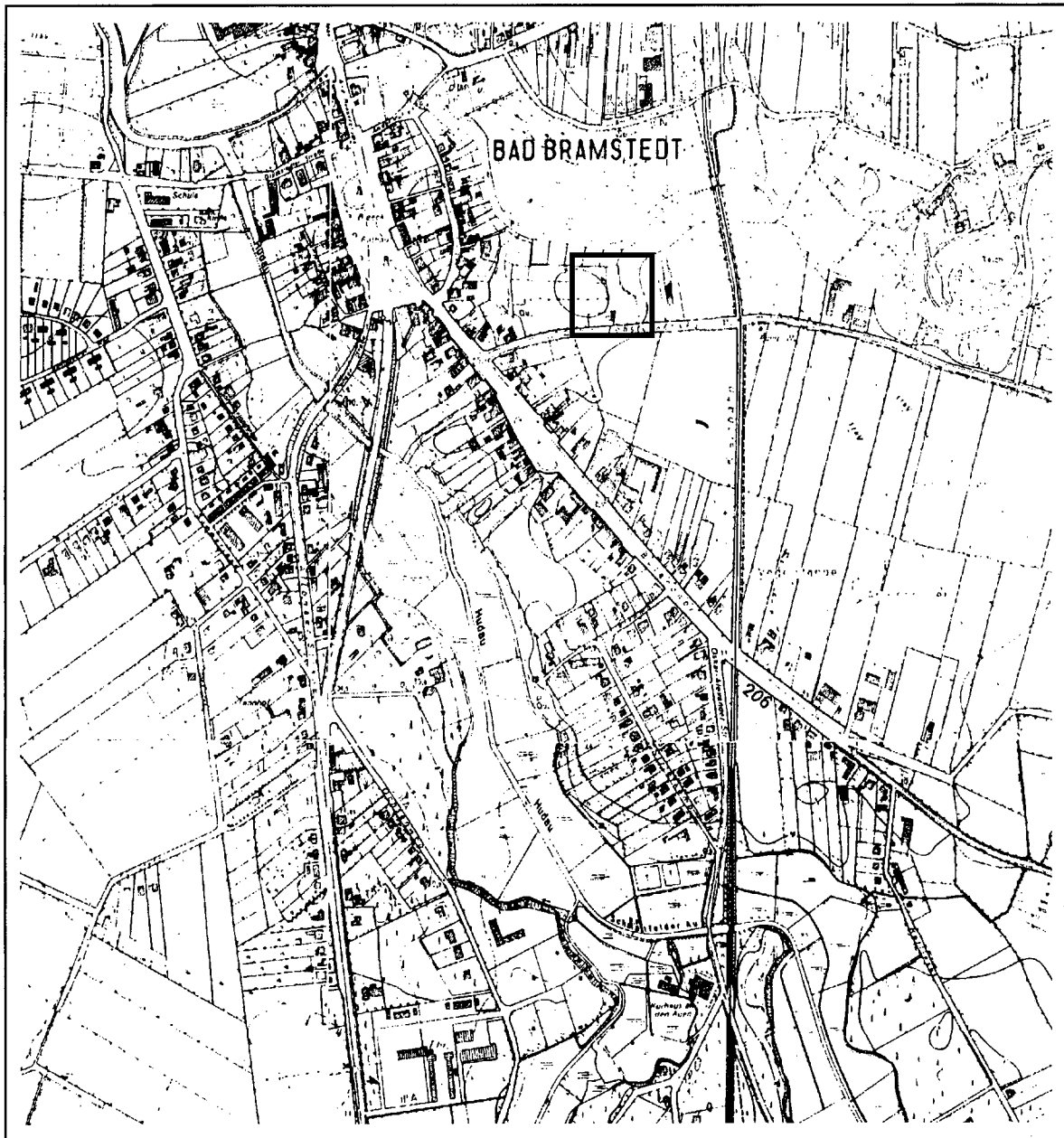
1. Ausfertigung

# Begründung

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20  
der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet

"nördlich des Lohstücker Weges, westlich der König-Christian-Straße"



Stand: 30.03.1999

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

### **2.0 Planungsziele**

### **3.0 Entwicklung des Planes**

3.1 Art und Maß der Bebauung

3.2 Gestaltung und Grünordnung

3.3 Städtebauliche Daten

3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

3.5 Lärmschutz

### **4.0 Ver- und Entsorgung**

### **5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

### **6.0 Kosten**

**Architektur + Stadtplanung**

**Dipl. Ing. M. Baum**

Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg, Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 "Lohstücker Weg" ist seit dem 09.06.1994 rechtskräftig. Wesentlicher Planinhalt war die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Im Bereich südlich Lohstücker Weg, westlich der AKN-Eisenbahntrasse, wurde ein Sondergebiet - Verbrauchermarkt - festgesetzt.

Am 25.10.1996 wurde die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig. Es handelte sich um die Änderung einer textlichen Festsetzung bezüglich der Verkaufsflächen im Sondergebiet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bramstedt hat am 11.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung aufzustellen. Dieser Plan ist in einem Teilgebiet bereits rechtskräftig.

Am 11.05.1998 hat der Ausschuß für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bramstedt beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20, 3. Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) vom 02.12.1998 des Vermessungsbüros Anders-Seidenstecher, Kiel.

Mit der Ausarbeitung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurden die Landschaftsarchitekten Bendfeldt • Schröder • Franke, Kiel, beauftragt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

## 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lohstücker Weg", südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Bad Bramstedt. Die zu überplanenden Flächen sind derzeit noch unbebaut. Die Erschließung ist durch die Kreuzung Lohstücker Weg / König-Christian-Straße hergestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 schafft mit der Planzeichnung (Teil A) und mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) für das jetzige Verfahrensgebiet die Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf.

Das ursprünglich nördlich der Gemeinbedarfsflächen vorgesehene Regenrückhaltebecken ist östlich realisiert worden. Durch die inzwischen durchgeführte Grundstücksneuordnung, insbesondere auch der privaten und öffentlichen Grünflächen, sind Planänderungen erforderlich.

Die Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land hat zwischenzeitlich die Flurstücke 8/7, 4/5, 11/2 und 8/2 erworben. Durch die geänderte Planung aufgrund geringerer Flächenansprüche des Amtes Bad Bramstedt-Land (gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Amtsgericht) und einer damit verbundenen, zu überarbeitenden Erschließungskonzeption bedarf der Teilbereich einer Planungsänderung.

## 2.0 Planungsziele

Ziel dieser Planänderung ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land zu schaffen.

Die ursprünglich beabsichtigte Einbeziehung weiterer Änderungsbereiche des Ursprungsplanes konnte zeitlich nicht in Einklang mit der konkreten Bauabsicht der Firma FAMILA (2. Änderung) und der weiteren konkreten Bauabsicht des Amtes Bad Bramstedt-Land gebracht werden.

Daher wird, um das Bebauungsplangebiet zügig weiterentwickeln zu können, für diesen Teilbereich eine weitere (3.) Änderung des Bebauungsplanes vorgezogen.

Da der Geltungsbereich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 eine Fläche für Gemeinbedarf festsetzt, die lediglich geringfügig erweitert und bezgl. der Grünflächen und Stellplatzflächen geändert wird, werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt, so daß die Planänderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt wird.

