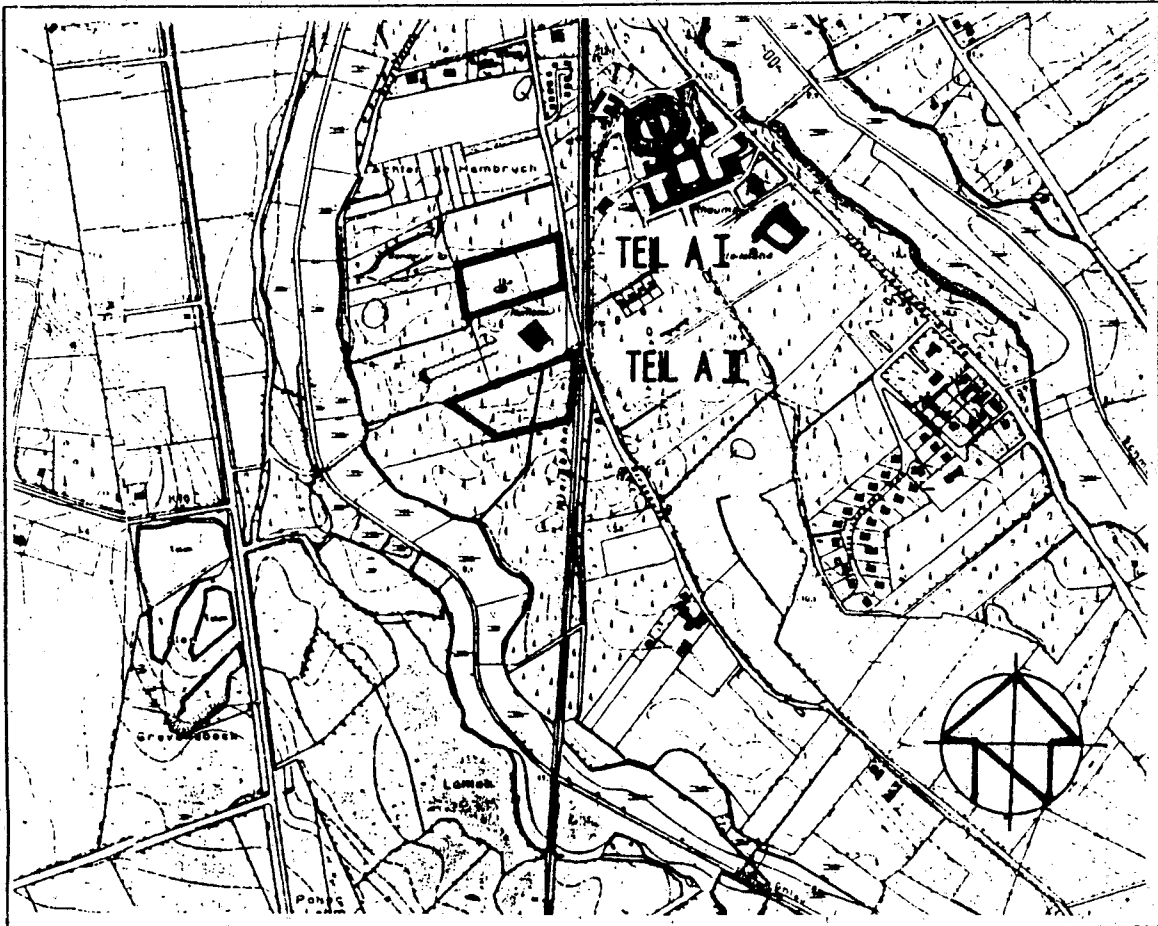


# B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Birkenweg/Reiherstieg",  
Stadt Bad Bramstedt, für das Gebiet westlich des Birkenweges und süd-  
lich der Psychosomatischen Klinik Bad Bramstedt, Schwesternwohnheime  
der Rheumaklinik Bad Bramstedt (Teilfläche I) und dem Waldparkplatz des  
Kurhotels Gutsmann (Teilfläche II)



Übersichtskarte M 1:10.000

Aufgestellt vom Büro: Baum und Partner

Henstedt-Ulzburg

Stand: 05.07.1994

\*Gestrichen/Geändert/Ergänzt gem.  
Hinweis aus der Verfügung des Herrn  
Landrates des Kreises Segeberg  
vom 05.01.1995  
- Az.: 52/61.21/54 f -  
im Auftrage



Begründung gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986  
(BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994  
(BGBl. I S. 766)

---

Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  - 3.2 Städtebauliche Daten
  - 3.3 Grünplanung
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

Anlagen

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am 29.09.1992 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Birkenweg/Reiherstieg" für das Gebiet westlich des Birkenweges, Schwesterwohnheim der Rheumaklinik Bad Bramstedt (Teilfläche I) und den Waldparkplatz des Kurhotels Gutschmann (Teilfläche II) aufzustellen.

Für den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 31 wurde vom Büro Bendfeldt + Partner, Kiel, ein Teillandschaftsplan und für die 1. Änderung ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag als Nachtrag zum bestehenden Teillandschaftsplan erstellt. \*

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) \*

Die Landesbauordnung (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) \*

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Anders, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum + Partner, Henstedt-Ulzburg, beauftragt.

### 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Der Planungsbereich liegt südlich der bebauten Ortslage Bad Bramstedts, zwischen der Bahntrasse der AKN-Bahn und der Ohlau-Niederung.

Erschlossen wird der Bereich über den Birkenweg. Nördlich des Änderungsbereiches I wurde die neue Psychosomatische Klinik Bad Bramstedt erstellt. Der westliche, unbebaute Bereich des Grundstückes (Planungsbereich I) ist mit einem ausgewachsenen Wald bestockt.

Der Waldparkplatz des Kurhotels Bad Bramstedt (Teilbereich II) ist bereits ausgebaut und genutzt.

## 2.0 Planungsziele

Entsprechend der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein soll in diesem landschaftlich reizvollen Bereich der Kurbetrieb gefördert werden. Um den wachsenden Aufgaben gerecht zu werden, sieht die Rheumaklinik Bad Bramstedt GmbH ein weiteres Mitarbeiter-Wohngebäude auf dem Grundstück der bestehenden Schwesterwohnheime vor.

Der zusätzliche Stellplatzbedarf soll langfristig gesichert werden, um der Tendenz von Besuchern des Kurhotels, ihr Fahrzeug "wild" am Birkenweg abzustellen, entgegenzuwirken. Es soll eine bestehende Parktasche mit 30 Stellplätzen durch eine Parkpalette mit drei Ebenen ersetzt werden.

### 3.0 Entwicklung des Planes

#### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Für das Mitarbeiter-Wohngebäude ist im Geltungsbereich der Teilfläche I eine überbaubare Fläche im Abstand von 18 Metern westlich des bestehenden dreigeschossigen Schwesternwohnheimes auf dem Flurstück 80/1, Flur 17, festgesetzt worden. Zulässig soll eine viergeschossige Bebauung mit geneigtem Satteldach sein. Die absolute Höhe des Gebäudes darf 28,50 m über NN nicht überschreiten. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 12,50 m über NN entspricht das einer Firsthöhe von 16,0 m.

Die Außenwände sollen mit roten Verblendziegeln gestaltet werden, das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° soll mit naturroten Dachziegeln eingedeckt werden. Damit paßt sich das Gebäude gestalterisch in die bebaute Umgebung ein.

Erschlossen werden soll die Fläche über einen vorhandenen Waldweg, der im B-Plan Nr. 31 der Stadt Bad Bramstedt planungsrechtlich dem SO 3 - Gebiet zugeordnet ist. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden 10 Gemeinschaftsstellplätze östlich des bestehenden Schwesternwohnheimes erschlossen. Das zwischen Stellplatzanlage und überbaubarer Fläche befindliche Bodendenkmal soll in seinem Bestand gesichert werden.

Notwendigerweise wird die zukünftige Waldgrenze um 25 Meter, gemessen von der westlichen Baugrenze, nach Westen verschoben. Damit wird über die gesamte Flurstücksbreite ein ca. 40 Meter tiefer Streifen bestehenden Waldes zukünftig entfallen. Für diese Flächen sind entsprechend den Angaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags in Abstimmung mit der Forstbehörde Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen zu treffen.

Die vorhandene Gemeinschaftsstellplatzanlage in der östlichen, zum Birkenweg hin orientierten Grundstücksfläche, wird vor dem dreigeschossigen Schwesternwohnheim mit 15 Gemeinschaftsstellplätzen erweitert. Die beiden neuen Stellplatzanlagen mit insgesamt 25 Gemeinschaftsstellplätzen befriedigen den Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die besondere Lage dieses Baugrundstücks am Waldrand führte zu einer feingliedrigen Festsetzung privater Grünflächen, die mit dem Baugebiet "Rheumaklinik" verzahnt ist. Insbesondere landschaftspflegerische Aspekte, die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargelegt werden, haben zu einer weiteren Festsetzung dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Weiterentwicklung des im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzten Sondergebiets geführt.

