

Begründung
zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36
"Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor "
der Stadt Bad Bramstedt
für das Gebiet Wohnpark Bissenmoor



Übersichtsplan M 1: 20.000

Stand:
Satzungsbeschluss
26.06.2002

4. Ausführung

Inhalt	Seite
1 Allgemeine Grundlagen	
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Vorhaben und Geltungsbereich	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
2 Anlass der Planung und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungsgrundlagen	
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	6
4 Baugebiete .	
4.1 Wohngebiete	6
4.2 Mischgebiet 22 "Nahversorgungszentrum und Kindertagesstätte"	9
4.3 Flächen- und Wohnungsberechnung Wohnpark	10
5 Grünflächen	13
6 Grünordnung	
6.1 Vorbemerkungen	13
6.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ersatzmaßnahmen	14
7 Verkehrserschließung	
7.1 Überörtliche Anbindung	15
7.2 Innere Erschließung	15
7.3 Private Stellplätze	16
7.4 Öffentliche Parkplätze	16
8 Lärmtechnische Untersuchung	17
9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	
9.1 Wasserversorgung	18
9.2 Schmutzwasser	18
9.3 Oberflächenentwässerung	18
9.4 Stromversorgung	19
9.5 Fernwärme	19
9.6 Abfallbeseitigung	19
9.7 Feuerlöscheinrichtungen	19
10 Städtebauliche Daten	20
11 Kosten	20

Anhang: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Büro Bendfeldt • Schröder • Franke

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen Darstellungen und textlichen Bestimmungen lehnt sich an die Inhalte der Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung an.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des katastermäßigen Bestandes dient eine aktuelle Kartengrundlage im M 1 : 1.000, in der die bereits erfolgten Einmessungen von Grundstücken mit entsprechenden Flurstücksbezeichnungen und Einmessungen der umgesetzten Erschließungsmaßnahmen mit Darstellung der Topographie (Gehwege, Parkplätze etc.) enthalten sind. Die Planzeichnung der 2. Änderung ist auf dieser gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan aktualisierten Katastergrundlage neu erstellt worden.

1.2 Vorhaben und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Bad Bramstedt. Es liegt südlich der Weddelbrooker Straße (K76) und südlich des Ortsteiles Bissenmoor (zukünftiger Bebauungsplan Nr. 43). Das Plangebiet ist ca. 38 ha groß und ist vom Stadtzentrum Bad Bramstedts ca. 2,5 km entfernt.

Mit dem vorhabenbezogenen Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 nach § 12 BauGB hat die Stadt die Zulässigkeit des gesamten Vorhabens "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" bestimmt. Die 2. Änderung umfasst lediglich den Wohnpark einschließlich Nahversorgungszentrum und Kindertagesstätte. Er schließt im Westen die öffentliche Grünfläche ein, verläuft im Norden südlich der Weddelbrooker Straße. Im Osten verläuft der Geltungsbereich zunächst westlich des Wirtschaftsweges und entspricht im weiteren Verlauf dem Ursprungsbebauungsplan. Im Süden verläuft der Geltungsbereich nördlich der Obstwiese und dann entlang der Grenze zum geplanten Sport- und Hotelkomplex sowie zum Golfplatz.

Die Flächen des Wohnparks waren bis zum Beginn der Realisierung des Vorhabens landwirtschaftliche Nutzflächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Wegen und Gehölzstrukturen. Inzwischen ist ein Großteil der Erschließung sowie der Golfplatz bereits hergestellt. Des weiteren befindet sich im Osten des Plangebietes eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit 3 Einfamilienhäuser. Sie stehen im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Wohnpark und waren zusammen mit den südlich angrenzenden Freiflächen der ehemaligen Hofstelle bereits in den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes einbezogen und als Wohnbauflächen überplant worden.

Durch die 2. Änderung werden für den Geltungsbereich die Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung quasi überschrieben, so dass nach Inkrafttreten der 2. Änderung im gesamten Wohnpark nur noch die Bestimmungen dieser Änderung gelten. In den übrigen Bereichen (Sondergebiete des Sportparks, Golfplatz, das außerhalb des vorhabenbezogenen Teils des Ursprungsbebauungsplanes liegende Wohngebiet nach § 9 BauGB im Nordosten des Ursprungsbebauungsplanes sowie Teile der Straßen) gelten nach wie vor die Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung.

Die Planänderung erfolgt auf Betreiben der Stadt, welche die Änderungen im Sinne einer zügigen Entwicklung des Wohnparks und einer der Nachfrage angepassten Baulandbereitstellung für erforderlich hält. Die Änderungen werden von den Vorhabenträgern Wohnpark Bissenmoor GmbH & Co.KG und Freizeitpark Bissenmoor GmbH & Co.KG Kirchenbleeck 4, Bad Bramstedt, vertreten durch die Geschäftsführer, ausdrücklich begrüßt.

Die Stadt Bad Bramstedt hatte im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 BauGB mit den Vorhabenträgern einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" geschlossen. Den Inhalten der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen die Vorhabenträger in Form einer vertraglichen Ergänzung des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" vom 28.06.2000 zu.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Ausarbeitung der Planungen und Fachbeiträge zur 2. Änderung erfolgte durch:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Architektur + Stadtplanung, M. Baum, Hamburg
- Katasterunterlage (M 1:1000)
Vermessungsbüro (ÖbV) W. Patzelt, Norderstedt.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
Landschaftsarchitekten Bendfeldt - Schröder - Franke, Kiel.
- Erschließungsplanung
Ingenieurbüro Schmidt + Partner, Bad Bramstedt.

Weitere Fachplanungen erfolgten im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes. Sie wurden in den Ursprungsbebauungsplan eingearbeitet und sind in die 2. Änderung übernommen worden.

2 Anlass der Planung und Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 (Satzungsbeschluss 28.06.2000) hat die Stadt beabsichtigt, die Grundlage für die Realisierung des gesamten Vorhabens mit den drei wesentlichen Teilbereichen Golfplatz, Sport- und Freizeitzentrum sowie Wohnpark zu schaffen.

Wichtiges Ziel des Ursprungsbebauungsplanes war, mit der Errichtung eines Golfplatzes und zusätzlicher Sportangebote sowie eines Hotels das touristische Angebot der Stadt breiter zu fächern und gleichzeitig Arbeitsplätze in diesem Sektor zu schaffen. In Ergänzung zum Golfplatz und dem Sport- und Freizeitzentrum, sollte ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen, um Angebote für die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bereitzustellen.

Der Golfplatz ist inzwischen eröffnet und wesentliche Teile der Erschließungsmaßnahmen sind umgesetzt. Des weiteren sind erste Wohnhäuser entstanden bzw. im Bau. Im Zuge der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes ist deutlich geworden, dass sich die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vornehmlich auf kleinere Grundstücke bezieht und sich die bisher geltenden Mindestgrundstücksgrößen vielfach als zu hoch für die Bauwilligen erwiesen haben. Die bisherigen Mindestgrundstücksgrößen entsprechen somit nicht dem Ziel der Stadt, eine der Nachfrage angemessene Baulandbereitstellung sicherzustellen. Zudem wird befürchtet, dass aufgrund einer sich über lange Zeiträume erstreckenden Umsetzung des Bebauungsplanes eine lückenhafte Bebauung entsteht, die nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre. Dies soll mit der 2. Änderung verhindert werden.

Es hat sich gezeigt, dass neben den Mindestgrundstücksgrößen insbesondere die überbaubaren Flächen nicht genügend Flexibilität lassen und damit die Umsetzung des Bebauungsplanes in ungewollter Weise erschweren. Die Baufenster des Ursprungsbebauungsplanes waren auf Grundlage eines konkreten Bebauungskonzeptes entwickelt worden und sahen in weiten Teilen überbaubare Flächen für jeweils einen Baukörper vor, so dass sowohl die Lage der Baukörper als auch die Grundstückseinteilung weitgehend vorherbestimmt war.