Vorgesehen und städtebaulich begrüßenswert ist die Bebauung dieser zentrumsnahen innerstädtischen Brachfläche zur Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes, die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und die Sicherung der nördlich angrenzenden Grünbereiche zur Osterau. Das Gebäude soll den ursprünglichen Planungsansatz einer raumbildenden, straßenbegleitenden Bebauung weiterhin berücksichtigen.

### **3.0 Entwicklung des Planes**

#### **3.1 Art und Maß der Bebauung**

Der Ursprungs-Bebauungsplan sah für das jetzige Verfahrensgebiet eine Bebauung durch ein 4-geschossiges Gebäude und einer Stellplatzanlage im westlichen Grundstücksteil vor.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes werden die ursprünglich vorgesehenen Baugrenzen so verändert, daß zukünftig ein auf die Erfordernisse des vorgesehenen Verwaltungsgebäudes von ca. 800 qm Grundfläche auf dem Grundstück entstehen können. Hierzu ist lediglich die nördliche Baugrenze geringfügig bis an den Gewässerschutzstreifen zur Osterau (50 m Linie) herangeschoben worden.

Der Stadt Bad Bramstedt liegt ein konkreter Vorentwurf für das Gebäude vor. Hiernach ist ein mindestens 2-geschossiges Gebäude mit ca. 800 qm Grundfläche vorgesehen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Dichte entlang des Lohstücker Weges und zur Betonung der Einmündungssituation setzt der B-Plan eine Zweigeschossigkeit als Mindestmaß und eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß fest, um der städtebaulichen Absicht einer raumbildenden, straßenbegleitenden Fassadenabwicklung zu entsprechen.

Die Firsthöhe wird mit 14 m als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist ein sowohl zwei-, wie auch dreigeschossiges Gebäude mit jeweils steiler oder flacher geneigtem Dach möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,5, erhöht sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht.

#### **3.2 Gestaltung und Grünordnung**

Die gestalterischen wie auch die sonstigen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 gelten für das Planänderungsgebiet, sofern sie für den Geltungsbereich relevant sind, weiterhin.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfaßt Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehen waren und auf denen folglich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Die Flächen sind bereits in die damalige Eingriffsbilanz eingeflossen. Die Stadt hat Ausgleich bzw. Ersatz dafür geleistet.

Im Bereich der geplanten Stellplätze sind Flächen betroffen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als naturnahe Grünflächen und als Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken festgesetzt waren. Hier findet ein Eingriff im Sinne von § 7 LNatSchG statt, der ausgleichspflichtig ist.

Der vorhandene Restknick wird entfernt, weil der Erhalt dieses "Restes" ortsplanerisch nicht sinnvoll ist. Zur Beseitigung des Knicks ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises

Segeberg erforderlich.

Als Ersatz wird die Neuanlage eines Knicks parallel zur König-Christian-Straße zur Eingrünung und Abschirmung des geplanten Stellplatzes festgesetzt.

Die festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume dienen dem Ersatz der zu beseitigenden, standortfremden Nadelgehölzgruppe. Diese Baumgruppe wird als geringwertig beurteilt und deren Schutz den anderen Belangen untergeordnet.

Um die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Grundwasser zu minimieren, setzt der Bebauungsplatz fest, daß die Wege und die Stellplatzfläche mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien auszubilden sind.

2 Überhälter des vorhandenen Restknicks sind als zu erhalten festgesetzt, da sie - freigelegt - ortsbildprägend sind. Die Grünfläche erhält dadurch eine optische Aufwertung.

Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ist gemäß § 11 LNatSchG übernommen. Zur Errichtung der Stellplätze, die als bauliche Anlage gelten, innerhalb des Schutzstreifens ist eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde des Kreises Segeberg erforderlich.

Weitere Erläuterungen zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie Aussagen über Vermeidung von Eingriffen und Minimierung von Beeinträchtigungen sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### 3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,377 ha.

<b>Flächen</b>	<b>Fläche in ha</b>
Fläche für Gemeinbedarf	0,253
Private Grünflächen	0,058
Öffentliche Grünflächen	0,047
Öffentliche Verkehrsflächen	0,019
<b>Gesamtgeltungsbereich</b>	<b>0,377</b>

### 3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Gebäudes und der Stellplätze sowie die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt von der König-Christian-Straße aus.

Über eine öffentliche Verkehrsfläche von 5,0 m Breite, die vornehmlich der Fußgängerverbindung über die vorhandene Osterau-Brücke zum Freibad, aber auch Pflegefahrzeugen der Stadt dient, wird die geplante Stellplatzfläche angefahren.

Für die vorgesehene Nutzung sind nach derzeitigem Planungsstand 28 Stellplätze erforderlich.

Diese Stellplätze sollen auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche untergebracht werden. Sollten Änderungen des Entwurfes oder eine höhere Zahl von Stellplätzen erforderlich sein, können diese gemäß textlicher Festsetzung auch auf den überbaubaren Flächen hergestellt werden. Hiermit soll ein Spielraum für die endgültige Planung der Gebäude und Freiflächen eingeräumt werden.

Durch die geänderten Festsetzungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich bzw. im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und südöstlich der König-Christian-Straße in ausreichender Anzahl bereits hergestellt.

### **3.5 Lärmschutz**

Der Ursprungsbebauungsplan beschäftigte sich zum Thema Lärmschutz mit dem Straßenverkehrslärm, der vom Lohstücker Weg aus auf das Baugebiet einwirkt. Eine lärmtechnische Beurteilung ist seinerzeit durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch erarbeitet worden.

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen werden übernommen. Angesichts der unveränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen kann von einer aktualisierten lärmtechnischen Untersuchung deshalb abgesehen werden.

### **4.0 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. Das Leitungsnetz ist bereits erstellt.

#### **b) Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt angeschlossen.

#### **c) Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt, soweit erforderlich und nicht anders möglich, durch Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadtwerke Bad Bramstedt. (siehe hierzu Ziffer 3.3, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, des landschaftsplanerischen Fachbeitrages)

**d) Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

**e) Abfallbeseitigung**

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

**f) Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste sind sichergestellt. Über diese Mindestanforderungen hinaus sind die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

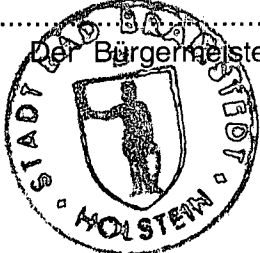
**5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sowie die Abtretung der für öffentliche Zwecke benötigten Teilflächen an die Stadt Bad Bramstedt sind nicht erforderlich.

**6.0 Kosten**

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Bad Bramstedt, den 21. APR. 1999

*L. Jansen*  
Der Bürgermeister  




A **Ausfertigung**

**LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG  
ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG B-PLAN NR. 20  
DER STADT BAD BRAMSTEDT, KREIS SEGEBERG**

- Erläuterungsbericht -

Verfasser:

Bendfeldt • Schröder • Franke  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Jungfernstieg 44  
24116 Kiel  
Telefon: 0431/ 99796-0  
Telefax: 0431/ 99796-99  
Kiel, im März 1999.....