Da nahezu die gesamte nichtbebaubare und nicht mit Bäumen bestandene Baugebietsfläche als private Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden ist, wird bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine Verhältniszahl (Grundflächenzahl (GRZ)) verzichtet: Jede überbaubare Fläche erhält eine eigene Festsetzung der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß.

Im Planbereich Teil A II werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Hotel und Stellplatzanlage ebenfalls als private Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Allerdings ändert sich dadurch am festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nichts. Die Grundflächenzahl wird als Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 31 übernommen. Die der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Teilfläche II) zugewandte Stellplatztasche wird mit einer überbaubaren Fläche versehen, so daß hier eine maximal aus drei Ebenen bestehende Parkpalette errichtet werden kann. Die festgesetzte Gesamtfläche für Stellplätze wurde insbesondere in der dargestellten Größenordnung gewählt, weil der Baumbestand nach Angaben des Fachplaners im Rahmen einer Ausbauplanung berücksichtigt werden soll. Die eingezeichneten Stellplatztaschen sind Teil der Planungsgrundlage und zeigen nur die bereits vorhandene Anlage.

### 3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet mit den Teilflächen I und II, in der Planzeichnung (Teil A) durch Signatur gekennzeichnet, umfaßt eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung in der Teilfläche I ist abweichend vom Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Bad Bramstedt als maximal zulässige Grundfläche pro überbaubare Fläche festgesetzt. Bezogen auf die Baugrundstücksgröße vor der Unterteilung in Sondergebiet und private Grünflächen, ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) kleiner 0,2. Die von den Gebäuden überbaute Fläche wird inklusive des Neubauvorhabens rund 1.250 m<sup>2</sup> überdecken. Bei einer Baugrundstücksgröße von ursprünglich rund 9.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GRZ von 0,14. Nach § 19 (4) BauNVO errechnet sich unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % der GRZ für Zufahrten und Stellplätze eine Gesamt-GRZ für sämtliche Versiegelungen von 0,3. Die gesamtversiegelbare Fläche ist also rund 2.700 m<sup>2</sup> groß. Abzüglich der überbauten Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> verbleibt für Zufahrten und Stellplatzanlagen eine Fläche von 1.450 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Grünplanung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen, privaten Erschließungswegen und Stellplätzen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die landschaftspflegerischen Belange werden in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag in vereinfachter Form als Nachtrag zum bestehenden Teillandschaftsplan behandelt. Dieser ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage Die zentralen Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sind in die Planzeichnungen (Teil AI, AII) und als textliche Festsetzungen (Teil B) eingearbeitet worden.

Bezüglich der Bestandsaufnahme und Bewertung der Situation von Natur und Landschaft wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag auf den bestehenden Teillandschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 31 verwiesen. \*

Es erfolgt neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Es wird hervorgehoben, daß - mit Ausnahme des Waldverlustes - durch die getroffenen Festsetzungen (u.a. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) die Eingriffe als ausgeglichen bewertet werden.

Für die Überplanung des Waldes (vgl. Planzeichnung (Teil AI)) ist gemäß Landeswaldgesetz und Forderung der Unteren Forstbehörde eine Ersatzfläche auszuweisen, auf der die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes vorgesehen ist.

Darüber hinaus steht der südöstliche Bereich der überbaubaren Fläche für das geplante 3. Wohnheim (vgl. Planzeichnung (Teil AI)) bisher noch unter Landschaftsschutz. Ein entsprechender Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg als Ausnahmegenehmigung mit Bescheid vom 20. Dezember 1994 beantwortet worden. Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung, Teil A, durch Schraffur kenntlich gemacht. \*

#### 4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

##### a) Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Schleswig Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

##### b) Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

##### c) Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke.

##### d) Abwasserbeseitigung

Die Baugebiete sind an das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

e) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an eine Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Geltungsgebietes. Sauberes Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert werden, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen.

f) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wegzweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

g) Beheizung, Warmwasserbereitung

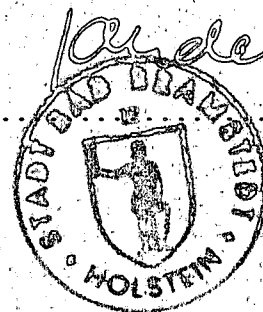
Unter besonderer Berücksichtigung der Stadt Bad Bramstedt als Kurort soll für die Beheizung und Warmwasserbereitung nach Möglichkeit ein Anschluß an das geplante Blockheizkraftwerk vorgesehen werden.

6.0 Kosten

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

Stadt Bad Bramstedt, den. 05. JULI 1994.....

Stadt Bad Bramstedt Der Magistrat



(Bürgermeister)

# LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES B - PLANES  
NR. 31 DER STADT BAD BRAMSTEDT

\*

- Erläuterungsbericht -

**Planverfasser :**

K.-D. Bendfeldt und Partner  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Dänische Straße 24  
24103 Kiel  
Telefon: 0431/94164  
Telefax: 0431/93688

Kiel, in Februar 1994



**Bearbeitung :**

Dipl.-Ing. Klaus Schröder  
Landschaftsarchitekt BDLA

**Auftraggeber:**

Stadt Bad Bramstedt  
- Der Magistrat -  
Bleeck 17 - 19  
24576 Bad Bramstedt  
Telefon: 04192/5060  
Telefax: 04192/50660

Bad Bramstedt, den 05. Juli 1994 .....



# GLIEDERUNG

	SEITE	
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>1 - 3</b>	
1.1 Anlaß	1	
1.2 Lage und Bedeutung im Stadtgebiet	1 - 2	
1.3 <u>Ziele des Fachbeitrages</u>	2 - 3	*
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG</b>	<b>3</b>	
<b>3. GEPLANTES VORHABEN</b>	<b>3 - 6</b>	
3.1 Bestehender B-Plan Nr. 31	3 - 4	
3.2 B-Plan Nr. 31, 1. Änderung	4 - 5	
3.3 Ermitteln und Bewerten der Eingriffe	5 - 6	
<b>4. MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN</b>	<b>6 - 7</b>	
<b>5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN</b>	<b>7 - 9</b>	
5.1 Ausgleichsmaßnahmen in der Planzeichnung	7 - 8	
5.2 Vorschläge zum Text - Teil B	8 - 9	
<b>6. ÖKOLOGISCHE BILANZ</b>	<b>9 - 10</b>	
<b>7. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>11</b>	
<b>8. ANHANG</b>	<b>11</b>	

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Anlaß

---

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 31 "Birkenweg/Reiherstieg" der Stadt Bad Bramstedt ist am 23.07.1992 rechtskräftig geworden. Er war mit dem Ziel aufgestellt worden, im Bereich westlich vom Birkenweg eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und dieses vor dem Hintergrund eines Klinik - Neubaus, von Erweiterungsabsichten des Kurhotels Gutsmann sowie entsprechender Stellplatzanlagen südlich vom Kurhotel (Waldparkplatz). Die Planunterlagen hierfür hatte das Büro Baum + Partner aus Henstedt - Ulzburg erarbeitet, der begleitende Teillandschaftsplan (TLP) wurde von den Landschaftsarchitekten BDLA K.-D. Bendfeldt + Partner aus Kiel erstellt, wobei wesentliche Inhalte des TLP in den B-Plan eingeflossen sind. Der TLP beinhaltet auch eine Bilanz über die unvermeidbaren Eingriffe sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Anlaß für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 sind zum einen Neubauabsichten der Rheuma-Klinik für ein 3. Schwesternwohnheim sowie die Schaffung weiterer Stellplätze als Parkdeck südlich vom Kurhotel Gutsmann. Diesen beiden Vorhaben waren umfangreiche Abstimmungsgespräche u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg vorausgegangen, wobei im Falle der Stellplatzerweiterung am Kurhotel Gutsmann einer Parkdecklösung der Vorzug gegeben wurde gegenüber einer Flächenausweitung in der empfindlichen und geschützten Binnendünen- und Waldbereiche.

Die Unterlagen zur 1. Änderung des B-Planes werden wiederum vom Büro Baum + Partner erarbeitet. Aufgrund der geänderten Naturschutzgesetzgebung auf Bundes- und Landesebene hat der Minister für Natur und Umwelt (MNU) in seiner Stellungnahme vom 16.09.1993 die Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) mit Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanz gefordert. Mit der Erarbeitung entsprechender Unterlagen hat die Stadt Bad Bramstedt im Januar 1994 die vorgenannten Landschaftsarchitekten beauftragt.

Um Wiederholungen zu vermeiden, soll der Forderung des MNU in Form eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Nachtrag zum bestehenden TLP) nachgekommen werden.