Ziel der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, die Mindestgrundstücksgrößen in mehreren Baugebieten zu reduzieren und bei den übrigen Bestimmungen mehr Flexibilität zu schaffen, um der differenzierten Nachfrage gerecht zu werden und damit eine zügige Entwicklung des Wohngebiets, der zudem einen wesentlichen Teil des Gesamtvorhabens darstellt, zu erleichtern. Dabei ist es Wille der Stadt Bad Bramstedt, dass sich die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Gesamtanzahl der Wohneinheiten nicht verändert (vgl. Pkt. 4.1).

Des weiteren sollen im Zuge der 2. Änderung Anpassungen einzelner Bestimmungen an inzwischen erfolgte Konkretisierungen einzelner Teilvorhaben erfolgen.

Weitere Ziele des Ursprungsbebauungsplanes, die den Wohnpark betreffen, gelten auch für die 2. Änderung:

- Bereitstellung qualitativ hochwertiger Wohnbauflächen,
- Einbindung in die umgebende Landschaft und den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich Alt-Bissenmoor,
- Berücksichtigung bestehender Grün- und Knickstrukturen, Schaffung von grünen Abstandsflächen, Eingrünung des Ortsrandes nach Osten,
- Schaffung eines von den Erschließungsstraßen unabhängigen Fuß- und Radwegenetzes,
- möglichst anliegerfreundliche Steuerung der Verkehrsströme und bedarfsgerechte Organisation des ruhenden Verkehrs,
- Einsehbarkeit des Golfparkes u.a. auch vom Wohnpark aus.

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Bezüglich der übergeordneten Planungsgrundlagen ergeben sich für die 2. Änderung keine Veränderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, so dass hier die relevanten Teile der Begründung des Ursprungsbebauungsplan wiedergegeben werden.

3.1 Landes- und Regionalplanung

"Die Stadt Bad Bramstedt soll gemäß Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum 1 als Unterzentrum und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.

Dazu bieten die schon bislang gute Entwicklung Bad Bramstedts und die Lage an den überregionalen Straßen A 7, B 4 und B 206 sowie an der AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Stadt soll im südwestlichen Teil des Stadtgebietes liegen. Das Tourismusangebot des anerkannten Heilbades soll erweitert werden.

Der südöstliche Teil des Stadtgebietes mit seinen Landschafts- und Naturschutzgebieten soll unter Beachtung der Belange des Naturschutzes weiterhin vorrangig dem Kurbetrieb und der Erholung vorbehalten bleiben".

Hieraus entwickelten die Stadt Bad Bramstedt und die Vorhabenträger im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36 folgerichtig die Standortsuche für Einrichtungen zur Stärkung von Tourismus und Fremdenverkehr in Verbindung mit Sport und weiteren Wohnbauflächen im Süden an der Stadtgrenze zu den Gemeinden Weddelbrook und Lentförhden.

Bei den Gesprächen auf Landes-, Kreis- und Kommunalen Ebene ergaben sich vorbehaltlich von notwendigen, vertiefenden Untersuchungen keine Bedenken bezüglich der Art der Nutzung als Golf-, Sport- und Wohnpark, der angestrebten Größenordnung und dem vor-

gesehenen Standort. Alternative Standorte sind auf der Flächennutzungsplanebene diskutiert worden, fügen sich jedoch nicht in die Ziele der Landes- und Regionalplanung und die örtlichen Gegebenheiten ein.

In der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (landesplanerische Stellungnahme) vom 24.02.1999 durch die Landesplanungsbehörde wurden grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben "Sport- und Wohnpark" nicht erhoben. Die Bekanntgabe verdeutlichte erneut, dass eine Bebauung südlich der Splittersiedlung Bissenmoor nur in unmittelbarem Zusammenhang mit der Golfplatznutzung gesehen werden kann und demzufolge in enger Verknüpfung mit dieser Nutzung erfolgen muss. Dies bedeutet für die verbindliche Bauleitplanung, dass besonderer Wert auf parkartige Siedlungsstrukturen und eine auch räumliche Verzahnung mit dem Golfplatz gelegt werden muss.

Um diese Ziele zu sichern hat die Stadt Bad Bramstedt das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Nur so ist gewährleistet, dass keine allgemeinen Bau-rechte entstehen können, wenn wesentliche Teile des Gesamtvorhabens nicht realisiert werden sollten. Eine Wohnbebauung ohne Golfplatz wird ausgeschlossen, wie auch umgekehrt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich des Wohnparkes Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Baugebiete (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Gestaltung)

4.1 Wohngebiete

Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf des Ursprungsbebauungsplanes beruht auf der Absicht ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, dass sich durch starke Durchgrünung auszeichnen soll und in seiner Einbindung in die Umgebung den Ortsteil Bissenmoor ergänzen und sich mit dem Golfplatz verzahnen soll. Durch die 2. Änderung ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen des Entwurfes, so dass der Charakter eines hochwertigen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Mit Ausnahme des Mischgebietes Nr. 22 sind sämtliche Baugebiete des Wohnparkes als Wohngebiete bestimmt. Zulässig sind Wohngebäude und kleinere Büros für freiberufliche Nutzungen. Im Wohngebiet Nr. 21 sind in Ergänzung zum gegenüberliegenden Mischgebiet auch kleine Läden, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen sowie Büros zulässig, damit sich hier im Eingangsbereich zum Wohnpark ein kleines Versorgungszentrum für den Ortsteil Bissenmoor entwickeln kann.

Vorgesehen ist die Bebauung des Wohnparkes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen sogenannten Stadtvillen im Gebietseingang von der Weddelbrooker Straße und am südwestlichen Plangebietsrand im Bereich des westlich angrenzenden Sondergebietes. Die Stadtvillen sind als zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser auf quadratischen Grundflächen geplant. Lediglich im Wohngebiet 21 ist zur Betonung der Eingangssituation eine etwas kompaktere Bebauung vorgesehen.

Die einzelnen Quartiere sind in ihrer organischen Anlage aufeinander bezogen und durch geschwungene Wohnstraßen vernetzt.

Große öffentliche Grünflächen gliedern die Quartiere und bewirken, dass sich eine große Anzahl von Grundstücken in "grüner" Randlage befinden.

Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksflächen

In den Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung wurden, mit Ausnahme des Gebietes Nr. 26, durchgehende überbaubare Flächen vorgesehen und die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude durch eine Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Im Unterschied hierzu waren im Ursprungsbebauungsplan fast im gesamten Plangebiet einzelne überbaubare Flächen und eine maximale Grundfläche (GR) für jeweils einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen bestimmt. Durch die Änderung wird eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung und Gebäudegröße, bei gleichzeitiger Sicherung der für den Wohnpark wichtigen Freiflächenanteile auch auf den Privatgrundstücken, erzielt. Durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) variiert die maximal mögliche Grundfläche mit der Grundstücksgröße. So wird insbesondere bei kleineren Grundstücken eine übermäßige Verdichtung verhindert und gleichzeitig die Möglichkeit für größere Häuser geschaffen.