*Handwritten signature*

Bearbeitung:

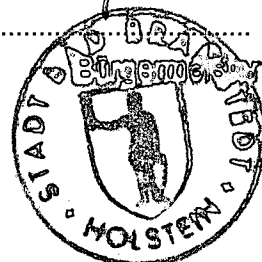
Dipl.-Ing. Klaus Schröder  
Landschaftsarchitekt BDLA

Auftraggeber:

Stadt Bad Bramstedt  
- Der Magistrat -  
Bleck 17-19  
24576 Bad Bramstedt  
Telefon: 04192/ 506-0  
Telefax: 04192/ 506-60

Bad Bramstedt, den 21. APR. 1999.....

*Handwritten signature*



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1 Situationsdarstellung und Veranlassung .....	1
1.2 Lage und Bezug zum Stadtgebiet .....	3
1.3 Ziele des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages .....	3
<b>2. BESTAND UND BEWERTUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1 Vorhandene Nutzungs- und Biotoptypen .....	4
2.2 Rechtliche und planerische Bindungen .....	5
<b>3. PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
3.1 Geplantes Vorhaben .....	6
3.2 Ermittlung der Eingriffe .....	7
3.3 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	7
<b>4. BILANZ ÜBER EINGRIFFE - AUSGLEICH BZW. ERSATZ</b> .....	<b>8</b>
4.1 Bilanz - Eingriffe .....	8
4.2 Ausgleichsbedarf .....	9
4.3 Ausgleichsleistung .....	9
4.4 Bilanz .....	10
4.5 Ersatzmaßnahmen .....	10
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>6. ANHANG</b> .....	<b>11</b>

# 1. EINLEITUNG

---

## 1.1 Situationsdarstellung und Veranlassung

Die Stadt Bad Bramstedt hat im Jahre 1993 den B-Plan Nr. 20 "Lohstücker Weg" aufgestellt, um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Vorhaben zu schaffen:

- Ausbau des Lohstücker Weges von der bestehenden Bundesstraße B 206 ("Butendoor") bis zur Eisenbahnstrecke Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN) als Teilstück der geplanten Ortsumgehung von Bad Bramstedt im Zuge der Bundesstraße B 206/ B 4. Dabei war eine Unterquerung der AKN vorgesehen
- Bau eines Teilstückes der Innerortstangente vom ausgebauten Lohstücker Weg bis zur Osterau (Weiterführung bis zum Landweg)
- Bau eines neuen Amtsgerichtsgebäudes als Ersatz für das bestehende am Kirchenbleeck
- Bau eines Öffentlichen Parkplatzes südöstlich der neuen Innerortstangente
- Anlage eines Regenwasserrückhalte- und -klärbeckens südlich der Osterau zur Regelung der Oberflächenentwässerung
- Bau eines weiteren Öffentlichen Parkplatzes im Nordwesten des Plangeltungsbereiches zur Entlastung der Parkplatzsituation auf dem Bleeck
- Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit zugeordneten Stellplätzen südlich vom ausgebauten Lohstücker Weg
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten entlang bzw. hinter der Straße Butendoor zur Sicherung des Bestandes und für Ergänzungen - einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Ausweisung von Mischgebieten an der Einmündung des ausgebauten Lohstücker Weges zur Sicherung des Bestandes und für Ergänzungen
- Anlage von Grünflächen, gliedernden Grünzügen, Grünverbindungen, Eingrünungen und Baumpflanzungen
- Erhaltung der Lindenreihe auf der Nordostseite der Straße Butendoor und einzelner stadtbildprägender Bäume.

Die Unterlagen zum B-Plan wurden vom Büro Baum + Partner aus Henstedt-Ulzburg erstellt. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung noch das Landschaftspflegegesetz (LPflegG) galt, das noch keinen eigenständigen Grünordnungsplan - mit geregelterem Verfahren - kannte, wurde von der Stadt Bad Bramstedt ein Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan bei den Freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA K.-D. Bendfeldt + Partner (heute: Bendfeldt • Schröder • Franke) aus Kiel in Auftrag gegeben, die den 1. Landschaftsplan für Bad Bramstedt erstellt hatten und im Jahre 1991 auch mit der Fortschreibung betraut wurden.

Mit dem Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan sollten die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt sowie die Thematik von Eingriff-Ausgleich bzw. Ersatz abgearbeitet werden.

Aufgrund damals noch fehlender verbindlicher Regelungen zu diesem Themenkomplex wurde eine Methodik angewandt, die auf dem "Verfahren zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen Landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenvorhaben" (eingeführt in Schleswig-Holstein durch Erlaß im Jahre 1987) basiert und für andere verbindliche Bauleitpläne abgewandelt wurde.

Durch die enge und gute Zusammenarbeit zwischen Stadt- bzw. Bauleitplanern, Landschaftsarchitekten und der Stadtverwaltung wurde für den B-Plan ein Konzept entwickelt, das auf den Ergebnissen einer örtlichen Kartierung basierte und in das die wichtigsten grünplanerischen Belange eingearbeitet waren. Insofern konnte auf eine eigene Karte "Planung" im Rahmen des Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan verzichtet werden.

Die rechnerische Bilanz über Eingriffe-Ausgleich bzw. Ersatz ("Ökologische Bilanz"), die auch in zwei Karten dargestellt wurde, schloß ab mit einem Defizit von 107.875 Punkten. Zu seiner Kompensation hat die Stadt Bad Bramstedt an anderer Stelle im Stadtgebiet - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg - freiwillige Ersatzmaßnahmen auf 3 Flächen von ca. 4,90 ha realisiert. Hierzu hatten - als Grundlage - die o.g. Landschaftsarchitekten im April 1994 einen Nachtrag zum Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan erstellt.

Der Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan hat am Verfahren zum B-Plan Nr. 20 teilgenommen, der am 09.06.1994 Rechtskraft erlangte.

In der Zwischenzeit sind für den B-Plan Nr. 20 zwei Vereinfachte Änderungen durchgeführt worden, die sich ausschließlich auf Modifikationen im Bereich des geplanten Verbrauchermarktes bezogen (Rechtskraft am 20.10.1996 bzw. am 13.10.1998).

Auf der Grundlage des B-Planes wurden bereits eine Reihe von Vorhaben realisiert - wie z.B.:

- Das Teilstück der Innerortstangente (realisiert inzwischen bis zum Landweg) - einschließlich Umbau des Bahnhofes und seines Umfeldes
- Der Öffentliche Parkplatz südöstlich des vorgenannten Teilstückes
- Der Öffentliche Parkplatz in der Nordwestecke
- Der Ausbau des Lohstücker Weges von der Straße Butendoor bis auf Höhe des Verbrauchermarktes
- Das Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken südlich der Osterau (auch nördlich ist ein solches Becken entstanden)
- Der Verbrauchermarkt südlich vom ausgebauten Lohstücker Weg
- Verschiedene Grünflächen und Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung.