\*

### 1.2 Lage und Bedeutung im Stadtgebiet

---

Die beiden Änderungsbereiche liegen westlich vom Birkenweg und lassen sich wie folgt charakterisieren:

#### 1. Teilfläche A I:

---

Sie umfaßt die beiden bestehenden Schwesternwohnheime der Rheuma-Klinik einschließlich der vorhandenen Garagen und Stellplätze. Die nach Westen anschließenden Flächen sind Nadelwald mit überwiegend 50 - 60 - jährigem Fichtenbestand, der an diesem Standort unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten nicht standortge



recht und mittelfristig hiebsreif ist. Eingebettet in diesem Waldbestand liegt ein Grabhügel als Denkmal der Vor- und Frühgeschichte. Der Südteil des Gebietes wird durch eine Wegeparzelle gebildet, die als Waldweg vom Birkenweg in die westlichen Waldparzellen führt.

## 2. Teilfläche A II:

---

Sie umfaßt Teile des Gebäudes vom Kurhotel Gutsmann sowie den vorhandenen Waldparkplatz. Dieser Waldparkplatz ist angelegt worden zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs für das Kurhotel und wurde so plaziert, daß vorhandene Binnendünen und Waldflächen - so weit möglich - geschont werden konnten (Freiraumplanung: BENDFELDT + PARTNER).

## 1.3 Ziele des Fachbeitrages

---



Seit Beginn der Planungsarbeiten zur Änderung des F-Planes sowie zur Aufstellung des B-Planes haben die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene eine entscheidende Wandlung erfahren und zwar wie folgt:

- Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (in Kraft getreten am 01.05.1993) wurde nicht nur das Baugesetzbuch (BauGB) geändert, sondern auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Durch die Änderung des § 8 BNatSchG wurde der Versuch unternommen, das bisher diffuse Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutzrecht zu ordnen. In Zukunft gilt gemäß § 8a, daß im Rahmen der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Thematik von Eingriff - Ausgleich bzw. Ersatz zu entscheiden ist.
- Mit dem Gesetz zur Neufassung des Landschaftspflegegesetzes (Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 16.06.1993 (in Kraft getreten am 01.07.1993) wurde u.a. die Landschaftsplanung gestärkt (Einführung des Grünordnungsplanes), ein Verfahrensablauf zur Abstimmung festgelegt und das Verhältnis zum Baurecht geregelt.

Da gemäß § 7 LNatSchG die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sind entsprechend der Gesetzessystematik folgende Gebote zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
- Unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare Eingriffe auszugleichen (Ausgleichsgebot)
- Bei unvermeidbaren, nicht ausgleichbaren Eingriffen zwischen den Belangen des Naturschutzes und anderen öffentlich - rechtlichen Belangen abzuwägen (Abwägungsgebot)

- Nicht oder nicht vollständig ausgleichbare Eingriffe bei Vorrangigkeit gleichwertig oder möglichst ähnlich zu ersetzen (Ersatzgebot).

Die vorgenannten Gebote gelten nicht nur für Eingriffe in den Naturhaushalt, sondern auch in das Landschaftsbild.

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen des TLP (BENDFELDT + PARTNER, 1991) verwiesen. Der Text und die beiden Karten sind diesem Erläuterungsbericht als Anhang beigefügt.

## 3. GEPLANTES VORHABEN

Bevor auf die 1. Änderung näher eingegangen wird, sollen zunächst die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 31 für die Teilflächen A I und A II näher beschrieben werden.

### 3.1 Bestehender B-Plan Nr. 31

---

Der bestehende B-Plan Nr. 31 trifft für die beiden vorgenannten Teilflächen folgende Festsetzungen:

#### 1. Teilfläche A I

---

- Streifen am Birkenweg und zum Wanderparkplatz als Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Sondergebiet 3 Kurhotel einschließlich der beiden Schwesternwohnheime der Rheuma-Klinik
- Baugrenzen für die beiden vorhandenen Schwesternwohnheime
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zwischen Birkenweg und 1. Wohnheim
- Westlich des 2. Wohnheimes Waldschutzstreifen von 20 m Breite zum bestehenden Wald
- Im Westteil des Grundstücks Waldfläche, gleichzeitig im Landschaftsschutzgebiet liegend
- Als nachrichtliche Übernahme Bereich eines möglichen Grabhügels mit der Nummer 2.



## 2. Teilfläche A II

---

- Nordzipfel mit Baugrenze um das Kurhotel Gutsmann zum Sondergebiet 3 gehörend
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze südlich davon (vorhandener Waldparkplatz), wobei die Abgrenzung sehr großzügig gewählt wurde.

## 3.2 B-Plan Nr. 31, 1. Änderung

---

Die 1. Änderung sieht für die vorgenannten Teilflächen folgende Festsetzungen vor:

### 1. Teilfläche A I

---

- 3 Teilflächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zwar zum Wanderparkplatz, zum Birkenweg und zum Waldweg
- Sondergebiet 1 Rheuma-Klinik für die 2 vorhandenen und das zusätzlich geplante Wohnheim
- 3 Flächen mit Baugrenzen für die vorgenannten Wohnheime mit unterschiedlicher Geschoßigkeit (III, IV und V)
- 1 Fläche für Gemeinschaftsgaragen im Bereich der bereits bestehenden Anlage
- Insgesamt 3 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Waldschutzstreifen im Westen und Südosten des geplanten 3. Wohnheimes von 25 m Breite
- Restfläche im Westen als Waldfläche
- Im Waldweg Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Bodendenkmal mit der Nummer 2
- 2 Private Grünflächen - Parkanlage um die bestehenden Wohnheime und das geplante Wohnheim.

### 2. Teilfläche A II

---

- Sondergebiet 3 Kurhotel für die gesamte Änderungsfläche



- Baugrenze mit Geschoßigkeit V um einen Teil des vorhandenen Kurhotels Gutsmann
- Baugrenze um die geplante Parkpalette in 3 Ebenen
- 3 Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Stellplätze im Bereich des vorhandenen Waldparkplatzes
- Private Grünfläche - Parkanlage im Süden des Kurhotels.

Weitere Ausführungen sind in der Begründung zur 1. Änderung enthalten.

### **3.3 Ermitteln und Bewerten der Eingriffe**

---

Gemäß § 7 LNatSchG stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen etc. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im nachfolgenden sollen diese Eingriffe und ihre Auswirkungen für die beiden Teilflächen näher spezifiziert werden, wobei neben den "Verschlechterungen" gegenüber dem bisherigen B-Plan auch die "Verbesserungen" darzustellen sind. Für die beiden Teilflächen lassen sich folgende Aussagen treffen:

#### **1. Teilfläche A I**

---

Bei dieser Teilfläche ist die Änderung zunächst einmal mit der Inanspruchnahme von Waldflächen verbunden. Diese bezieht sich zum einen auf die Fläche mit der Baugrenze für das geplante 3. Wohnheim, zum anderen auf den Waldschutzstreifen von 25 m Breite. Für die Inanspruchnahme von insgesamt ..1.760 m<sup>2</sup> Waldfläche ist gemäß Landeswaldgesetz Ersatz zu leisten.

Weiterhin soll der Bereich, der bisher noch unter Landschaftsschutz steht, aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Hierfür ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg gestellt.

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die Baufläche des 3. Wohnheimes, die beiden zusätzlichen Stellplatzflächen und ihre Zuwegungen sowie die Zuwegung zum geplanten Gebäude. Hierdurch erfolgen Eingriffe in den geologischen Untergrund, (z.B. durch Baugruben), in Böden (z.B. durch Vernichtung der Bodenbiozöten) in die Hydrologie (z.B. reduzierte Versickerung), in das Lokalklima (z.B. durch Erwärmung über versiegelte Flächen) in die Vegetation (z.B. durch Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen), in die Tierwelt (z.B. durch Vernichtung von Fauna, die an Vegetationsbestände gebunden ist) und in das Landschaftsbild.

Da es sich bei der vorhandenen Nadelholzparzelle aus landschaftsökologischer Sicht um nicht standortgerechte Bestände handelt, wird der Verlust als nicht so gravierend eingestuft.

"Verbesserungen" gegenüber dem bestehenden B-Plan ergeben sich durch einen Flächenzuwachs bezüglich der Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Größenordnung von 540. m<sup>2</sup> und die Ausweisung der Privaten Grünflächen-Parkanlage um die Bauflächen.