In den Wohngebieten Nr. 7b und 7c, in denen Stadtvillen vorgesehen sind, wurden ebenfalls durchgehende Baufenster und eine GRZ bestimmt, damit für diese größeren zusammenhängenden Flächen mehr Flexibilität bei der Entwicklung von Baukonzepten entsteht. Für das Wohngebiet W7c gibt es bereits einen konkreten potentiellen Investor, der ein Konzept mit einer Bebauung mit vier Stadtvillen und hohem Wohnstandard entwickelt hat. In den textlichen Bestimmungen wurde dennoch eine Begrenzung der Gebäudelänge auf 25m aufgenommen, damit auch bei Änderungen des Baukonzeptes gewährleistet bleibt, dass keine langgestreckten Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die vergleichsweise hohe GRZ von 0,35 wurde bestimmt, da in diesen Gebieten zusätzlich zu den Wohngebäuden eine relativ hohe Bodenversiegelung zu erwarten ist. Diese resultiert aus der Privatstraße, sonstiger Zufahrten und Wege sowie aus Stellplatz- und Garagenanlagen. Die vergleichsweise umfassenden Flächen für Garagen und Stellplätze entstehen bei dem konkret geplanten Vorhaben dadurch, dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Tiefgarage eingeplant ist und je Wohneinheit zwei Stellplätze und zusätzliche Abstellräume errichtet werden sollen. Für die Wohngebäude selbst wird in dem vorliegenden Konzept die bisher vorgesehene maximale Grundfläche von 400qm je Gebäude eingehalten. Des weiteren wurde in beiden Gebieten die Firsthöhe in Anpassung an das konkret geplante Vorhaben von bisher 12,00 auf nun maximal 14,00m, bei Beibehaltung der II-Geschossigkeit, erhöht. Die Anhebung korrespondiert mit der geplanten Höhenentwicklung im benachbarten Sportpark und im Gebiet W7e.

In den sonstigen Wohngebieten mit Reihenhausbauung und den sogenannten Stadtvillen ist nach wie vor eine maximale Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen innerhalb einzelner überbaubarer Flächen bestimmt. Im Wohngebiet Nr. 26 wurden ebenfalls maximale Grundflächen (GR) innerhalb einzelner überbaubarer Flächen im Zusammenhang mit einer Mindestgrundstücksgröße beibehalten, um hier in Anlehnung an den Bestand (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken zu erzielen. Die Baufenster im Reihenhausbaugebiet Nr. W23a werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan gedreht, so dass eine Südausrichtung der Baukörper möglich wird. Des weiteren wurden hier sowie im Baugebiet Nr. W20a die Baufenster so geschnitten, dass sich die Anzahl der Reihenhäuser geringfügig erhöht. Die maximale Grundflächenzahl wurde entsprechend geändert. Weitere geringfügige Veränderungen der überbaubaren Flächen erfolgten für die Gebiete Nr. W19b, W25a und W7d. Eine geringe Erhöhung der maximalen Grundfläche in den Wohngebieten Nr. W19a und W20b wurde in Hinblick auf die hier geplanten Gebäude vorgenommen.

Mindestgrundstücksgrößen sichern im Zusammenhang mit der maximalen Grundflächenzahl das städtebauliche Ziel einer angemessenen städtebaulichen Dichte. Die vorgeschriebenen Mindestgrundstücksgrößen sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in mehreren Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhäusern reduziert worden, um bei der Baubereitstellung dem vielfach vorhandenem Wunsch nach kleineren Grundstücken zu entsprechen. Mit der Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen und den durchgehenden überbaubaren Flächen sind Bestimmungen getroffen worden, die eine höhere Anzahl an Einfamilien- und Doppelhäusern als im Ursprungsbebauungsplan möglich machen. Es ist jedoch planerische Vorgabe der Stadt Bad Bramstedt, dass sich die im Ursprungsbebau-

ungsplan vorgesehene Anzahl der Gesamtwohneinheiten, die u.a. auch die Grundlage der damaligen Abstimmungen mit der Landesplanung bildete und im Durchführungsvertrag numerisch festgelegt ist, nicht verändert. Daher ist im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung geprüft worden, wie sich die veränderten Bestimmungen auf die Anzahl der Einzel- und Doppelhäuser auswirken. Dabei wurde von einer realistischen Grundstücksaufteilung ausgegangen, die berücksichtigt, dass die Mindestgrundstücksgröße vielfach überschritten wird, da sich nur so sinnvolle Grundstücksaufteilungen ergeben. Demnach können in den Einzel- und Doppelhausgebieten insgesamt ca. 50 weitere Wohneinheiten entstehen. Im Gegenzug ist die Anzahl der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern reduziert worden, so dass die Gesamtzahl der Wohneinheiten im Wohnpark Bissenmoor unverändert bleibt (vgl. auch Tabelle Gebäude- und Wohnungsberechnung Wohnpark in Kap. 4.3).

Begrenzungen der Wohneinheiten für die verschiedenen Gebäudetypen werden in den textlichen Bestimmungen vorgenommen. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, den Wohnpark überwiegend als Einfamilienhausgebiet zu entwickeln und ungewollte Verdichtungen durch mehrere kleine Wohnungen pro Gebäude mit den entsprechenden Folgeproblemen (erhöhter Infrastrukturbedarf, Stell- und Parkplatzanzahl) sowie Überschreitungen der geplanten Wohneinheitenanzahl in den Gebieten mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern zu verhindern. Dabei wird mit der 2. Änderung u.a. bestimmt, dass in den Wohngebieten, in denen 'typische' Doppelhäuser auf relativ kleinen Grundstücken zulässig sind (vgl. hierzu Abschnitt Bauweise u. Gestaltung, 2. Absatz), die ansonsten ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhaushälften, in den Doppelhaushälften nicht zulässig sind, um hier eine zu starke Verdichtung zu vermeiden. Diese Reduzierung gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, nach der auch in Doppelhaushälften eine zweite Wohnung ausnahmsweise zulässig war, erfolgt, da mit der Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen insgesamt eine Verdichtung in den Einzel- und Doppelhausgebieten einhergeht. Die nun getroffene Änderung betreffen die Wohngebiete Nr. 23b, wo für die Doppelhaushälften Mindestgrundstücksgrößen von 375qm und für Einzelhäuser von 600qm gelten sowie das reine Doppelhausgebiet Nr. 7a.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind in der 2. Änderung nun in allen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung, mit Ausnahme des Wohngebietes Nr. 26, maximal 2 Geschosse zulässig, um die Entstehung villenartiger Gebäude zu erleichtern und bessere Möglichkeiten für energetisch günstige Gebäudeformen zu schaffen. Die Firsthöhe bleibt nach wie vor auf 10m oder 11m begrenzt, so dass überdimensionierte Gebäude vermieden werden.

Bauweise und Gestaltung

In allen Wohngebieten ist eine offene Bauweise bestimmt, um den städtebaulichen Charakter freistehender Einzelgebäude zu erzielen. Da nach der offenen Bauweise Gebäude bis zu 50m Länge möglich wären, wird die maximale Gebäudebreite in den Einzel- und Doppelhausgebieten durch eine textliche Bestimmung begrenzt, um struktursprengende Gebäude zu verhindern. In den Wohngebieten 7b und 7c sichert eine Begrenzung der Gebäudelänge auf 25m die Entstehung von Mehrfamilienhäusern in Form von Stadtvillen. Etwas längere Gebäudelängen als 50m sind in den Baugebieten W 21 und M 22 zur Betonung des Eingangsbereichs zum Wohnpark und in den Reihenhausbaugebieten Nr. 19b und 25a zulässig, wo ein der geschwungenen Straße folgender Baukörper mit entsprechend langer Rückfront vorgesehen ist.

Die Festlegung einer Einzel- und Doppelhausbebauung in dem überwiegenden Teil der Wohngebiete entspricht dem Ziel, ein weitgehend durch Einfamilienhäuser geprägtes Gebiet zu entwickeln. Dabei gilt, mit Ausnahme des Gebietes Nr. W23b, für eine Doppelhaushälfte die gleiche Mindestgrundstücksgröße wie für ein Einzelhaus. Auf diese Weise wird eine ungewollte Verdichtung durch 'typische' Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken vermieden, gleichzeitig aber die Möglichkeit einer Grenzbebauung geschaffen. Die Baugrundstücke können so besser ausgenutzt werden und es entstehen größere zusammenhängende Freiflächen, die im Hinblick auf die Freihaltung von Durchblicken und einer Durchgrünung erwünscht sind.