Anlaß für die nunmehrige 3. Vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 20 (Aufstellungsbeschluß vom 11.05.1998) ist der nördlich vom ausgebauten Lohstücker Weg geplante Neubau eines Verwaltungsgebäudes für das Amt Bad Bramstedt-Land, das heute in der Rosenstraße 20 in beengten Verhältnissen sitzt und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Mit der Änderung des B-Planes Nr. 20 sollen hierfür kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## 1.2 Lage und Bezug zum Stadtgebiet

Der Geltungsgebiet der 3. Vereinfachten Änderung liegt nördlich vom ausgebauten Lohstücker Weg unmittelbar an der Einmündung der König-Christian-Straße in diesen und damit südöstlich vom Bleeck bzw. dem Stadtzentrum. Über beide neu ausgebaute Straßen ist der Standort des geplanten Amtsgebäudes gut an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Nach Realisierung der Ortsumgehung im Zuge der B 206/ B 4 würde sich auch die überregionale Erreichbarkeit verbessern. Über die straßenbegleitenden Geh- und Radwege sowie verschiedene Fußwege ist das neue Amtsgebäude gut vom Bahnhof bzw. Stadtzentrum aus zu erreichen. Neben den geplanten Stellplätzen auf dem Grundstück stehen zahlreiche Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

## 1.3 Ziele des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Da der Geltungsbereich - mit rd. 0,38 ha - relativ klein für einen Grünordnungsplan im Sinne von § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist, hat sich die Stadt entschlossen, einen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag in Auftrag zu geben, mit dem die Belange von Natur und Landschaft in die Änderung des B-Planes eingebracht sowie die Thematik von Eingriff und Ausgleich bzw. Ersatz abgehandelt werden soll. Inhaltlich gesehen, stellt dieser somit einen vereinfachten Grünordnungsplan dar.

Der Geltungsbereich zur Änderung des B-Planes Nr. 20 umfaßt dabei Flächen, die bisher z.T. bereits für Bauflächen des ursprünglich geplanten Amtsgerichtes vorgesehen waren. Im Norden und Nordwesten beinhaltet er aber auch Flächen, die bislang als Naturnahe Grünflächen - z.T. mit Baumpflanzungen - und als Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken vorgesehen waren.

Im Bereich der geplanten Stellplätze sind damit Flächen betroffen, die bisher für eine andere Nutzung, d.h. nicht für eine Bebauung vorgesehen waren. Hier erfolgen also Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 7 LNatSchG (siehe dazu Planauszug aus dem ursprünglichen B-Plan Nr. 20 M. 1:1.000 im Anhang). Das vormals zwischen neuem Amtsgericht und Osterau vorgesehene Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken ist bereits - mit Zustimmung der zuständigen Behörden - an anderer Stelle realisiert worden und liegt nunmehr nordöstlich vom Geltungsbereich der Änderung.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft, wie sie z.T. durch die geplante Änderung ausgelöst werden, gilt die Beachtung folgender Gebote und Pflichten:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (**Vermeidungsgebot**).
- Eingriffe sollen Natur und Landschaft nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind daher die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (**Minimierungsgebot**).
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (**Ausgleichspflicht**) bzw. zu ersetzen (**Ersatzpflicht**). Hierbei besteht zunächst die Pflicht zur 100%-igen Kompensation.

Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den durch die Bauleitplanung verfolgten Zielen abzuwägen (**Abwägungsgebot**). Ergebnis kann entweder ein Kompensationsdefizit oder ein Verzicht auf die Bauleitplanung sein.

## **2. BESTAND UND BEWERTUNG**

---

### **2.1 Vorhandene Nutzungs- und Biotoptypen**

Seit den örtlichen Kartierungen zum Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan (siehe Auszug aus der Karte Blatt Nr. 1 "Bestand + Bewertung" M 1:1.000 im Anhang) haben im Plangeltungsbereich der Änderung und seinem Umfeld (siehe Eintragungen im vorgenannten Auszug) Wandlungen stattgefunden, die sich - wie folgt - beschreiben lassen:

- Der Pony-Hof mit dem Reitplatz nördlich vom Lohstücker Weg existiert nicht mehr. In diesem Bereich sind das Teilstück der Innerortstangente (König-Christian-Straße), ein Öffentlicher Parkplatz, das bereits erwähnte verlegte Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken und Grünflächen mit Baumpflanzungen realisiert worden
- Die ursprünglich auf den heutigen Flurstücken 8/1 und 8/2 existierenden Gebäude sind beseitigt worden
- Der Knick mit der Nummer 7 ist im südlichen Bereich verkürzt worden
- Der ursprünglich westlich vom Knick gelegene Fußweg wurde nach Osten verlegt und verläuft heute am Südwestrand des verlegten Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbeckens. Geschaffen wurde eine neue Brücke über die Osterau, um den Weg über den Fluß - Richtung Freibad - zu führen
- Nicht mehr vorhanden sind darüber hinaus kleinere Vegetationsbestände (Laubgehölzgruppen, Laubgehölzhecken, Nadelbäume, Nadelgehölzgruppen, Schilfsäume, Weißklee-Weidelgras-Weide - z.T. mit Flutrasenbeständen) sowie kleinere Gräben und Gruppen.

Die Nutzungs- und Biotoptypen im Geltungsbereich der Änderung stellen sich aufgrund örtlicher Nachkartierungen heute - wie folgt - dar:

- In der östlichen Hälfte verläuft das Reststück des damals beschriebenen Knicks Nr. 7, in dem im nördlichen Abschnitt zwei markante Bäume (Stiel-Eichen) als Überhälter stehen
- Östlich davon liegt eine kleinere Grün- bzw. Grünlandfläche, die bis zum verlegten Fußweg reicht. Nordöstlich davon befindet sich das verlegte Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken
- Westlich vom Restknickstück befindet sich eine Grünlandparzelle, auf der eine Gruppe aus standortfremden Nadelgehölzen steht
- Am Nordrand verläuft ein schmaler Fußweg, an den sich im Norden einige Kleingartenparzellen anschließen. Sie reichen bis an den Uferrand der Osterau, die die Parzellen im Norden begrenzt
- Am Süd- und Südostrand befindet sich der ausgebaute Lohstücker Weg mit Fahrbahn und begleitenden Fuß- und Radwegen bzw. die neue König-Christian-Straße, die ebenfalls von einem Geh- und Radweg auf der Nordwestseite - abgesetzt durch einen Grünstreifen - begleitet wird.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß als wertvolles Element lediglich das Restknickstück mit den beiden Überhältern anzusprechen ist. Die Grün- bzw. Grünlandflächen haben allenfalls einen mittleren ökologischen Wert. Die vorhandene Nadelgehölzgruppe ist - da nicht standortgerecht - ökologisch geringwertig und wirkt eher störend. Als Beeinträchtigung sind die Kleingartenparzellen am Uferrand der Osterau zu betrachten, da von ihnen Nähr- und Schadstoffeinträge in das Fließgewässer bzw. das Grundwasser gelangen können.

## 2.2 Rechtliche und planerische Bindungen

Das Restknickstück ist gemäß § 15b LNatSchG geschützt und unterliegt den Regelungen des Knickerlasses vom 30.08.1996. Zum Knick gehören auch die beiden Überhälter, für die darüber hinaus die Regelungen des § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG gelten.

Weiterhin ist beiderseits der Osterau ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG bzw. Landesverordnung vorhanden. In ihm dürfen bauliche Anlagen - abgesehen von einigen Ausnahmen - nicht errichtet werden.

Im Norden des Plangeltungsbereiches der Änderung - jedoch außerhalb - befindet sich ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG bzw. Kreisverordnung, welches die Osterau einschließlich ihrer Niederung umfaßt.