## 2. Teilfläche A II

---

Bei dieser Teilfläche erfolgt eine "Verschlechterung" durch den Bau der geplanten Parkpalette, die aber unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung so plaziert wurde, daß sie über einer bestehenden Stellplatzfläche liegt (Fahrspur in Betonverbundpflaster, Parkstände mit Rasengitterstein). Da beim Bau der Parkpalette in 3 Ebenen vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung - vor allem bezüglich des Landschaftsbildes - eine Absenkung in den Boden vorgesehen ist, ergeben sich im wesentlichen Eingriffe in den geologischen Untergrund. Die Eingriffe in Böden sind minimal, da mit dem Bau der bestehenden Stellplätze die Bodenverhältnisse bereits gestört worden sind. Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse sind dann gegeben, wenn das Oberflächenwasser nicht - wie bisher - im Untergrund versickert, sondern abgeleitet wird. Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind ebenfalls zu erwarten, da ein Baukörper sich stärker erwärmt und durch das erweiterte Stellplatzangebot zusätzlicher Verkehr entsteht (Immissionen). Auswirkungen auf die Flora und Fauna sind eher als gering einzustufen, da lediglich die spärliche Rasennarbe in den Kammern der Rasengittersteine in Anspruch genommen wird.

Eine "Verbesserung" gegenüber den Festsetzungen des bestehenden B-Planes ist zu verzeichnen durch zusätzliche Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die bisher im Bereich des Waldparkplatzes nicht gegeben waren. Eine Erweiterung der Stellplätze in diese Bereiche wäre nach dem bisher gültigen B-Plan - zumindest planungsrechtlich - möglich gewesen. Der Umfang dieser nunmehr gesicherten Flächen beträgt 4.395. m<sup>2</sup>.

## 4. MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN

Nach dem Minimierungsgebot sind bei unvermeidbaren Eingriffen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. In Zusammenarbeit mit der Stadt und den Bauleitplanern wurde für die Änderung des B-Planes ein Konzept entwickelt, das für die beiden Teilflächen folgende Minimierungsmaßnahmen enthält:

### 1. Teilfläche A I

---

- Erhaltung der Restwaldparzelle außerhalb des Waldschutzstreifens und Aufbau eines Waldmantels von 5 - 7 m Breite durch Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation durch Unterbau der bestehenden Waldbestände. Hierdurch soll u.a. das Binnenklima der verbleibenden Bestände verbessert werden
- Erhaltung des Grabhügels als Bodendenkmal
- Erhaltung zusätzlicher Baum- und Gehölzbestände über den Umfang des bestehenden B-Planes hinaus zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- Festsetzungen von Privaten Grünflächen - Parkanlage, um in diesen Bereichen die geologischen Verhältnisse, die Böden und die Versickerung zu erhalten

- Festsetzung im Text-Teil B zur Verwendung offenporiger Beläge bei Stellplatzanlagen und Zuwegungen sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser.

## 2. Teilfläche A II

---

- Anordnung der Parkpalette über einer bereits bestehenden Stellplatzanlage zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- Absenkung der Parkpalette z.T. in den Boden, was zwar mit stärkeren Eingriffen in den geologischen Untergrund verbunden ist, dafür aber das Landschaftsbild weniger stark beeinträchtigt
- Erhaltung zusätzlicher Baum- und Gehölzbestände über den Umfang des bestehenden B-Planes hinaus zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- Festsetzung einer Privaten Grünfläche - Parkanlage, um in diesem Bereich die geologischen Verhältnisse, die Böden und die Versickerung zu erhalten
- Festsetzungen im Text - Teil B zur Versickerung von Oberflächenwasser - soweit wasserrechtlich zulässig.

## 5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Mit den nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sollen die unvermeidbaren und nicht weiter reduzierbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Sinne des Ausgleichsgebotes kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unterteilt in die Festsetzungen in der Planzeichnung und in die Festsetzungen im Text-Teil B.

Auf eine gesonderte Planzeichnung zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde verzichtet, da die Ausgleichsmaßnahmen inhaltlich in die Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 eingeflossen sind.

\*

### 5.1 Ausgleichsmaßnahmen in der Planzeichnung

---

Die Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 enthält für die beiden Teilflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen:

#### 1. Teilfläche A I

---

Die Erhaltung zusätzlicher Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung zu sehen, sondern dient gleichzeitig auch als Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe. Dieses gilt vor allem für das Landschaftsbild, weil hierdurch mehr Gehölz



substanz auf dem Grundstück verbleibt, das für die Ein- und Durchgrünung und damit auch für die Neugestaltung des Landschaftsbildes von Bedeutung ist.  
Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Festsetzung von Privaten Grünflächen - Parkanlage, die bei entsprechender naturnaher Gestaltung ebenfalls zu einer Neugestaltung des Landschaftsbildes beitragen sollen.

## 2. Teilfläche A II

---

Für diese Teilfläche sind ebenfalls die zusätzliche Sicherung von Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzung der Privaten Grünfläche - Parkanlage nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung, sondern auch als Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe - vor allem in das Landschaftsbild - zu sehen.  
Speziell mit der zusätzlichen Sicherung von Baum- und Gehölzbeständen wird die Einfügung der Parkpalette in das Landschaftsbild erleichtert und ermöglicht die Erhaltung des Charakters dieses Waldparkplatzes.

## 5.2 Vorschläge zum Text - Teil B

---

Die Vorschläge zum Text-Teil B enthalten sowohl Maßnahmen zur Minimierung, als auch zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen. Im einzelnen werden folgende Vorschläge gemacht:

1. Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Vegetationsbeständen ist DIN 18920 zu beachten. Die zu erhaltenden Bestände sind während der Bauphase abzuführen.
2. Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Für die Behandlung von Oberboden (Mutterboden) bei Baumaßnahmen gilt DIN 18915.
3. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
4. Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.
5. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen etc.) zu versehen.
6. Im Bereich von Zuwegungen, Fahrgassen sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind Versiegelungen des Unterbaues (z.B. durch Beton) unzulässig.
7. Oberflächenwasser von Flächen mit Fahrverkehr oder ruhendem Verkehr ist - soweit wasserrechtlich zulässig - seitlich oder im Untergrund zu versickern.
8. Oberflächenwasser von Dächern ist ebenfalls im Untergrund zu versickern. Zulässig ist das Sammeln in Zisternen zur Wiederverwertung (z.B. als Gießwasser oder Brauchwasser = 2. Wasserkreislauf) sowie das Sammeln in Teichen.

9. Die Privaten Grünflächen - Parkanlage sind naturnah zu gestalten. Dazu gehören die Verwendung standortgerechter Gräser-Kräuter-Mischungen sowie die Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Trockener Stieleichen - Birkenwald) sowie die extensive Pflege der Vegetationsbestände.  
Entlang verbleibender Waldflächen ist ein 5 - 7 m breiter Streifen der Sukzessionsentwicklung zu überlassen.
10. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Vegetation dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit standortgerechten Laubgehölzen - wie unter Punkt 9. beschrieben - nachzupflanzen.
11. Im Bereich der angeschnittenen Waldparzelle auf der Teilfläche A I sind die vorhandenen Bestände mit einem 5 - 7 m breiten Waldmantel aus heimischen Laubgehölzen - wie unter Punkt 9. beschrieben - zu unterbauen.
12. Die Wände der Parkpalette sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Klettergerüsten oder mittels entsprechender Rank-/Kletterhilfen zu begrünen.

## 6. ÖKOLOGISCHE BILANZ

Mit der Ökologischen Bilanz soll der quantitative Nachweis über die Eingriffe bzw. den Ausgleich / Ersatz erbracht werden. Für die beiden Teilflächen wird im nachfolgenden zunächst eine Flächenbilanz erstellt.

### 1. Teilfläche A I (Gesamtfläche = 10.870 m<sup>2</sup>)

Nutzung	B-Plan Nr. 31	1. Änderung	Positiv / Negativ
- Waldflächen	2.400 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	1.760 m <sup>2</sup> Negativ
- Bindungen für Bepflanzung	1.010 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup> Positiv
- Bauflächen	1.270 m <sup>2</sup>	1.565 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup> Negativ
- Flächen für Fahrverkehr, Stellplätze und Garagen	1.080 m <sup>2</sup>	2.110 m <sup>2</sup>	1.030 m <sup>2</sup> Negativ
- Grünfläche - Parkanlage	-	3.380 m <sup>2</sup>	3.380 m <sup>2</sup> Positiv
- Übrige Flächen	5.110 m <sup>2</sup>	1.625 m <sup>2</sup>	3.485 m <sup>2</sup> Positiv

Aus dieser Flächenbilanz wird deutlich, daß zunächst 1.760 m<sup>2</sup> Wald in Anspruch genommen wird. Gemäß Schreiben vom 04.10.1993 stellt das Forstamt Segeberg als

Untere Forstbehörde eine Waldumwandlung in Aussicht und fordert eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 2, d.h. von 3.520 m<sup>2</sup>. Durch die Vergrößerung von Bauflächen erfolgen zusätzliche Eingriffe von 295 m<sup>2</sup> sowie für weitere Flächen für Fahrverkehr und Stellplätze zusätzliche Eingriffe von 1.030 m<sup>2</sup>, d.h. zusammen 1.325 m<sup>2</sup>. Dem stehen Ausgleichsflächen von 540 m<sup>2</sup> mit zusätzlichen Bindungen für Bepflanzung und natürlich gestaltete Grünflächen - Parkanlage von 3.380 m<sup>2</sup>, d.h. zusammen 3.920 m<sup>2</sup> gegenüber.