Wichtig für den parkähnlichen Charakter ist auch die Freihaltung der Vorgartenbereiche von Nebenanlagen, Garagen und Carports, um den Blick auf die Häuser nicht zu verstellen und eine großzügige und durchgrünte Wirkung der Straßenräume zu erzielen. Daher sind Carports, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. In den Gebieten, in denen die Baugrenzen keine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zulassen, sind jedoch kleinere und nicht überdachte Nebenanlagen (z.B. kleinere Geräteschuppen oder Pavillons, befestigte Sitzplätze) in den rückwärtigen Grundstücksteilen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da sie hier der städtebaulichen Struktur nicht entgegenstehen. Garagen oder Carports sind aber auch hier nicht erlaubt. Bei Eckgrundstücken und entlang der städtebaulich dominierenden Golfparkallee wurden zur Klarstellung zusätzlich Bauverbotszonen bestimmt, in denen keinerlei Bebauung zulässig ist. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine weitere Bauverbotszone wurde in den Wohngebieten Nr. 23a, 23b und 26 in Zusammenhang mit dem Waldschutzstreifen festgesetzt (s. vgl. hierzu Pkt. 6.1).

Für die Wohngebiete entlang des Golfplatzes (Nr. W5 und W6) besteht eine zusätzliche textliche Bestimmung zu den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden. Sie legt fest, dass die seitlichen Abstandsflächen auf der einen Seite mindestens 3 m und auf der anderen mindestens 5 m betragen. Durch sie ist im gesamten Gebiet W5 und W6 ein Mindestabstand von 6 m garantiert. In der Regel wird durch die Ausrichtung der Baukörper nach Süden oder Südwesten jedoch ein Abstand von mindestens 8 m zwischen den benachbarten Gebäuden entstehen, so dass die angestrebten Durchblicke auf den Golfpark möglich sind. Hierzu werden auch zusätzliche Nutzungseinschränkungen für Nebenanlagen und Einfriedungen auf den seitlichen Abstandsflächen in den textlichen Bestimmungen getroffen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Gleichzeitig sollen Spielräume für individuelle Gestaltungsvielfalt und die Verwendung moderner Materialien gegeben werden, so dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan weitere Materialien zugelassen werden. Ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl sollen jedoch verhindert werden. Die gebäudebezogenen gestalterischen Bestimmungen beziehen sich im wesentlichen auf Dächer, Fassaden, Oberflächen und Farben. Bei den Fassaden sind beispielsweise außer Sichtmauerwerk auch helle Putzfassaden, Holz und Glas zulässig, die auch Passivhäuser oder sonstigen Häusern mit sehr geringem Heizenergiebedarf vielfach Verwendung finden. Fassaden mit glasierten Materialien, glänzenden Oberflächen oder grellbunten Farben sind dagegen nicht zulässig. Das Verbot von Werbeanlagen, mit Ausnahme der genehmigungsfreien Werbeanlagen, im nahezu gesamten Wohnpark soll den Wohnparkcharakter sichern. Lediglich in den Gebieten W21 und MI22, in denen Laden- und Büronutzungen etc. zulässig sind, können auch genehmigungspflichtige Werbeanlagen errichtet werden. Sie unterliegen aber auch hier Beschränkungen, um eine Störung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu verhindern.

4.2 Mischgebiet 22 "Nahversorgungszentrum und Kindertagesstätte" (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung)

Die Planungen im Mischgebiet werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nur geringfügig im Bereich der Stellplatzanlage sowie des südlichen Baufensters verändert.

Im Eingangsbereich zum Wohn- und Sportpark, direkt an der Golfparkallee, südlich des Kreisverkehrs Weddelbrooker Straße ist nach wie vor die Einrichtung eines kleinen "Zentrums" vorgesehen, das seinen Schwerpunkt im Mischgebiet hat und durch weitere Läden und Dienstleistungen etc. im gegenüberliegenden Gebiet W21 ergänzt werden soll.

Im nördlichen Teil des Mischgebietes (22) ist ein II bis III geschossiges Gebäude auf insgesamt maximal 1200qm Grundfläche geplant, dass der Nahversorgung für die Bewohner des Ortsteils "Alt-Bissenmoor" und des neuen Wohnparkes dient.

Vorgesehen ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln auf einer Nettoverkaufsfläche von max. 800 qm. Zusätzlich können kleine Läden in das Gebäude integriert werden, angedacht sind z.B. ein Bäcker, eine kleine Eisdiele, Zeitschriftenkiosk und dergleichen.

Diese Nahversorgungseinrichtungen sollen nur dem Ortsteil dienen und sind von daher in ihrer Größenordnung so eingeschränkt, dass keine Konkurrenz zu den Läden und Dienstleistungseinrichtungen im Stadtzentrum von Bad Bramstedt entsteht.

Die Bestimmung einer "zwingenden" II-geschossigkeit und städtebaulich "gewünschten" III-geschossigkeit soll auch im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Stadthausbebauung eine deutliche stadträumliche Torsituation im Haupteingangsbereich zum Sport- und Wohnpark schaffen.

Im südlichen Teil des Mischgebietes (22) ist ein maximal II geschossiges Gebäude mit höchstens 800qm Grundfläche vorgesehen, dass gebietsbezogenen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen soll.

Hier ist insbesondere ein Kindergarten (Kindertagesstätte) vorgesehen, der auch den Bedarf des Ortsteils Bissenmoor abdeckt. Die Flächen, die über die Kindergartenfläche hinausgehen, insbesondere die Obergeschosse, können auch durch kleine Büros, Praxen und dergleichen genutzt werden. Dieses gilt auch für den o.g. Einzelhandelsbetrieb.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist das Baufenster etwas vergrößert und nach Norden verschoben worden, um bei der Gebäudegestaltung flexibler zu sein und größere Freiflächen für den Kindergarten zu erzielen.

Mit der Verschiebung des südlichen Baufensers verkleinert sich die Stellplatzfläche. Es sind nunmehr 75 statt der bisher geplanten 90 Stellplätze vorgesehen.

Die Idee der Vorhabenträger ist es, in dem Mischgebiet durch II bis III geschossige Baukörper einen kleinen "Marktplatz" zu schaffen, der als Ergänzung zu den freizeitbezogenen Sporteinrichtungen dem Gebiet einen weiteren Kommunikations- und Treffpunkt geben kann.

Dieser Vorhabenteil ist durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, maximale Grundflächen und Firsthöhen in Planzeichnung und Text insoweit bestimmt, dass hier keine anderen Nutzungen oder Gebäudegrößen entstehen können, die in Konkurrenz zu den Angeboten des Stadtzentrums von Bad Bramstedt treten würden. Gleichzeitig wird die Flexibilität gelassen, die angesichts des gegenwärtigen Planungsstandes, bei dem der zukünftige Betreiber noch nicht feststeht, erforderlich ist.

4.3 Flächen- und Wohnungsberechnung Wohnpark

In den beiden folgenden Tabellen sind die städtebaulichen Daten, die sich aus der geplanten Wohnbebauung ergeben, zusammengefasst aufgeführt. Angaben zur Flächenbilanz und der voraussichtlichen Einwohnerzahl sind in Kapitel 10 dargestellt.