Nach dem neuen Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ist die Osterau mit ihren Randbereichen in diesem Teilabschnitt als Regionale Grünzone und als Nebenverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet. Die Abgrenzung reicht jedoch allenfalls bis in den Bereich der geplanten Öffentlichen bzw. Privaten Grünflächen hinein. Sie wurden im inzwischen festgestellten Landschaftsplan der Stadt als Eignungsflächen für den Naturschutz dargestellt.

Für den Geltungsbereich der Änderung existieren als rechtliche bzw. planerische Bindungen derzeit noch die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 20 - und zwar folgende:

- Fläche für Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung - Amtsgericht) mit Baugrenzen, maximal 4 Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Südteil
- Naturnahe Öffentliche Grünfläche - z.T. mit geplanten Baumpflanzungen - im Norden und Nordosten
- Erhaltungsgebot für die beiden Überhälter im Knick
- Geplantes Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken
- Leitungsrecht zugunsten der SCHLESWAG im Osten.

### **3. PLANUNG**

---

#### **3.1 Geplantes Vorhaben**

Der Aufstellungsbeschuß zur 3. Vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 20 wurde - wie bereits erwähnt - am 11.05.1998 gefaßt und das Büro Architektur + Stadtplanung aus Hamburg mit der Ausarbeitung der erforderlichen Unterlagen beauftragt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Planzeichnung-Teil A M.1:500 - mit Zeichenerklärung -, die Festsetzungen im Text-Teil B und auf die Begründung verwiesen.

Im nachfolgenden soll nur auf die wichtigsten Aspekte für diesen Fachbeitrag eingegangen werden - und zwar:

- Im Südteil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung - Amtsgebäude) in offener Bauweise mit höchstens drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,5 und Baugrenzen festgesetzt. Nordöstlich davon sind die erforderlichen Stellplätze angeordnet
- Nördlich der Gemeinbedarfsfläche sind Öffentliche und Private Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt
- Am Nordrand verläuft - als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - der vorhandene Fußweg (Breite 1 m) auf der Südseite der nördlich angrenzenden Kleingartenparzellen
- Am Nordostrand liegt ein Streifen von 5 m Breite - ebenfalls als Verkehrsfläche. Hier befindet sich der Fußweg von der König-Christian-Straße zur Brücke über die Osterau, der auch als Unterhaltungsweg für das nordöstlich gelegene Regenwasserrückhalte- bzw. -klärbecken dient
- Als zu erhalten festgesetzt ist der nördliche Teil des Knickrestes - einschließlich der beiden vorhandenen Überhälter
- Parallel zur König-Christian-Straße ist ein anzulegender Knick festgesetzt.



## 3.2 Ermittlung der Eingriffe

Im Sinne von § 7 LNatSchG werden mit der Planung folgende Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst:

- In Anspruch genommen wird ein Teil des Knickreststückes, das nach § 15b LNatSchG gesetzlich geschützt ist. Erhalten bleibt jedoch der nördliche Abschnitt mit den beiden prägenden Überhältern. Zur Beseitigung des Knickstückes ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg erforderlich
- Für die erforderlichen Stellplätze werden Grün- bzw. Grünlandflächen in Anspruch genommen und damit zerstört. Da die Stellplätze überwiegend im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (gemäß § 11 LNatSchG) entlang der Osterau errichtet werden sollen - und als bauliche Anlagen gelten -, ist hierzu eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Behörden erforderlich
- Durch die übrige Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grünlandparzelle in Anspruch genommen, und es wird die vorhandene Nadelgehölzgruppe beseitigt. Dieser Eingriff ist jedoch differenziert zu betrachten: Der Südteil - und damit der größere Teil, auf dem das neue Amtsgebäude errichtet werden soll - ist bereits im rechtskräftigen B-Plan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und damit Innenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Hierfür gilt die Eingriffsregelung nicht - zumal die Fläche bereits in die Eingriffsbilanz des damaligen Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplanes eingeflossen ist und hierfür Ausgleich bzw. Ersatz durch die Stadt geleistet wurde. Lediglich ein Streifen der neuen Gemeinbedarfsfläche im Nordteil reicht in einen Bereich hinein, der im rechtskräftigen B-Plan als Naturnahe Öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen bzw. als geplantes Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt ist.

## 3.3 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Regelungen des LNatSchG sollen bei unvermeidbaren Eingriffen die Auswirkungen auf Natur = Naturhaushalt und Landschaft = Landschaftsbild minimiert und ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Dazu werden aus fachlicher Sicht folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Der nördliche Teil des Knickrestes - einschließlich der beiden Überhälter - bleibt erhalten und wird entsprechend festgesetzt
- Für die Inanspruchnahme des südlichen Restknickstückes wird parallel zur König-Christian-Straße ein neuer Knick angelegt und mit standortgerechten heimischen Gehölzarten - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - bepflanzt
- Als Ausgleich für die zu beseitigende standortfremde und das Bild beeinträchtigende Nadelgehölzgruppe werden insgesamt 8 standortrechte heimische Bäume - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - auf den Öffentlichen und Privaten Grünflächen bzw. am Ende der Stellplätze gepflanzt. Da dieser Bereich im Übergang von der Weichholz- zur Hartholzaue entlang der Osterau liegt, bieten sich als Baumarten an: Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus* und Spitz-Ahorn *Acer platanoides*

- Die Öffentlichen und Privaten Grünflächen werden naturnah gestaltet - z.B. durch die Aussaat standortgerechter Gräser-Kräuter-Mischungen - und als blütenreiche Kräuterwiese extensiv gepflegt
- Die Stellplatzflächen werden möglichst offenporig ausgebildet, damit anfallendes Oberflächenwasser im Untergrund versickern kann. Bei Starkregenereignissen anfallendes, nicht versickertes Oberflächenwasser kann in die randlich angrenzenden Grünflächen geleitet und dort zur Versickerung gebracht werden
- Die Wegeflächen im Norden und Nordosten wurden mit wassergebundenen Belägen auf entsprechendem Untergrund hergestellt, damit auch hier das Niederschlagswasser versickern kann.

Die vorgenannten Maßnahmen sollen in die Planzeichnung-Teil A bzw. im Text-Teil B zur Änderung des B-Planes Nr. 20 - soweit geeignet - festgesetzt bzw. in die Begründung aufgenommen werden

Zur Umsetzung der Maßnahmen wird empfohlen, für die Außenanlagen des neuen Amtsgebäudes - einschließlich Stellplatzanlage und Öffentliche sowie Private Grünfläche - eine Freiraumplanung durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten erarbeiten zu lassen.

## **4. BILANZ ÜBER EINGRIFFE - AUSGLEICH BZW. ERSATZ**

---

Wie bereits erwähnt, wurde im Rahmen des Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 20 im Jahre 1993 eine Methodik gewählt, die mittlerweile veraltet ist.

Zur Anwendung kommt daher heute eine neue Methodik, die dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 03.07.1998 entspricht.

Dabei wird davon ausgegangen, daß es sich bei den Eingriffsflächen - mit Ausnahme des Knickreststückes - um "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" im Sinne der Anlage handelt.