Hinsichtlich des rechtsgültigen B-Planes stellt dieses eine Verbesserung dar, auch wenn diese Flächen bereits heute Bewuchs tragen bzw. z.T. gärtnerisch gestaltet sind (meist Rasenflächen).

Durch die Vorschläge zum Text-Teil B wird sichergestellt, daß eine Aufwertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt. Die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung und im Text werden daher - mit Ausnahme des Waldverlustes - als ausreichend zur Kompensation angesehen.

## 2. Teilfläche A II (Gesamtfläche = 11.470 m<sup>2</sup>)

Nutzung	B-Plan Nr. 31	1. Änderung	Negativ / Positiv
- Waldflächen	-	-	-
- Bindung für Bepflanzung	-	4.395 m <sup>2</sup>	4.395 m <sup>2</sup> Positiv
- Bauflächen	540 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup> Negativ
- Fläche für Fahrverkehr und Stellplätze	7.360 m <sup>2</sup>	4.900 m <sup>2</sup>	2.460 m <sup>2</sup> Positiv
- Grünfläche - Parkanlage	-	570 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup> Positiv
- Übrige Flächen	3.570 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	3.165 m <sup>2</sup> Positiv

Aus dieser Gegenüberstellung wird deutlich, daß sich zwar die Baufläche um 660 m<sup>2</sup> erhöht (Parkpalette). Die Parkpalette wird allerdings - wie bereits erwähnt - über einer bestehenden Stellplatzanlage errichtet und insofern findet kaum eine Verschlechterung statt. Positiv steht diesem Eingriff als Verbesserung gegenüber eine deutliche Verringerung der Fläche für Stellplätze - verbunden mit der Sicherung vorhandener Vegetationsbestände - sowie die Festsetzung der Privaten Grünfläche - Parkanlage. Insgesamt betrachtet ist mit diesen Festsetzungen in der Planzeichnung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen in Teil B eine Verbesserung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gegeben und insofern der Eingriff als ausgeglichen anzusehen.



## 7. ZUSAMMENFASSUNG

Anlaß für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 waren zum einen Wünsche der Rheuma-Klinik, ein weiteres Wohnheim für Personal auf ihrem eigenen Grundstück zu schaffen, und zum anderen ein Bedarf des Kurhotels Gutsmann für weitere Stellplätze (möglichst sicher).

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Situation von Natur und Landschaft wurde auf den bestehenden Teillandschaftsplan verwiesen, der diesem Erläuterungsbericht als Anhang beigelegt ist.

Im Kapitel 3. wurde im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben auf die Festsetzungen des rechtsgültigen B-Planes und anschließend auf die Veränderungen durch die Überarbeitung eingegangen. Dabei wurde herausgearbeitet, daß im Rahmen der 1. Änderung nicht nur "Verschlechterungen" für Natur und Landschaft erfolgen, sondern daß auch "Verbesserungen" zu verzeichnen sind.

Anschließend wurden die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen beschrieben, wobei sich diese in der Planzeichnung für die beiden Teilflächen und in den Vorschlägen zum Text-Teil B niederschlagen. In der folgenden Ökologischen Bilanz wurde hervorgehoben, daß - mit Ausnahme des Waldverlustes - durch die "Verbesserungen" eine Kompensation der "Verschlechterungen" erfolgt und somit die Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden können. Für die Inanspruchnahme des Waldes ist gemäß Landeswaldgesetz und Forderung der Unteren Forstbehörde ein Ersatz im Verhältnis 1 : 2 zu leisten. Diese Ersatzmaßnahme sollte an einer dafür geeigneten Stelle erfolgen (z.B. zur Waldarrondierung) und als naturnaher Laubwald realisiert werden.

## 8. ANHANG

Diesem Erläuterungsbericht sind als Anhang folgende Unterlagen beigelegt:

- Planzeichnung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 31  
M. 1 : 500 (BAUM + PARTNER, 1993),  
wobei die Vorschläge zum Text-Teil B noch nicht eingearbeitet sind
- Erläuterungsbericht Teillandschaftsplan (TLP) zum B-Plan Nr. 31 der Stadt Bad Bramstedt (BENDFELDT + PARTNER, 1991)
- Karte Blatt Nr. 1 "Bestand + Bewertung" zum TLP M. 1 : 1.000
- Karte Blatt Nr. 2 "Planung" zum TLP M. 1 : 1.000

TEILLANDSCHAFTSPLAN ZUM  
B-PLAN NR. 31 DER  
STADT BAD BRAMSTEDT

- Erläuterungsbericht -

Planverfasser:

K.-D. Bendfeldt und Partner  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Dänische Straße 24

2300 Kiel 1

Telefon: 0431/94164

Telefax: 0431/93688

Kiel, im Mai 1991 ..... 

Bearbeitung :

Dipl.-Ing. Klaus Schröder  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Dipl.-Ing. Claus Hillebrand

Auftraggeber :

Magistrat der Stadt  
Bad Bramstedt  
Bleeck 17 - 19

2357 Bad Bramstedt

Telefon: 04192/5060

Telefax: 04192/50660

Bad Bramstedt, den .....

TLPB31B.BR

## 1. Einführung

=====

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Gebiet des B-Planes Nr. 31 und damit auch des Teillandschaftsplanes (TLP) liegt im Südosten von Bad Bramstedt in der Nähe der Rheuma-Klinik. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Talraum der Ohlau.
- im Süden durch die Grenze der Flurstücke 175/96 und 94/1 zu den Flurstücken 174/95 und 94/3
- im Osten durch die Trasse der AKN
- im Norden ebenfalls durch den Talraum der Ohlau sowie durch die Grenze des Flurstücks 70/16 zu den Flurstücken 144/2 und 70/17.

Es umfaßt die Bebauung am Reiherstieg, Falkenweg und Birkenweg einschließlich des Wanderparkplatzes am Birkenweg.

### 1.2 Anlaß und Aufgabe der Planung

Anlaß für die Aufstellung des B-Planes und TLP war der Ansiedlungswunsch für eine Psychosomatische Klinik nahe der vorhandenen Rheuma-Klinik sowie Erweiterungswünsche der Kurhotel Gutsmann KG. Während im B-Plan die städtebauliche Ordnung innerhalb des Planungsgebietes (PG) festgelegt werden sollte, hatte der TLP die Aufgabe, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege näher zu untersuchen und darzustellen. Im Auftrage des Magistrats wird der B-Plan vom Büro Baum + Partner in Henstedt-Ulzburg, der TLP von den Landschaftsarchitekten BDLA K.-D. Bendfeldt und Partner in Kiel erarbeitet, die auch den Landschaftsplan für die Stadt Bad Bramstedt aufgestellt haben (BENDFELDT UND PARTNER, Kiel 1983).

### 1.3 Rechtliche und planerische Bindungen

Das PG steht nach § 17 Landschaftspflegegesetz (LPflegG) gemäß Verordnung vom 06.03.1969 (Amtsbl. Schl.-H./AAz. S 57) unter Landschaftsschutz. Weiterhin unterliegt es der Kreisverordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bad Bramstedt vom 01.11.1978 (Amtsbl. S.-H./AAz. S 467). Geschützt sind gemäß LPflegG §§ 11 und 8 Abs. 3 außerdem Wald und Trockenrasenflächen: Wald darüberhinaus durch das Landeswaldgesetz.

Planerische Bindungen ergeben sich auf der übergeordneten Ebene durch den "Regionalplan für den Planungsraum I" sowie den Entwurf zum "Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg" (Stand: August 1988). Hieraus sind folgende Aussagen für das PG von Bedeutung:

- liegt im Landschaftsschutzgebiet
- liegt in einem Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen
- liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung
- liegt in einem Waldgebiet
- liegt in einem Wasserschongebiet um das Wasserwerk der Stadt in Bissenmoor
- liegt in einem Entwicklungs- und Schwerpunktbereich für die Erholung
- Erholungsschutzstreifen von 50 m Breite beidseits der Ohlau gemäß § 40 LPflegG
- Bad Bramstedt ist Heilbad und Unterzentrum.

Auf der Ebene der gemeindlichen Planungen existieren für das PG folgende Aussagen:

- im F-Plan ist dieser Bereich mit Ausnahme eines Waldstreifens westlich der AKN und kleinerer Waldflächen im Norden als "Sondergebiet Kur- und Erholungsbereich" dargestellt. Außerdem liegt es - wie bereits erwähnt - im Landschaftsschutzgebiet
- im Landschaftsplan Karte Blatt Nr. 6 "Planung" sind Teile des PG als Siedlungsflächen, andere Teile als Waldflächen dargestellt. Die Karte enthält darüberhinaus Wanderwege und einen geplanten Parkplatz am Birkenweg.