Flächen-Berechnung Wohnpark

Gebiet	Bauflächen -Typ	Grund- stücksfl. (qm)	priv Grün (qm)	Ansatz GRZ	Ansatz Gebäude	Ansatz GR (qm)	GR (qm)	GR+Kap (qm)
W 1	Einzel-/Doppelhäuser	8.173	1261	0,30			2.452	3.678
W 1a	Einzelhäuser	3.577		0,25			894	1.341
W 2	Einzel-/Doppelhäuser	6.680	845	0,30			2.004	3.006
W 3	Einzel-/Doppelhäuser	14.909		0,30			4.473	6.709
W 4a	Einzel-/Doppelhäuser	4.812		0,30			1.444	2.165
W 4b	Einzel-/Doppelhäuser	7.137		0,30			2.141	3.212
W 4c	Einzel-/Doppelhäuser	10.507		0,30			3.152	4.728
W 5	Einzelhäuser	16.564		0,25			4.141	6.212
W 6	Einzelhäuser	16.638		0,25			4.160	6.239
W 7a	Doppelhäuser	5.214	754	0,30			1.564	2.346
W 7b	Mehrfam.häuser	2.894		0,35			1.013	1.519
W 7c	Mehrfam.häuser	7.375		0,35			2.581	3.872
W 7d	Mehrfam.haus	1.415			1	450	450	675
W 7e	Mehrfam.haus	1.605			1	450	450	675
W 7f	Einzel-/Doppelhäuser	7.415		0,30			2.225	3.337
W 7g	Einzel-/Doppelhäuser	5.454		0,30			1.636	2.454
W 8	Einzel-/Doppelhäuser	7.689		0,30			2.307	3.460
W 9a	Einzel-/Doppelhäuser	9.621		0,30			2.886	4.329
W 9b	Einzel-/Doppelhäuser	7.277		0,30			2.183	3.275
W 10	Einzel-/Doppelhäuser	6.250		0,30			1.875	2.813
W 11	Einzel-/Doppelhäuser	9.734		0,30			2.920	4.380
W 12	Einzel-/Doppelhäuser	5.684		0,30			1.705	2.558
W 13	Einzel-/Doppelhäuser	6.944		0,30			2.083	3.125
W 14	Einzel-/Doppelhäuser	13.311		0,30			3.993	5.990
W 15	Einzel-/Doppelhäuser	8.264		0,30			2.479	3.719
W 16	Einzel-/Doppelhäuser	3.630		0,30			1.089	1.634
W 17	Einzel-/Doppelhäuser	3.316		0,30			995	1.492
W 18	Einzel-/Doppelhäuser	12.644		0,30			3.793	5.690
W 19a	Mehrfam.haus	1.783			1	450	450	675
W 19b	Reihenhäuser	2.528					560	840
W 20a	Reihenhäuser	4.728					1.200	1.800
W 20b	Mehrfam.haus	1.537			1	450	450	675
W 21	Mehrfam.häuser	3.685	956				1.780	2.670
MI 22	Nahvers./Kindergart	6.627	893				2.000	4.800
W 23a	Reihenhäuser	4.101	574				1.200	1.800
W 23b	Einzel-/Doppelhäuser	6.461		0,30			1.938	2.907
W 24	Einzel-/Doppelhäuser	9.953		0,30			2.986	4.479
W 25a	Reihenhäuser	2.148	558				640	960
W 25b	Einzel-/Doppelhäuser	5.141	972	0,30			1.542	2.313
W 25c	Einzel-/Doppelhäuser	2.909		0,30			873	1.309
W 26	Einzelhäuser	12.027	929		9	200	1.800	2.700
Summen		278.361	7.742				80.508	122.561

Hinweis zur Tabelle: Gebiet = Bezeichnung im Bebauungsplan; Grundstücksfl. = für GR anrechenbare Grundstücksgröße; priv Grün = private Grünfläche; Ansatz GRZ = max. zulässige Grundflächenzahl (Ansatz für Bilanzierung); Ansatz Gebäude = Anzahl der Gebäude zur Bestimmungen der GR im Gebiet; Ansatz GR = max. Grundfläche pro Gebäude zur Bestimmung der GR im Gebiet; GR = maximale Grundfläche in den Gebieten; GR+Kap = GR + 50 % Kappung u. inkl. Stellplatz (für Bilanzierung)

Gebäude- und Wohnungs-Berechnung Wohnpark

Gebiet	Bauflächen -Typ	Anzahl Gebäude *	Anzahl Wohnungen
W 1	Einzel-/Doppelhäuser	10	10
W 1a	Einzelhäuser	4	4
W 2	Einzel-/Doppelhäuser	12	12
W 3	Einzel-/Doppelhäuser	26	26
W 4a	Einzel-/Doppelhäuser	8	8
W 4b	Einzel-/Doppelhäuser	12	12
W 4c	Einzel-/Doppelhäuser	14	14
W 5	Einzelhäuser	15	15
W 6	Einzelhäuser	16	16
W 7a	Doppelhäuser	6	12
W 7b	Mehrfam.häuser	2	12
W 7c	Mehrfam.häuser	4	24
W 7d	Mehrfam.haus	1	6
W 7e	Mehrfam.haus	1	6
W 7f	Einzel-/Doppelhäuser	11	11
W 7g	Einzel-/Doppelhäuser	9	9
W 8	Einzel-/Doppelhäuser	12	12
W 9a	Einzel-/Doppelhäuser	15	15
W 9b	Einzel-/Doppelhäuser	13	13
W 10	Einzel-/Doppelhäuser	10	10
W 11	Einzel-/Doppelhäuser	14	14
W 12	Einzel-/Doppelhäuser	8	8
W 13	Einzel-/Doppelhäuser	11	11
W 14	Einzel-/Doppelhäuser	23	23
W 15	Einzel-/Doppelhäuser	15	15
W 16	Einzel-/Doppelhäuser	6	6
W 17	Einzel-/Doppelhäuser	6	6
W 18	Einzel-/Doppelhäuser	23	23
W 19a	Mehrfam.haus	1	9
W 19b	Reihenhäuser	7	7
W 20a	Reihenhäuser	15	15
W 20b	Mehrfam.haus	1	9
W 21	Mehrfam.häuser	1	18
MI 22	Nahvers./Kindergart	0	0
W 23a	Reihenhäuser	15	15
W 23b	Einzel-/Doppelhäuser	8	15
W 24	Einzel-/Doppelhäuser	14	14
W 25a	Reihenhäuser	8	8
W 25b	Einzel-/Doppelhäuser	9	9
W 25c	Einzel-/Doppelhäuser	4	4
W 26	Einzelhäuser	9	9
Summen		399	485

* Bei Doppelhäusern zählt jede Doppelhaushälfte als ein Gebäude

5 Grünflächen

Das Wohngebiet soll zum geplanten Golfplatz passend einen parkähnlichen Charakter erhalten. Es wurde beim städtebaulichen Entwurf des Ursprungsbebauungsplanes und auch bei der 2. Änderung großer Wert darauf gelegt, dass organische Baustrukturen, die sich in der Anlage der geschwungenen Straßen wiederfinden, entstehen. Durch großzügige, öffentliche Grünflächen, die zwischen den einzelnen Wohnquartieren geplant sind, wird ein großer Teil der Grundstücke an diesen Flächen liegen. Hierdurch wird eine hohe Wohnqualität erreicht.

Die öffentlichen Grünflächen sollen naturnah gestaltet werden und durch Wege der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Es werden somit im gesamten Wohnparkgelände Fuß- und Radwege angeboten, die unabhängig von den Straßen geführt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind den Gehwegen zugeordnet, 4 Kinderspielplätze geplant. Die Kinderspielplätze sind für die Altersgruppen 6-12 Jahre vorgesehen. Es sollen kleine parkartige Anlagen entstehen, die auch als "grüne Treffpunkte" für erwachsene Bewohner in Kombination mit Kinderspielmöglichkeiten fungieren.

Einer besonderen Bedeutung kommt der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz westlich der Kreuzung der Wohnstraßen Paustian-Ring und Am Golfplatz zu. Diese Grünfläche ist so angeordnet, dass von hier aus der Golfplatz einsehbar ist.

Zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen sind für einige Grundstücke private Grünflächen dort geplant, wo sie für die Öffentlichkeit nicht benutzbar sind, bzw. Wegebeziehungen keinen Sinn machen. Diese Grünflächen entlang von Knicks sowie die in Baugebieten liegenden Knickschutzstreifen sollen als extensiv zu unterhaltende Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden. Die übrigen privaten Grünflächen sollen mit Bäumen, auch Obstbäumen und Sträuchern, aufgelockert bepflanzt werden.