### **4.1 Bilanz - Eingriffe**

Hierfür ergibt sich folgendes Bild:

#### 1. Inanspruchnahme von Knicks

E1 = 18 lfm

#### 2. Inanspruchnahme von Bäumen

E2 = 9 Stück

3. Überbaute/ versiegelte Fläche (Gebäude + Stellplätze)

$$E3 = 2.525 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,75 (0,5 + 50 \% \text{ Überschreitung}) = 1.893,75 \text{ qm}$$

4. Teilversiegelung (wassergebundene Verkehrsflächen)

$$E4 = 198 \text{ qm}$$

**4.2 Ausgleichsbedarf**

Hierfür ergibt sich folgendes Bild:

1. Inanspruchnahme von schütterten Knicks

$$E1 = 18 \text{ lfm} \times 1,75 = 31,50 \text{ lfm}$$

2. Inanspruchnahme von Nadelbäumen

$$E2 = 9 \text{ Stück} \times 1,0 = 9 \text{ Stück}$$

3. Überbaute/ versiegelte Flächen

$$E3 = 1.893,75 \text{ qm} \times 0,5 = 947,88 \text{ qm}$$

4. Teilversiegelte Flächen

$$E4 = 198 \text{ qm} \times 0,3 = 59,40 \text{ qm}$$

5. Zusammenfassung Versiegelung bzw. Teilversiegelung

$$E3 = 947,88 \text{ qm} + E4 = 59,40 \text{ qm} = 1.007,28 \text{ qm}$$

Anmerkung: Hierbei bleibt zunächst unberücksichtigt, daß der Südtteil der Flächen für den Gemeinbedarf in der ursprünglichen Ökologischen Bilanz als versiegelte Fläche gewertet wurde.

**4.3 Ausgleichsleistung**

Hierzu ergibt sich folgendes Bild:

1. Neuanlage eines Knicks

$$A1 = 36 \text{ lfm}$$

2. Neupflanzung von Laubbäumen

$$A2 = 8 \text{ Stück}$$

3. Naturnahe Öffentliche und Private Grünflächen

$$A3 = 1.054 \text{ qm}$$

Anmerkung: Gemäß Anlage zum Erlaß darf die Ermäßigung des Ausgleichsbedarfes maximal 50 % betragen, d.h. es können maximal 503,64 qm der Naturnahen Grünflächen angerechnet werden.

## 4.4 Bilanz

Für die Bilanz ergibt sich folgendes Bild:

### 1. Knicks

Ausgleichsbedarf aus Punkt 4.2 (1.)	= 31,50 lfm
<u>Ausgleichsleistung aus Punkt 4.3 (1.)</u>	<u>= 36,00 lfm</u>
<u>Überschuß</u>	<u>= 4,50 lfm</u>

### 2. Bäume

Ausgleichsbedarf aus Punkt 4.2 (2.)	= 9 Stück
<u>Ausgleichsleistung aus Punkt 4.3 (2.)</u>	<u>= 8 Stück</u>
<u>Defizit</u>	<u>= 1 Stück</u>

### 3. Versiegelung bzw. Teilversiegelung

Ausgleichsbedarf aus Punkt 4.2 (5.)	= 1.007,28 qm
<u>Ausgleichsleistung aus Punkt 4.3 (3.)</u>	<u>= 503,64 qm</u>
<u>Defizit</u>	<u>= 503,64 qm</u>

## 4.5 Ersatzmaßnahmen

Da die Stadt Bad Bramstedt in Zusammenhang mit dem damaligen Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan auf 3 Flächen von rd. 4,90 ha freiwillige Ersatzmaßnahmen - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg - realisiert hat, kann davon ausgegangen werden, daß die nunmehr errechneten Defizite als kompensiert betrachtet werden können.

Gemäß Nachtrag zum damaligen Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan vom April 1994 (siehe Auszug M.1:5.000 im Anhang) hat die Stadt 3 Flurstücke am Rande der Schmalfelder Au (Flurstück 153/87) bzw. nördlich davon (Flurstücke 62 und 64/2) erworben und für Naturschutzzwecke gesichert. Das ursprünglich intensive Grünland wird heute nur noch extensiv genutzt.

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der im Jahr 1993 erfolgten Aufstellung des B-Planes Nr. 20 "Lohstücker Weg" hatte die Stadt Bad Bramstedt unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Amtsgerichtes im Geltungsbereich geschaffen. Die Stadt beabsichtigt nunmehr - in Abstimmung

mit dem Amt Bad Bramstedt-Land - den B-Plan Nr. 20 durch die beschlossene 3. Vereinfachte Änderung zu modifizieren, um den Bau eines neuen Amtsgebäudes zu ermöglichen.

Um die Belange von Natur und Landschaft in die verbindliche Bauleitplanung einzubringen und um die Thematik von Eingriff - Ausgleich bzw. Ersatz abzuarbeiten, hat sie einen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der - quasi - einen verkürzten Grünordnungsplan darstellt.

In Kapitel 1. "Einleitung" wird zunächst auf die Vorgeschichte des B-Planes Nr. 20 und des begleitenden Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplanes eingegangen, der Bezug zum Stadtgebiet beschrieben, und es wurden die Ziele dieses Fachbeitrages dargestellt.

Das Kapitel 2. "Bestand und Bewertung" geht auf die vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen im Plangeltungsbereich der Änderung ein und macht deutlich, daß es seit 1993 eine Reihe von Veränderungen durch bereits realisierte Vorhaben gegeben hat. Anschließend wird auf die rechtlichen und planerischen Bindungen für die Änderung eingegangen.

Im Kapitel 3. "Planung" wird zunächst das geplante Vorhaben beschrieben, d.h. es wird auf wesentliche Inhalte der Änderung des B-Planes eingegangen, und anschließend herausgearbeitet, mit welchen Eingriffen und Auswirkungen diese für Natur und Landschaft verbunden sind. Anschließend werden die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert, die auch in die Änderung des B-Planes einfließen sollen.

Das Kapitel 4 beschäftigt sich dann mit der rechnerischen Bilanz über Eingriffe - Ausgleich bzw. Ersatz. Dabei wurde deutlich, daß innerhalb des Plangeltungsbereiches - unter Zugrundelegungen des neuesten Erlasses - nur ein Teil der erforderlichen Kompensation erbracht werden kann - z.B. durch die Anlage eines neuen Knickstückes, durch die Pflanzung neuer Bäume und durch die naturnahe Gestaltung von Grünflächen.

Die verbleibenden Defizite werden kompensiert durch die freiwilligen Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet, die die Stadt Bad Bramstedt im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan zum damaligen B-Plan Nr. 20 realisiert hat.

## **6. ANHANG**

---

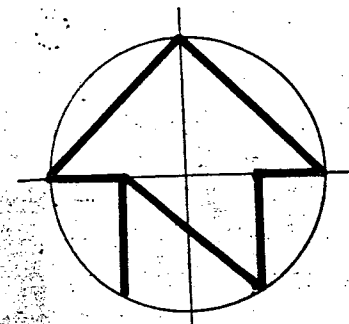
Diesem Erläuterungsbericht sind im Anhang folgende Unterlagen beigelegt:

- Teillandschafts- bzw. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 20, Auszug aus der Karte Blatt Nr. 1 "Bestand + Bewertung" im Maßstab 1:1.000 (mit Eintragungen)
- B-Plan Nr. 20, Auszug aus der Planzeichnung - Teil A im Maßstab 1:1.000 (mit Eintragungen)
- Nachtrag zum TLP /GOP B-Plan Nr. 20 der Stadt Bad Bramstedt - Ersatzflächen-, Auszug M.1:5.000 (mit Eintragungen)
- Karte Blatt Nr. 1 "Bilanz Eingriff - Ausgleich" im Maßstab 1:500 (Grundlage Planzeichnung - Teil A zur 3. Vereinfachten Änderung B-Plan Nr. 20 "Vorentwurf")