#### 1.4 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das PG ergeben sich im wesentlichen aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt. Sie sollen im folgenden näher erläutert werden:

- in der Karte Blatt Nr. 1 "Bestand" sind die Flächen mit Ausnahme von Bauflächen (Sonderbauflächen) als Wald dargestellt. Die alte Sandentnahmestelle ist als Brachfläche gekennzeichnet. Im Westen schließen die Grünflächen des Golfplatzes an
- in der Karte Blatt Nr. 2 "Rechtliche Bindungen" ist das Landschaftsschutzgebiet, das Wasserschongebiet sowie der Erholungsschutzstreifen entlang der Ohlau dargestellt
- in der Karte Blatt Nr. 3 "Wertvolle Landschaftsteile" sind einzelne Waldflächen als ökologisch bedeutsamer Laubmischwald (Nr. 56, 57 und 59) gekennzeichnet. Das Tal der Ohlau ist als visuell prägendes Aulal dargestellt
- gemäß Karte Blatt Nr. 4 "Landschaftsbewertung-Erholung" gehört das PG in einen Bereich mit guter Erholungseignung
- in der Karte Blatt Nr. 5 "Nutzungskonflikte" ist die Erweiterung und die Anlage eines Parkplatzes am Kurhotel Gutschmann als Konflikt Forstwirtschaft - Bebauung gekennzeichnet
- in der Karte Blatt Nr. 6 "Planung" sind - wie bereits erwähnt - am Rande des Ohlau-Tales Waldflächen dargestellt. Flächen beidseits des Birkenweges sind als Siedlungsflächen gekennzeichnet. Darüberhinaus ist der geplante Wanderparkplatz am Birkenweg sowie das Wanderwegenetz dargestellt. Das Tal der Ohlau ist Grünfläche; das gesamte PG weiterhin Landschaftsschutzgebiet.

Entsprechend den Zielsetzungen des F-Planes und Landschaftsplanes ist also eine bauliche Entwicklung im PG möglich und zwar mit der Vorgabe des Landschaftsplanes, einen Waldstreifen zum Ohlau-Tal als "grüne Kulisse" zu erhalten.

Trotz dieser Entwicklungsmöglichkeit für eine Bebauung gilt jedoch auch hier, daß sie einen Eingriff in die Natur und Landschaft bedeutet, für den im Sinne des Landschaftspflegegesetzes folgende Gebote gelten:

- Vermeidungsgebot im Sinne der §§ 1 - 4 LPflegG. Nach Prüfung standörtlicher Alternativen hat sich herauskristallisiert, daß ein Klinikstandort in diesem Bereich aus einer Vielzahl von Gesichtspunkten günstig ist.
- Abwägungsgebot mit der Prüfung, ob die Belange der Allgemeinheit den Erfordernissen von Natur und Landschaft im Range vorgehen (LPflegG § 1 Abs. 2, § 2, § 8 Abs. 2). Durch die Darstellungen im F-Plan und Landschaftsplan werden hier Möglichkeiten zur Erweiterung für die Sondernutzungen Klinik und Erholung gesehen.



- Minimierungsgebot mit der Maßgabe, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten (LPflG § 3, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 3). Hierzu wurden nach Abschluß der Bestandsaufnahme und Bewertung (siehe dazu Karte Blatt Nr. 1) Vorgaben für den Klinikstandort im PG und die Bauleitplanung gemacht. Dazu gehörten die Erhaltung von ausreichend breiten Waldstreifen am Reiherstieg und Birkenweg sowie zur Bebauung am Falkenweg; außerdem die Erhaltung der Brach- bzw. Sukzessionsfläche in der alten Sandentnahme.
- Ausgleichs- und Ersatzgebot mit der Verpflichtung, bei unvermeidbaren Eingriffen Ausgleich bzw. Ersatz zu leisten. Hierzu soll im Rahmen dieses TLP eine ökologische Bilanz erstellt werden.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung**

=====

### **2.1 Bestehende Flächennutzungen**

Im PG sind derzeit folgende Nutzungen zu verzeichnen (siehe dazu auch Karte Blatt Nr. 1 "Bestand und Bewertung"):

- Verkehrsflächen befinden sich im Bereich des Birkenweges, Falkenweges und Teilen des Reiherstieges, der sich ab dem Falkenweg nach Süden als Wanderweg fortsetzt. Eine weitere öffentliche Verkehrsfläche ist der Wanderparkplatz am Birkenweg
- Wohnbebauung befindet sich zwischen Birkenweg und AKN im Norden, nördlich des Reiherstieges sowie beidseits des Falkenweges
- Sonderbauflächen befinden sich westlich des Birkenweges als Schwesternwohnheime der Rheuma-Klinik sowie als Hotel- und Gaststättenkomplex im Bereich des Kurhotels Gutschmann. Südlich des Kurhotels sind Stellplätze als Waldparkplatz angeordnet
- östlich des Wanderweges "Reiherstieg" befindet sich eine rekultivierte Sandentnahme, in der neben angepflanzten Gehölzen Reste von Heide- bzw. Trockenrasenvegetation zu finden sind

- die übrigen Flächen sind mit Wald unterschiedlicher Zusammensetzung und Altersklassen bestockt. Am Birkenweg befinden sich schmale Laubholzstreifen als Anpflanzungen bzw. Relikte alter Knicks, die z.T. hoch aufgewachsen sind. Weitere Laubholzstreifen befinden sich beidseits des Reiherstieges, an der Talkante zur Ohlau - Niederung sowie im Bereich der rekultivierten Sandentnahme. Mischbestände als Laub- und Nadelbäume sind im Dreieck Birkenweg/Reiherstieg sowie südlich der Sandentnahme vorhanden. Die übrigen Waldflächen sind Nadelholzkulturen unterschiedlicher Altersklassen. Jungbestände existieren zwischen Birkenweg und AKN sowie nördlich der Sandentnahme. Die übrigen Nadelholzbestände werden durch 40 - 60 und 60 - 80 jährige Kulturen dominiert. Vornehmlich sind Kiefern, Fichten und Lärchen aufgeforstet worden
- innerhalb der Waldflächen befinden sich auf den Flurstücken 77/7 und 77/9 kleine Grünlandparzellen, die extensiv genutzt werden
- im Westen des PG schließen sich die Flächen des Golfplatzes in der Ohlau-Niederung, im Süden weitere Waldflächen und im Osten das Gelände der Rheuma-Klinik - getrennt durch die AKN - an.

## 2.2 Landschaftsökologische Standortfaktoren

Zu den Einzelfaktoren lassen sich folgende Aussagen treffen:

### 1. Geologie, Böden, Relief

-----

In der Saale-Kaltzeit, d.h. der vorletzten Vereisungsphase, sind Altmoränen und Sander gebildet worden, die in der Phase der folgenden Weichsel-Kaltzeit z.T. durch Sande überschüttet wurden. Es handelt sich dabei um Sande, die von den Schmelzwässern seitlich der Talzüge abgelagert wurden bzw. um Aufwehungen als Binnendünen wie z.B. südlich vom Kurhotel Gutsman. Aus dem sandigen Ausgangsmaterial haben sich im Zuge der Bodengenese Heideböden mit Ortstein oder Orterde (Heide - Podsole) entwickelt, die äußerst ertragsarm sind (Bodenpunkte unter 20). Das Relief im PG wird bestimmt durch die höher gelegenen Sanderflächen, die im Westen und Norden durch den Talzug der Ohlau begrenzt werden. Die Sanderflächen liegen etwa 3 - 4 m höher als die Talaue, die eine Höhenschichtlinie von rd. 10 m ü. NN aufweist.

## 2. Hydrologie, Klima

---

Die hydraulischen Verhältnisse werden im Westen durch den Talzug der Ohlau als Niederung mit dem Fließgewässer geprägt. Hier finden sich hohe Grundwasserstände, die im Bereich der Golfplatzflächen durch Drainagen künstlich abgesenkt werden. Im PG steht das Grundwasser tiefer unter Geländeoberkante an, die Fließrichtung ist zur Ohlau orientiert. Über Ortstein und Orterde können lokal Staunässeerscheinungen auftreten. Unter lokalklimatischer Sicht wird die Ohlau-Niederung durch Kaltluftbildung bestimmt, die nach Norden abfließen. Die Nebelhäufigkeit sowie die Spät- und Frühfrostgefahr ist hier höher als im Bereich der höhergelegenen Sanderflächen. Im PG wird das Lokalklima durch die Waldflächen bestimmt, in denen die Minima und Maxima der Temperatur gemildert sind, in denen eine größere Windruhe und höhere Luftfeuchtigkeit herrscht und die eine Filterwirkung bezüglich Immissionen und Niederschlägen besitzen.