Der stark durchgrünte Charakter setzt sich in der Anpflanzung von Straßenbäumen fort. Besonders die Wohnsammelstraße (Golfparkallee) erhält durch beidseitige, großzügige Mulden mit Allee-bäumen sowie einem grünen Randstreifen neben dem Geh- und Radweg ihre Qualität. Die Pflanzungen entlang der hergestellten Straßen sind bereits erfolgt bzw. befinden sich derzeit in der Umsetzung. Für die übrigen Straßen wird die Pflanzung in den textlichen Bestimmungen entsprechend der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Anzahl bestimmt. Auf die zeichnerische Bestimmung wurde in der 2. Änderung verzichtet, da die Pflanzstandorte der Bäume aufgrund des Wegfalls der Grundstückszufahrten in ihrer Lage nicht genau vorherbestimmt werden können.

Weitere, detaillierte Aussagen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen sind dem Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen.

6 Grünordnung

6.1 Vorbemerkungen

Mit der Entwicklung des Vorhabens Wohnpark Bissenmoor gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet und daher in der Planung zu berücksichtigen sind. Die Notwendigkeit dieses Eingriffs ist aus städtebaulicher Sicht gemäß den unter Kapitel 2 und 3.1 dieser Begründung genannten Gründen gerechtfertigt. Zur Berücksichtigung der grünordnerischen Belange wurde parallel zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 ein Grünordnungsplan mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie aufgestellt. Der Grünordnungsplan ist seit dem 12.05.2000 festgestellt.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 eingearbeitet worden. Für das Plangebiet erfolgen Bestimmungen in Planzeichnung und im Text zur Erhaltung von Grünbeständen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden die Bestimmungen, die dem festgestellten Grünordnungsplan zugrunde liegen, verändert. Durch die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße in mehreren Wohngebieten sowie Veränderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, wird eine höhere Bodenversiegelung vorbereitet.

Des weiteren wurden die Baugebiete südlich der Weddelbrooker Straße westlich der Golfparkallee bis an den öffentlichen Knick herangezogen, so dass der hier zuvor befindliche öffentliche Grünstreifen entfällt. Die Bestimmung zum Erhalt von zwei vorhandenen Bäumen ist entfallen, da diese innerhalb überbaubarer Flächen liegen. Es sollte jedoch versucht werden eine Grundstücksaufteilung und -bebauung vorzunehmen, bei der diese Bäume erhalten bleiben. Die übrigen die grünordnerischen Belange betreffenden Bestimmungen bleiben unverändert.

Gemäß § 32 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist in den Wohngebieten Nr. 23a, 23b und 26 ein Waldschutzbereich dargestellt worden, der aus dem nördlich der Weddelbrooker Straße gelegenen Wald resultiert. In dem Waldschutzbereich sind bauliche Vorhaben zur Vermeidung wechselseitiger Gefahren unzulässig. Daher wurde der Waldschutzbereich aus Gründen der Klarheit zusätzlich als Bauverbotszone bestimmt. Nach Abstimmung mit dem Forstamt Segeberg - Untere Forstbehörde - ist für den vorliegenden Bereich eine Unterschreitung des nach § 32 LWaldG geltenden Regelabstandes von 30,0 m auf 25,0 m vorgenommen worden.

Die sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ergebenden Veränderungen wurden im Rahmen eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages, der der Begründung als Anlage beigelegt ist, beurteilt. In dem Fachbeitrag sind die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes überarbeitet und die erforderlichen Ersatzmaßnahmen beschrieben worden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes bereits eine umfassende Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt worden ist.

Die Ergebnisse des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu den Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe sind dem Grünordnungsplan des Ursprungsbebauungsplanes (einschließlich UVS) sowie dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (s. Anlage der Begründung) zu entnehmen.

6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ersatzmaßnahmen (Ergebnisse des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages)

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36 sind für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden konnten, an anderer Stelle im Stadtgebiet Bad Bramstedts sowie in den Nachbargemeinden Hitzhusen und Hagen 4 Ersatzflächen zur Entwicklung in Extensivgrünland zur Verfügung gestellt worden. Die Ersatzflächen sind durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Bramstedt und den Vorhabenträgern gesichert worden.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen und der geringfügigen Verringerung der öffentlichen Grünflächen ergibt sich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ein weiterer Ersatzflächenbedarf von 9.632qm. Hierfür werden 2 Ersatzflächen in der Nachbargemeinde Hitzhusen zur Verfügung gestellt.

Die Ersatzfläche 1 umfasst eine Größe von 6.690qm, die derzeit als Grünlandbrache genutzt wird und nach einer Aushagerungszeit von 3 Jahren der Sukzession überlassen werden soll. Die Fläche ist Teil eines insgesamt 14.195qm großen Flurstückes, dessen übrige Flächen z.T. bereits für den Naturschutz gesichert sind und z.T. in Nutzung (wahrscheinlich als Wildacker) verbleiben sollen.

Der verbleibende Ersatzflächenbedarf von 2.942qm wird mit der Ersatzfläche 2 zur Verfügung gestellt, die derzeit als Acker genutzt wird und einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden soll. Des weiteren ist die Anlage eines Knicks vorgesehen. Als Ersatzfläche für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden lediglich 5.884qm (doppelte Fläche, da Extensivierung) des insgesamt 17.735qm großen Flurstückes benötigt. Bei Extensi-

vierung der Gesamtfläche kann die Restfläche von 11.851qm im Rahmen eines Ökokontos für spätere Ersatzmaßnahmen angerechnet werden. Entsprechende Antragsverfahren sind von Seiten des Eigentümers bzw. der Vorhabenträger oder der Gemeinde Hitzusen zu führen.

Nähere Erläuterungen zu den Flächen und Pflegemaßnahmen sind im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag dargestellt.

Die Stadt Bad Bramstedt wird die Ersatzflächen durch entsprechende Ergänzungen des Durchführungsvertrages mit den Vorhabenträgern sichern.

7 Verkehrserschließung

7.1 Überörtliche Anbindung

Aus der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen bezüglich der überörtlichen Anbindung.

Der Wohnpark Bissenmoor wird über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Weddelbrooker Straße (K 76) an das übergeordnete Straßennetz angebunden, die im Zuge der Erschließung des Wohnparkes bereits ausgebaut wurde. Die Zentrale Zufahrt zum Wohnpark erfolgt über einen Kreisverkehr, der die Weddelbrooker Straße mit der Golfparkallee verbindet und zugleich die Hauptzufahrt zum nördlich gelegenen Ortsteil Alt Bissenmoor darstellt. Ca. 700m östlich hiervon hat die Weddelbrooker Straße über einen weiteren bereits fertiggestellten Kreisel zur Anbindung an die B4.

In ca. 600m Entfernung westlich der Hauptzufahrt ist ein weiterer Kreisverkehr vorgesehen, der u.a. in den Bissenmoorweg übergeht. Der Bissenmoorweg ist im Zuge der geplanten Entwicklungen im Ortsteil Bissenmoor verkehrsgerecht ausgebaut worden, so dass sowohl über den Bissenmoorweg als auch über die B 4 eine Anbindung an das Stadtzentrum Bad Bramstedts erfolgt. Über diesen Kreisverkehr erfolgt des weiteren eine zweite Anbindung in den nordwestlichen Teil des Wohnparkes hinein. Sie ist als Einbahnstraße geplant und soll damit eine kurze Anbindung, insbesondere für dieses Teilgebiet, an die Süd-West-Stadt ermöglichen. Priorität für die Anbindung des Wohnparkes und insbesondere der südlich angrenzenden Sporteinrichtungen hat jedoch die Zufahrt über die Golfparkallee. Beide Kreisel sind gegenüber dem Straßenverlauf in Richtung Süden verschoben, so dass die benötigten Verkehrsflächen nicht in die nördlich gelegene Grundstücke Alt-Bissenmoors eingreifen.