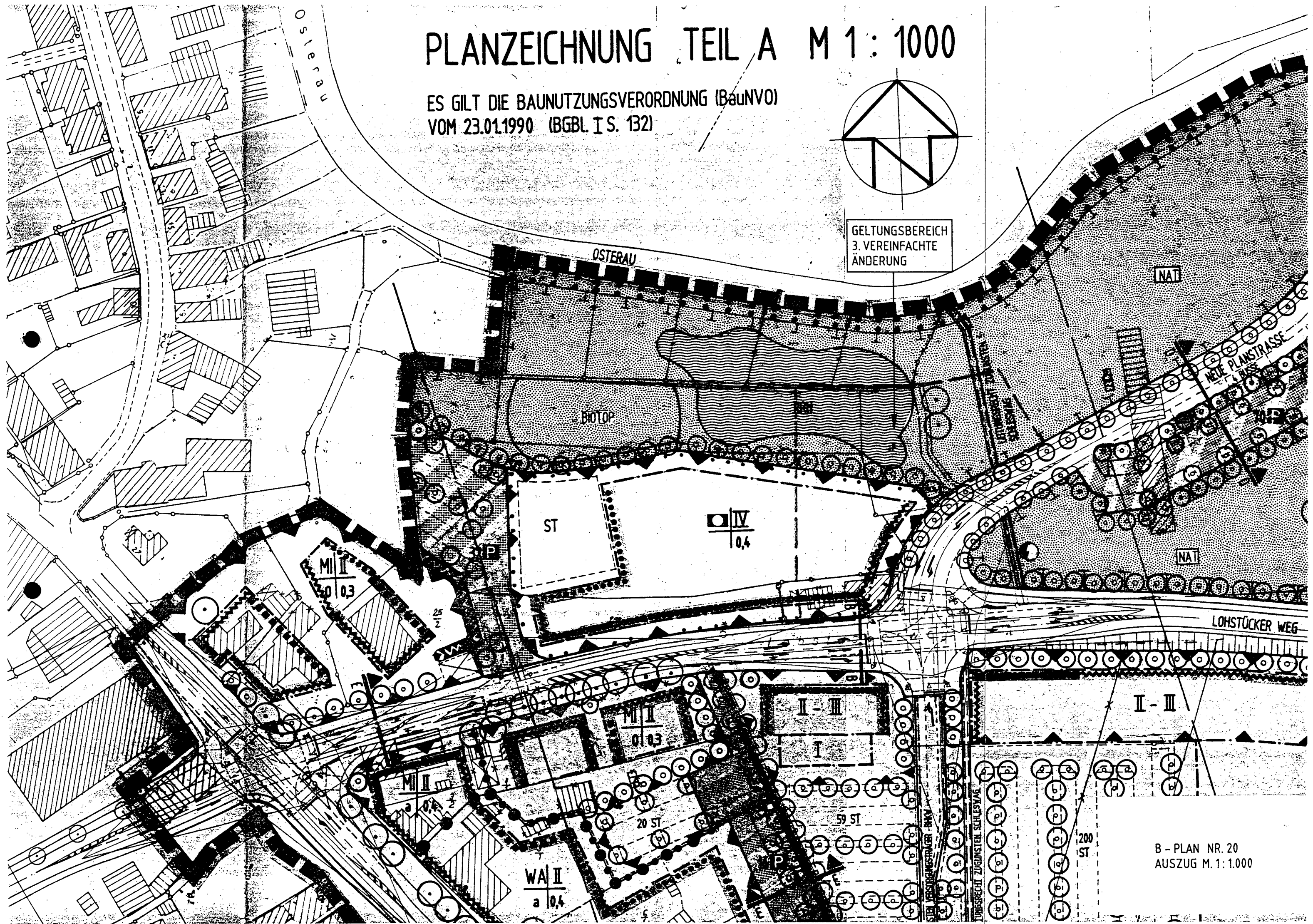


# PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

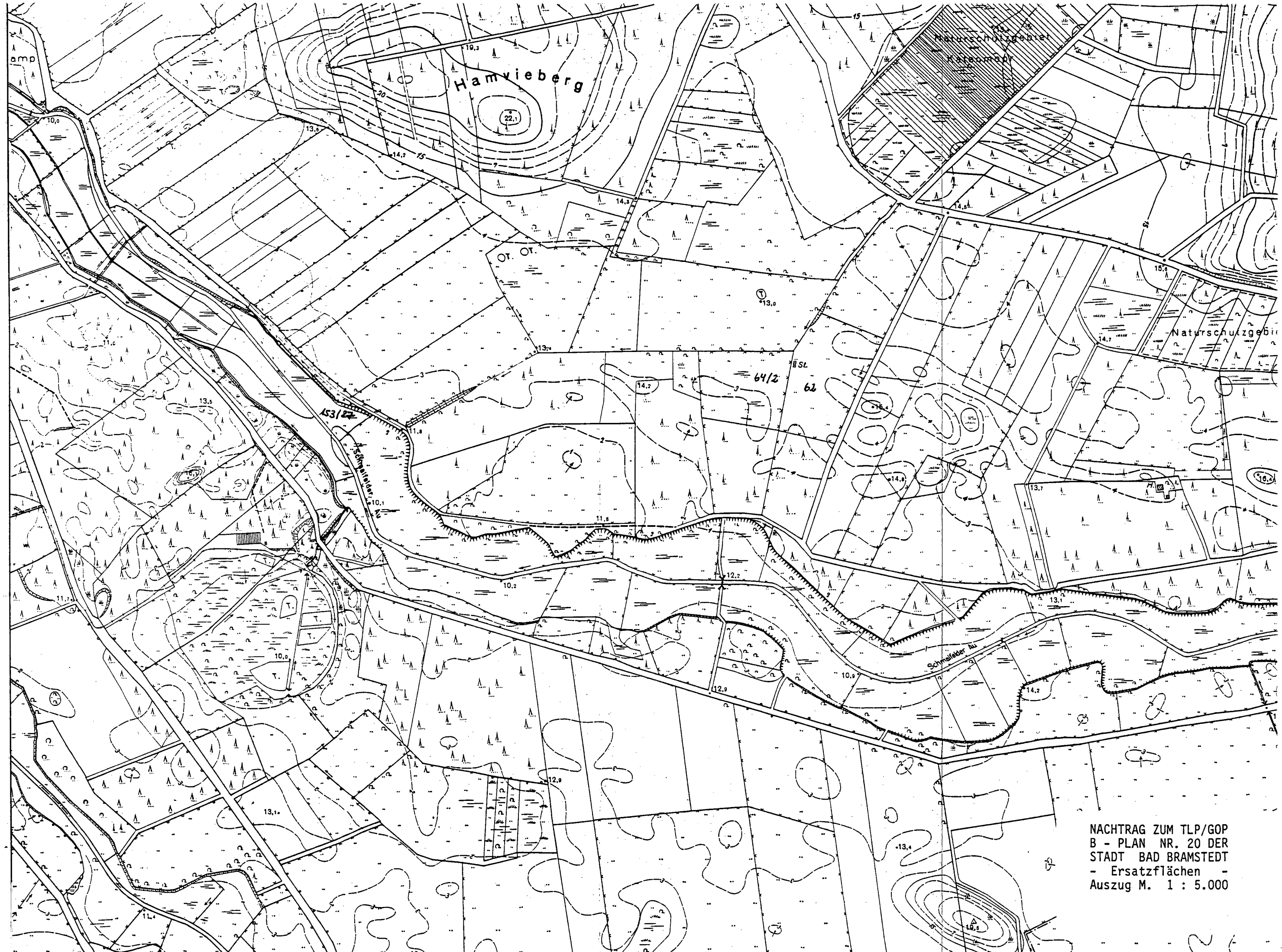
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