## 3. Vegetation, Tierwelt

---

Die derzeit vorhandene Vegetation ist durch menschlichen Einfluß stark bestimmt. Im Umfeld bebauter Flächen dominieren Ziergärten und gestaltete Freiflächen.

Die Nadelholzbestände mit Kiefern, Fichten und Lärchen entsprechen nicht der potentiell-natürlichen Vegetation, während sich in Laubholz- und Mischbeständen noch standortgerechte Baum- und Straucharten wie Buchen, Eichen, Hainbuchen und Birken finden. Die Buchen-Eichenbestände mit eingestreuten Birken im Dreieck Reiherstieg/Birkenweg lassen darauf schließen, daß hier der Lehmantel (Altmoräne) im Boden höher ist. Die übrigen Laubholzbestände werden von Eichen und Birken bestimmt. Die potentiell-natürliche Vegetation ist hier der Trockene Stieleichen-Birkenwald, bei Staunässe über Ortstein und Orterde als Feuchter Stieleichen-Birkenwald.

Für die Tierwelt sind vor allem die Waldflächen und hierbei die Laubholzbestände von Bedeutung. Das gilt vor allem dort, wo Säume durch Laubholz gebildet werden wie zum Tal der Ohlau als Übergangsbereich. Von Bedeutung für trockenheitsliebende Tierarten sind die unbewaldeten Bereiche der alten Sandentnahme, in denen sich -geschützt durch den umgebenden Baumbestand - ein exponiertes Lokalklima (Aufheizung) ausprägen kann.

### 2.3 Bestehende Beeinträchtigungen

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind im PG derzeit eine Reihe von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes vorhanden, die sich wie folgt beschreiben und bewerten lassen:

- die Nadelholzbestände entsprechen nicht der potentiell - natürlichen Vegetation und dienen überwiegend der Holzproduktion. Sie sind nur von begrenztem ökologischen Wert, beeinträchtigen das Landschaftsbild und besitzen auch nur einen begrenzten Erholungswert. Zudem sind die Bestände z.T. wenig gepflegt und z.T. stark geschädigt. Punktuell sind Windwurf- und Windbruchschäden zu beobachten. Eine ausgeprägte Krautschicht fehlt, im Unterwuchs findet sich stellenweise die Traubenkirsche sowie der Trauben-Holunder
- um das Schwesternwohnheim sowie um das Kurhotel Gutschmann befinden sich z.T. ausgedehnte versiegelte Flächen, die die Grundwasserneubildung vermindern und das Lokalklima negativ beeinflussen
- in den Privatgärten und den Freiflächen um die großen Baukörper befinden sich überwiegend Ziergehölze z.T. auch Nadelgehölze, die für die heimische Fauna von gerigem Wert sind
- im Bereich der rekultivierten Sandentnahme sind z.T. nicht standortgerechte Laubgehölze angepflanzt worden.

### 3. Ermitteln und Bewerten der Eingriffe

=====

#### 3.1 Beschreibung der geplanten Vorhaben

Auslöser für die Aufstellung eines B-Planes sowie eines begleitenden TLP waren vor allem folgende Vorhaben:

## 1. Ansiedlung einer Psychosomatischen Klinik

---

Auf einer Fläche nordwestlich der Schwesternwohnheime plant ein privater Investor die Ansiedlung einer Psychosomatischen Klinik mit einem Flächenbedarf von rd. 24.000 m<sup>2</sup>. Ausgewiesen ist eine GRZ = 0,3, d.h. rd. 7.200 m<sup>2</sup> sind überbaubar. Bei 4 Geschossen entsteht eine maximal auszunutzbare GF = ca. 28.000 m<sup>2</sup> entsprechend einer GFZ = 1,2. Das Gelände wird von Birkenweg nördlich des vorhandenen Wanderparkplatzes erschlossen, die erforderlichen Stellplatzanlagen befinden sich im Osten der überbaubaren Fläche. Im Norden und Westen ist ein Waldabstandsstreifen von 25,0 m Breite angeordnet, der von Bebauung freizuhalten ist. Weitere Einzelheiten sind der Begrünung zum B-Plan zu entnehmen.

## 2. Erweiterung des Kurhotels Gutschmann

---

Um den künftigen Bedarf des Kurhotels abdecken zu können sind Erweiterungsmöglichkeiten im Westen mit einer GRZ = 0,2 vorgesehen. Auch im Bereich des Waldparkplatzes bestehen noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten für Stellplätze.

## 3. Weitere Vorhaben

---

Weiterhin ist vorgesehen, den Birkenweg als Haupterschließungsstraße auszubauen, die Schmutz- und Regenwasserverhältnisse zu ordnen und Teile des Reiherstieges sowie den Falkenweg als Wohnstraßen zu widmen.

### 3.2 Landschaftsplanerische Vorgaben

Da vor Aufstellung des B-Planes bereits die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen des TLP vorlagen, konnten aus landschaftsplanerischer Sicht - zum Teil in Vorabstimmung mit Behörden - im Sinne des Minimierungsgebotes folgende Vorgaben gemacht werden:

- Erhaltung eines Waldstreifens von rd. 50 m Breite entlang des Birkenweges als Pufferzone und zur Eingrünung
- Erhaltung eines Waldstreifens von rd. 50 m Breite zur Bebauung am Falkenweg als Pufferzone und zur Eingrünung
- Erhaltung eines rd. 50 - 90 m breiten Waldstreifens zur Ohlau-Niederung als Pufferzone, zur Eingrünung und als grüne Kulisse von Westen her gesehen

- Erhaltung von Teilen der alten rekultivierten Sandentnahme als wertvolle Biotopfläche (Heide- und Trockenrasenrelikte)
- Erhaltung markanter Einzelbäume am Reiherstieg und Birkenweg
- Erhaltung weiterer Gehölz- und Waldbestände zur Ein- und Durchgrünung sowie als Pufferstreifen
- Begrenzung der Höhenentwicklung von Neu- und Erweiterungsbauten auf maximal 4 Geschosse, um unterhalb der Waldkulisse zu bleiben
- Anordnung der überbaubaren Flächen so, daß Laubholzbestände geschont und Eingriffe in Nadelholzbestände so gering wie möglich halten werden
- Ausweisung eines Bereiches, in dem Dachwasser versickert werden kann.

### 3.3 Unvermeidbare Eingriffe

Mit den geplanten Vorhaben sind trotz der Bemühungen zur Minimierung eine Reihe von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die sich wie folgt beschreiben lassen:

- im Bereich der Psychosomatischen Klinik müssen rd. 21.200 m<sup>2</sup> Nadelwald beseitigt werden. Trotz seines begrenzten ökologischen Wertes für die Erholung bedeutet dieses den stärksten Eingriff in Natur und Landschaft
- rd. 2.550 m<sup>2</sup> Grünland in Anspruch genommen
- innerhalb der überbaubaren Fläche von rd. 11.500 m<sup>2</sup> können rd. 7.200 m<sup>2</sup> bebaut werden. Mit allen Nebenanlagen ist damit zu rechnen, daß die Fläche von 11.500 m<sup>2</sup> bezüglich der abiotischen und biotischen Standortfaktoren verlustig geht
- für Erschließungsanlagen und Stellplätze wird eine Fläche von rd. 5.650 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen und damit Natur und Landschaft entzogen
- auch im Bereich der neuen Baugrenze um das Kurhotel Gutsmann werden bei Erweiterungen Flächen der Natur und Landschaft entzogen. Ihr Umfang läßt sich jedoch noch nicht qualifizieren, da konkrete Planungen fehlen. Waldflächen sind nur in geringem Maße betroffen.

Für die beschriebenen, unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 8 Abs. 1 Ausgleich bzw. im Falle der Inanspruchnahme von Wald gemäß § 8 Abs. 3 Ersatz zu leisten. Außerdem ergibt sich für Wald eine Ersatzpflicht nach dem LWaldG.