Eine weitere Zu- und Abfahrt des Gebietes erfolgt über die südliche Verlängerung der Golfparkallee, die außerhalb des Plangebietes an den sogenannten "Zigeunerweg" anbindet, der auf Lentförder Gebiet, Richtung Osten, zur Bundesstraße 4 führt.

Diese Verbindung ist jedoch nur als Notzu- und -abfahrt vorgesehen. Auf keinen Fall wird hier eine weitere Anbindung des Gebietes über die Bundesstraße 4 von Süden kommend, erfolgen. Dies wird durch entsprechende Beschilderung und Verkehrsordnerische Maßnahmen sichergestellt.

Der "Zigeunerweg" bleibt als landwirtschaftlicher Weg erhalten und, nur soweit erforderlich, durch entsprechende Baumaßnahmen für die Zweckbestimmung -Notzufahrt- bereitgehalten.

7.2 Innere Erschließung

Aus der 2. Änderung ergeben sich bezüglich der Straßenführung und -profile keine Änderungen. Änderungen bestehen lediglich bezüglich der Grundstückszufahrten.

Die innere Erschließung erfolgt über die Hauptzufahrtsstraße (Golfparkallee) von Norden kommend in geschwungenem Verlauf durch das Wohngebiet hindurch bis zum Sport-Center. Die Fahrgeschwindigkeit wird in diesem Abschnitt auf 30 km/h begrenzt. Die Golfparkallee ist bereits hergestellt.

Das Straßenprofil und die beidseitigen Baumpflanzungen entsprechen dem angestrebten

Alleecharakter. Weiteres wichtiges Merkmal ist die "anbaufrei" geführte Trasse. Bauverbotszonen verhindern die Entstehung von baulichen Anlagen unmittelbar entlang der Straße. Die Bauverbotszonen entlang der Golfparkallee wurden zusätzlich zu dem textlichen Ausschluss von Nebenanlagen vorgenommen, um das Bauverbot in diesem städtebaulich sehr wichtigen Bereich auch zeichnerisch zu verdeutlichen. Des weiteren ist für den Charakter der Golfparkallee der Ausschluss von Grundstücksein- und ausfahrten nahezu im gesamten Verlauf der Straße prägend. Die Aufnahme dieser Bestimmung wurde für die 2. Änderung erforderlich, da im Unterschied zum Ursprungsbebauungsplan die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken von den Anliegerstraßen im gesamten Plangebiet nicht mehr bestimmt werden. Diese Änderung erfolgt, da eine Festlegung der Zufahrten aufgrund der durchgehenden überbaubaren Flächen und der damit einhergehenden flexiblen Grundstücksaufteilung nicht mehr möglich ist. Außer an der Golfparkallee verhindert auch an einigen weiteren städtebaulich relevanten Bereichen ein Verbot von Ein- und Ausfahrten unerwünschte Grundstückerschließungen.

Im südlichen Planteil wird durch einen Kreisel die Zufahrt zum Sport- und Hotelkomplex aufgewertet. Der im Osten anschließende Grünzug bindet hier mit einem Geh- und Radweg, der unabhängig von den Erschließungsstraßen geführt wird, an.

Richtung Süden erfolgt dann auf einer Mindestausbaubreite die Anbindung des außerhalb der Wohnparkes liegenden Betriebshofes sowie die oben erwähnte Notzufahrt zum "Zi-geunerweg".

Die Erschließung der einzelnen Wohngebiete erfolgt über Wohnstraßen, die als sogenannte "Einhänger" eine organische Erschließungsstruktur entstehen lassen. Ein Großteil der Straßen ist bereits entsprechend den Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes hergestellt. Für die übrigen Straßen werden die Bestimmungen der Profile aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die von den Wohnstraßen erschlossenen Grundstücke in zweiter Reihe werden über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Soweit durch entsprechende Grundstücksaufteilung weitere private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich werden, wird dies auf privatrechtlicher Basis oder sogenannte Pfeifenstielgrundstücke geregelt. Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß DIN 14090 bzgl. der Einmündungsradien für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auszugestalten.

Aufstellflächen und Fahrmöglichkeiten für Feuerwehren auf den Privatgrundstücken sind im Baugenehmigungs- /Baufreistellungsverfahren zu regeln.

Die Profilgestaltung von Fahrbahnen, Gehwegen und einseitig geführten, begrünten Mulden und die geschwungene Führung tragen zum parkartigen Charakter des Gebietes bei und schaffen für den gesamten Wohnpark eine besondere Qualität im öffentlichen Raum.

7.3 Private Stellplätze

Für alle Bauflächen gilt der Grundsatz, dass private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind.

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses von Schleswig Holstein wurden, wo erforderlich, die Stellplätze bestimmt und zugeordnet.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen jedoch auch hier angelegt werden. Eine Ausnahme bilden die Reihenhausergebiete, in denen innerhalb der bestimmten Stellplatzflächen auch Carports, aber keine Garagen, errichtet werden dürfen. In den Wohngebieten Nr. 5 und 6 sind Garagen in die Gebäude zu integrieren, da dies dem städtebaulichen Ziel, hier ein sehr hochwertiges Erscheinungsbild zu erreichen, entspricht.

7.4 Öffentliche Parkplätze

Aufgrund der Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße in mehreren Wohngebieten ist hier die Entstehung von mehr Wohneinheiten zu erwarten. Die Zahl der im Text (Teil B)

bestimmten Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist daher von insgesamt 95 im Ursprungsbebauungsplan auf nunmehr 109 erhöht und entsprechend der zusätzlich zu erwartenden Wohneinheiten in den Einzel- und Doppelhausgebieten auf die Straßen verteilt worden. Die Parkplätze sind nach wie vor in freier Aufstellung entlang der Straßen geplant. In den bereits hergestellten Straßen werden zusätzlich erforderliche Parkplätze nachträglich eingerichtet.

8 Lärmtechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ist anhand von rechnerischen Immissionsprognosen geprüft worden, ob durch die geplanten Nutzungen in Zukunft Konflikte aus der Sicht des Schallschutzes auftreten können und durch welche Maßnahmen die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen ist.

Untersucht wurde zum einen die Verkehrslärsituation, da der geplante Wohnpark und das an den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 36 angrenzende Vorhaben des Sportparks zusätzliche Verkehre erzeugen, welche Veränderungen in der Verkehrslärsituation in der Umgebung des Planungsgebietes und im Plangebiet selbst bewirken. Zum anderen wurden geräuschemittierende Nutzungen in enger Nachbarschaft zu Wohnbauflächen beurteilt. Dies sind im Plangebietsbereich der 2. Änderung der SB-Markt sowie die Kindertagesstätte und im angrenzenden Sportpark das Hotel sowie der Sportbetrieb.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich bezüglich der Lärmemissionen keine neue Situation. Die aus der lärmtechnischen Untersuchung resultierenden Maßnahmen wurden in Planzeichnung und Text des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt und in die 2. Änderung übernommen. Sie werden nachfolgend zusammenfassend erläutert. Details sind in der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Anlage zur Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36) umfassend dargestellt.

Für die am Plangebietsrand geplante Wohnbebauung in den **Wohngebieten Nr. 7f und 7g** sind Richtwertüberschreitungen durch die westlich angrenzenden Stellplätze der Sportanlagen zu erwarten, die in der Größenordnung von 5 dB(A) liegen (WA-Nutzung, Richtwerte 50 dB(A) in den Ruhezeiten tags und 40 dB(A) nachts).