GELTUNGSBEREICH  
3. VEREINFACHTE  
ÄNDERUNG



B - PLAN NR. 20  
AUSZUG M. 1 : 1.000



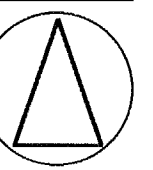
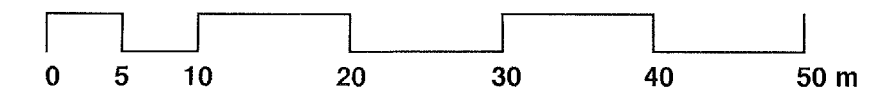
NACHTRAG ZUM TLP/GOP  
B - PLAN NR. 20 DER  
STADT BAD BRAMSTEDT  
- Ersatzflächen -  
Auszug M. 1 : 5.000



# LANDSCHAFTSPLAN. FACHBEITRAG ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER STADT BAD BRAMSTEDT

BILANZ EINGRIFF - AUSGLEICH **BLATT NR. 1**

MASSTAB 1 : 500



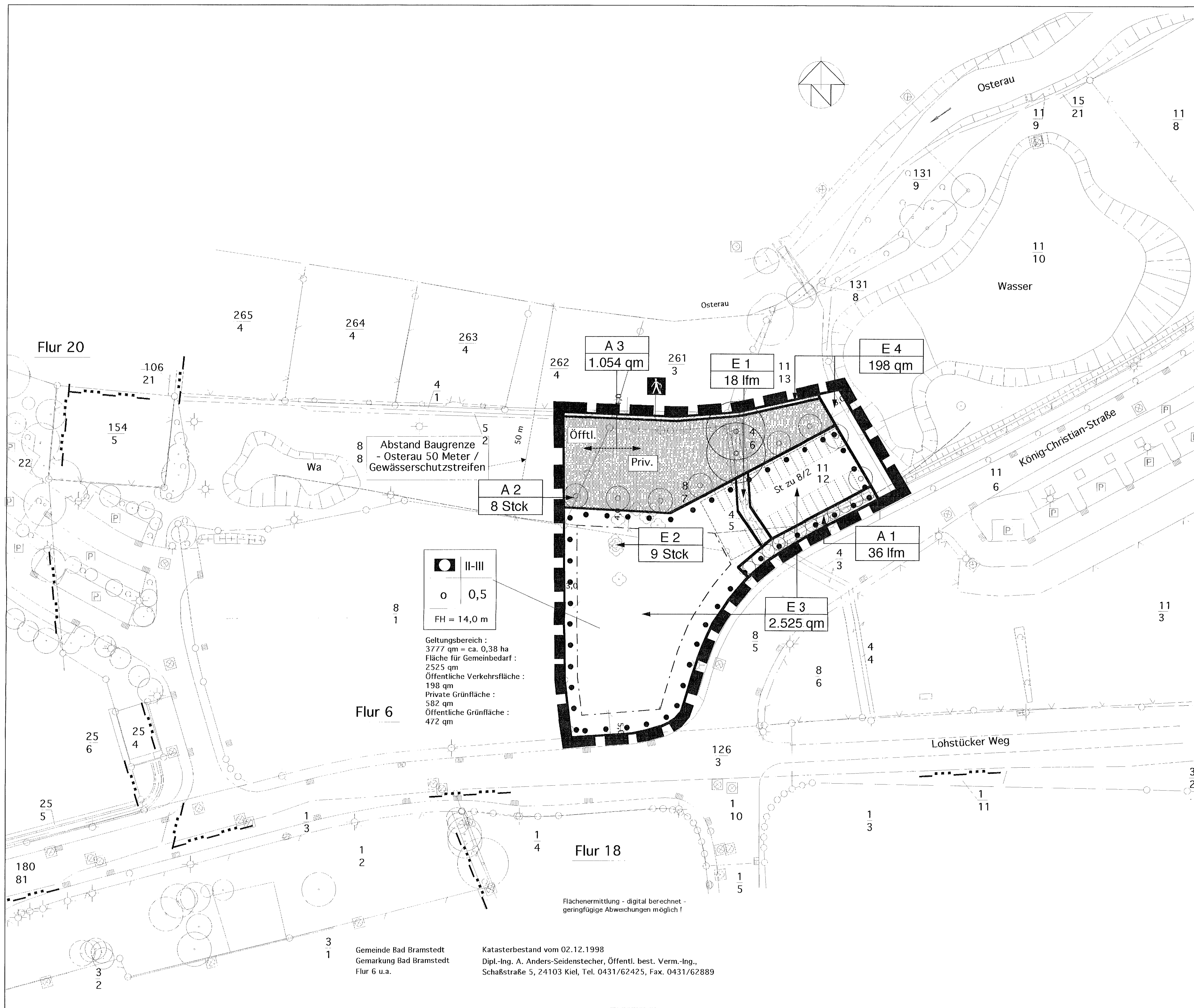
PROJEKT NR. : BEARB. : SCH GEZ. : sch / IFF LETZTE ÄNDERUNG:

## LEGENDE - EINGRIFFE

- EINGRIFFSFLÄCHE
- EINGRIFFSNUMMER
- EINGRIFFSGRÖSSE

## LEGENDE - AUSGLEICH

- AUSGLEICHSFLÄCHE
- AUSGLEICHSNUMMER
- AUSGLEICHSGRÖSSE



### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
- FH Firsthöhe
- Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
- o Offene Bauweise § 22 BauNVO
- - - Baugrenze § 23 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB
- Öffentliche Verwaltungen (Amtsgebäude)
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a + b BauGB
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (7) BauGB

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - z.B.  $\frac{8}{1}$  Flurstücksbezeichnung
  - Wall
  - 50m Gewässerschutzstreifen
- Alle Maße sind in Meter angegeben

Stadt Bad Bramstedt  
Bebauungsplan Nr. 20  
3. Änderung  
VORENTWURF  
M 1 : 500  
VORABZUG  
Architektur + Stadtplanung  
Dipl. - Ing. M. Baum  
Weidenallee 26a, 20357 Hamburg  
20.01.1999

AUFTRAGGEBER:  
STADT BAD BRAMSTEDT  
- DER MAGISTRAT -  
BLECK 17-19  
24576 BAD BRAMSTEDT  
TELEFON: 04192/506-0  
TELEFAX: 04192/506-60

VERFASSER:  
BENDFELDT · SCHRÖDER · FRANKE  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
JUNGFERNSTIEG 44  
24116 KIEL  
TELEFON: 0431 / 99796-0  
TELEFAX: 0431 / 99796-99

BAD BRAMSTEDT, DEN ..... KIEL, IM MARZ 1999