#### 4. Planerische Maßnahmen

=====

In diesem Kapitel soll zum einen der "angestrebte Zustand von Natur und Landschaft" dargestellt werden, zum anderen werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

##### 4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die enge Zusammenarbeit bei der Erarbeitung des B-Planes und des TLP konnten eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden wie (siehe dazu auch Planzeichnung Teil A des B-Planes und Karte Blatt Nr. 2 "Planung" des TLP):

- Festsetzung von Waldflächen, die zu erhalten sind. Ihr Umfang geht weit über die Darstellungen im F-Plan hinaus. Langfristige Zielvorstellungen sind hier zum einen die langfristige Umwandlung in naturnahen Laubholzbestand entsprechend der potentiell-natürlichen Vegetation (Trockener bzw. Feuchter Stieleichen - Birkenwald). Weiterhin wird vorgeschlagen, bei Abholzungen am Rande der übrig bleibenden Bestände 10 m breite Waldsäume aus standortgerechten Gehölzarten der potentiell-natürlichen Vegetation aufzubauen, wobei diese als Vor- oder Unterpflanzung erfolgen kann
- Erhaltung und Festsetzung von Teilen der ökologisch wertvollen, alten Sandentnahme als öffentliche Grünfläche für Sukzession. Auch sie wird umgrenzt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, um hier Pflegemaßnahmen durchführen zu können. Dazu gehört die Entfernung bzw. der Austausch nicht standortgerechter Gehölze sowie die Auslichtung zur Verhinderung der totalen Verbuchung, die ohne Pflegemaßnahmen langfristig eintreten würde. In Abstimmung mit der ULB ist innerhalb dieser Fläche die Möglichkeit vorgesehen, Dachwasser zu versickern. Der westliche Teil der alten Sandentnahme ist als Wald dargestellt, um die grüne Kulisse entlang des Ohlauer Tales langfristig zu sichern

- Erhaltung von Gehölzstreifen durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Auch diese Strukturen sollten langfristig in naturnahe Laubholzstreifen entsprechend der potentiell-natürlichen Vegetation umgewandelt werden
- Erhaltung markanter Einzelbäume am Reihertstieg und Birkenweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Weiterhin ist im Text Teil B des B-Planes beschrieben, daß Gemeinschaftsstellplätze aus wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundener Belag, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen o.ä.) anzulegen sind. Je 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen ein Laubbaum zu pflanzen. Bäume in versiegelten Flächen müssen eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große unveriegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe erhalten. Dachflächen können auch begrünt werden. Weiterhin ist im Text der Hinweis enthalten, daß sauberes Oberflächenwasser zur Grundwassererneuerung auf dem Baugrundstücken versichert werden soll, soweit der Untergrund dieses zuläßt
- bei einer Neuregelung der Oberflächenentwässerung im Bereich des Birkenweges ist vor Einleitung in den Vorfluter ein Regenwasserrückhaltebecken mit Sandfang und Ölsperre anzuordnen. Als Standort bietet sich eine Flächen im Ohlau-Tal außerhalb des PG im Nordwesten an. Der genaue Standort ist landschaftsplanerisch festzulegen und das Rückhaltebecken naturnah auszubilden.

#### 4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Sinne von § 8 Abs. 1 ist für die Inanspruchnahme der Grünflächen auf den Flurstücken 77/7 und 77/9 Ausgleich zu leisten. Als Ausgleichsmaßnahme wird vorgeschlagen, die Freiflächen um die Psychosomatische Klinik möglichst landschaftsgerecht auszubilden z.B. durch die Anlage extensiver Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser - Kräuter - Mischungen, Verwendung standortgerechter Laubgehölze, offenporige Beläge bei Wege- und Platzflächen. Außerdem ist zu prüfen, ob im Bereich der Freiflächen Einzelbäume bzw. Baumgruppen aus dem vorhandenen Bestand erhalten werden können. Ähnliches gilt im Bereich der Stellplatzflächen. Um die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, ist ein Freiflächengestaltungsplan von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erarbeiten, der Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen werden muß. Gleiches gilt bei Erweiterungen im Bereich des Kurhotels Gutschmann.



### 4.3 Ersatzmaßnahmen

Für die in Anspruch genommenen Waldflächen in einer Größe von rd. 21.200 m<sup>2</sup> besteht - wie bereits erwähnt - eine Ersatzpflicht sowohl nach dem LPflegG wie auch nach dem LWaldG. In einem Vorgespräch mit der Forstbehörde hat diese bei Eingriffen in Nadelholzbestände einen Ersatz im Verhältnis 1 : 1 als erforderlich angesehen.

Da die in Anspruch genommene Waldfläche in einem Landschaftsschutzgebiet und darüberhinaus gemäß Entwurf zum Landschaftsrahmenplan in einem Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen liegt, müssen aus landschaftsplanerischer Sicht strengere Maßstäbe angelegt werden.

Im Nachfolgenden soll der Umfang der Eingriffe bzw. der Ersatzleistungen ermittelt werden (LAW = Landschaftsausgangswert, GW = Grundwert, SW = Schutzwert, NLW = Neuer Landschaftswert). Der Wald hat dabei einen GW = 5,00 und innerhalb von Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen den SW = 1,75:

- F = 21.200 m<sup>2</sup>

LAW = 8,75 (GW = 5,00 x SW = 1,75)  
NLW = 0

Bilanz: 185.500 Punkte Defizit

Zur Kompensation dieses Defizits wird als Ersatzleistung vorgeschlagen, intensiv genutztes Ackerland in standortgerechten Laubmischwald entsprechend der potentiell - natürlichen Vegetation umzuwandeln.

Hierbei erfolgt eine Aufstufung von GW = 1,00 (Ackerland) im NGW = (Neuen Grundwert) = 5,00. Diese Verbesserung um 4 Wertstufen ergibt eine Ersatzfläche von 4,64 ha (185.500 Punkte Defizit : 40.000 Punkte Überschuss/ha).

Die Ersatzfläche von 4,64 ha gilt jedoch nur dann, wenn intensiv genutztes Ackerland in standortgerechten Laubmischwald umgewandelt wird. Bei Aufwaldung z.B. von Grünland (GW = 3,00) würde sich die Ersatzfläche verdoppeln.

Potentielle Waldflächen sind im Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt dargestellt (Blatt Nr. 6 "Planung").

Der Nachweis des Waldersatzes ist bis zum Inkrafttreten des B-Planes bzw. zur Baugenehmigung zu erbringen.

## 5. Zusammenfassung

=====

Anlaß für die Aufstellung des B-Planes Nr. 31 sowie parallel dazu des Teillandschaftsplanes waren Überlegungen eines privaten Investors, nahe der Rheuma-Klinik am Birkenweg eine Psychosomatische Klinik zu errichten sowie Erweiterungswünsche der Kurhotel Gutschmann KG. Nach Prüfung von alternativen Standorten für eine solche Klinik und der planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß F-Plan und Landschaftsplan sowie Vorgesprächen mit Landes- und Kreisbehörden wurde zunächst im Rahmen des TLP eine Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt. Für den B-Plan wurden dann aus landschaftsplanerischer Sicht Vorgaben gemacht, in die sich das bzw. die Bauvorhaben einordnen sollten. Durch die intensive Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bad Bramstedt, den Architekten des Investors, den Bauleitplanern und den Planverfassern des TLP konnten zum einen die landschaftsplanerischen Vorgaben in vollem Umfang berücksichtigt und zum anderen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Für die unvermeidbaren Eingriffe wurden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück vorgeschlagen, die in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Baugenehmigungsverfahren weiter zu entwickeln sind. Für die in Anspruch genommene Waldfläche wurden über die Forderungen des LWaldG bzw. der Forstbehörde hinaus Ersatzforderungen im Sinne des LPflegG entwickelt. Beide sind bis zum Inkrafttreten des B-Planes bzw. bis zur Baugenehmigung sicher zu stellen.

## 6. Anhang

=====

Diesem Erläuterungsbericht sind folgende Karten beigelegt:

- Karte Blatt Nr. 1 "Bestand und Bewertung" M. 1 : 1.000
- Karte Blatt Nr. 2 "Planung" M. 1 : 1.000

TLPB31B.BR1

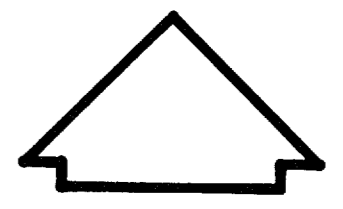
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

# TEILLANDSCHAFTSPLAN B 31 BAD BRAMSTEDT

BESTAND + BEWERTUNG BLATT NR. 1

MASSTAB 1:1000

0 10 30 50 80 100



## LEGENDE

- MARKANTE EINZELBÄUME
- LAUBGEHÖLZBESTÄNDE
- NADELGEHÖLZBESTÄNDE
- NADELHÖLZJUNGBESTÄNDE
- GRÜNLAND
- PLANUNGSGRENZE



AUFTRAGGEBER:

DER MAGISTRAT DER  
STADT BAD BRAMSTEDT

BLEECK NR. 17-19  
2357 BAD BRAMSTEDT  
TELEFON: 04192/5060

PLANVERFASSER:

K.-D. BENDFELD UND PARTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

DÄNISCHE STR. 24  
2300 KIEL 1  
TEL. 0431/94164

BAD BRAMSTEDT, DEN

KIEL, DEN 15.01.91

Grundlage: Flurkarte 1:2000  
Katasteramt Bad Segeberg  
Bad Segeberg den 13. Sept. 1988