Zur Vermeidung der Richtwertüberschreitungen in den Erdgeschossen wurde entsprechend der Empfehlung der lärmtechnischen Untersuchung ein 2,00m hoher Wall bestimmt. In den Ober- und Dachgeschossen der dem Stellplatz benachbarten Wohnhäuser verbleiben dann allerdings Richtwertüberschreitungen, die wegen des normativen Charakters, den die Richtwerte der 18. BImSchV besitzen, den Ausschluss von offenbaren Fenstern zu dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen an den Gebäudewestseiten erfordern. Eine entsprechende Bestimmung wurde in den Text (Teil B) aufgenommen. Bei 4,00m Höhe der Abschirmung (beispielsweise Wall- / Wand-Kombination) hätten die Immissionsrichtwerte auch in den Obergeschossen eingehalten werden können. Aus städtebaulichen Gründen wurde hiervon jedoch abgesehen.

Für das **Nahversorgungszentrum** und die **Kindertagesstätte** im Mischgebiet 22 erfolgt eine Prüfung der Realisierbarkeit der Vorhaben unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten nach TA Lärm. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die aus dem Betrieb des SB-Marktes resultierenden Geräuschemissionen mit den Anforderungen der TA Lärm zu vereinbaren sind, wenn auf eine Nachtanlieferung zwischen 22 und 6 Uhr verzichtet wird (s. textliche Bestimmung Ziffer 9.3).

Bei Nutzung einer Außenspielfläche an der Südseite der Kindertagesstätte ergeben sich an den direkt angrenzenden Reihenhäusern Beurteilungspegel, die den WA-Richtwert tags um maximal 5 dB(A) überschreiten.

Dies ist akzeptabel, da die Richtwertüberschreitungen räumlich eng begrenzt sind und die Einrichtung zudem nahezu ausschließlich der Versorgung des Gebietes dient.

In die Betrachtungen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die zu wartende Belastung der Wohnbebauung durch **Verkehrsräusche** insgesamt sowie die Auswirkungen des **anlagenbezogenen Verkehrs** zu den Sportanlagen und gewerblichen Nutzun-

gen auf die Verkehrslärmsituation einbezogen. Die Bewertung der zu erwartenden Lärmsituation erfolgte durch Vergleich der Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sowie nach den sowohl von der TA Lärm als auch der 18. BImSchV in diesem Zusammenhang herangezogenen Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV.

Im gesamten Verlauf der Golfparkallee, südlich der Einmündung des Paustian-Rings, einschließlich der Zufahrt zum Hotel bestimmt der anlagenbezogene Verkehr die Beurteilungspegel maßgeblich mit (Pegelerhöhung bezogen auf den reinen Anwohnerverkehr mindestens 3 dB(A)).

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, welche die Grenze der Erheblichkeit von Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die Lärmbelastung der Nachbarschaft markieren, bleiben auf die straßenzugewandten Seiten der Einzelhausbebauung direkt östlich der Golfparkallee beschränkt und übersteigen 1 dB(A) nicht.

Unter der Voraussetzung, dass die Außenbauteile der Wohngebäude, die in Kenntnis der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen neu errichtet werden, bezüglich ihrer Schalldämmung den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 genügen, entsteht durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen keine unzumutbare Belastung der Wohnnutzung.

Neben den beschriebenen Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs sind im Bereich der Einmündung in die Weddelbrooker Straße sowie an der Nordseite der Bebauung direkt südlich der Weddelbrooker Straße (östlich des Kreisels in Richtung B 4) die Immissionsgrenzwerte überschritten (allerdings beträgt die Pegelerhöhung durch den anlagenbezogenen Verkehr hier weniger als 3 dB(A)).

An der Weddelbrooker Straße und an der Golfparkallee liegen die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm über den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (4 dB(A) niedriger als die Immissionsgrenzwerte).

Als Mittel zur Konfliktbewältigung wurden entlang der Golfparkallee, südlich der Weddelbrooker Straße sowie südlich des geplanten Kindergartens passive Schallschutzmaßnahmen nach den Kriterien der DIN 4109 bestimmt. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Baufreistellungsverfahren zu führen. Des weiteren sollten eine entsprechende Grundrissgestaltung und die Anordnung der Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Gebäudeseiten erfolgen.

Im übrigen Planungsgebiet ist die Belastung durch Verkehrslärm gering; die Beurteilungspegel tags und nachts überschreiten die Orientierungswerte nicht.

9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

9.2 Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem öffentlichen Freigefällekanal gesammelt und 3 zentralen Pumpwerken zugeführt. Über eine neu zu bauende Druckrohrleitung außerhalb der Wasserschutzzone III wird das gesammelte Schmutzwasser zum städtischen Klärwerk in der Glückstädter Straße gepumpt und dort behandelt.

9.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu halten, dem Grundwasserhaushalt zuzuführen. Es ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Flächen abgeleitet werden. Deshalb wird eine

Auffangrinne in den Zufahrten an der öffentlichen Grenze gefordert.
Das Niederschlagswasser von Dach, Terrasse, Zufahrt, Stellplatz und Hofbefestigung ist auf dem Grundstück durch Flächenversickerung (Mulde, Teich) in den Untergrund zu versickern. Ebenso kann eine Regenwassernutzung als Brauchwasser (Toilette, Regentonnen) vorgenommen werden.

Die Oberflächenwasserversickerung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein öffentliches Muldensystem (A-Horizont).

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.
In Abstimmung mit der Schleswig AG wurden inklusive bereits bestehender Trafostationen 4 Standorte in der Planzeichnung bestimmt. Der bisher vorgesehene Standort an der Einmündung der Golfparkallee in den Paustian-Ring wird nicht mehr benötigt.

9.5 Fernwärme

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit Fernwärme versorgt.
Es besteht Anschlusszwang für alle zukünftigen Anlieger in diesem Baugebiet.

Die Stadt Bad Bramstedt begünstigt in dem Gebiet energiesparendes Bauen.

Die Fernwärmeversorgung "normaler" Niedrigenergie-Häuser ist ökologisch und wirtschaftlich für Bewohner und Versorger sinnvoll.

Der Fernwärmeanschluss von deutlich sparsameren Gebäuden wie z.B. "Passiv-Häuser" ist allerdings unwirtschaftlich.

Es erfolgt daher im Text Ziffer 6.5 die Bestimmung, dass kein Fernwärmeanschlusszwang für Gebäude besteht, deren Jahresprimärenergiebedarf nicht mehr als 40 kWh/qm beträgt. Der Nachweis muss im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren erbracht werden.

Die Stadt Bad Bramstedt geht in Abstimmung mit der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH aufgrund des derzeitigen Standes der Technik davon aus, dass Häuser mit dem o.g. Grenzwert (40 kWh/qm Jahresprimärenergiebedarf; Q_p gemäß Energieeinsparverordnung) nur in geringer Anzahl errichtet werden, so dass die Wirtschaftlichkeit der gesamten Fernwärmeversorgung für das Gebiet nicht in Frage gestellt wird.

9.6 Abfallbeseitigung

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

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert.

Für Wertstoffsammelcontainer ist im Einmündungsbereich des Paustian-Rings und der Straße Am Golfplatz in die Golfparkallee bereits ein Standort realisiert und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet worden.

Für Grundstücke, die in zweiter Reihe liegen oder über sonstige nicht durchgebundene Privatstraßen (Geh-Fahr- und Leitungsrechte) erschlossen werden (W 26, W23a), sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

9.7 Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090

genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungs-/Baufreistellungsverfahren zu beachten.

10 Städtebauliche Daten

Bei einer Haushaltsgröße von ca. 2,5 Personen und einem Aufschlag für die teilweise zulässigen zwei Wohneinheiten pro Gebäude, wird Wohnraum für ca. 1.300 Einwohner geschaffen. Diese Einwohnerzahl kann allerdings nur eine Schätzgröße bezüglich des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses sein, beruht auf Erfahrungswerten vergleichbarer Gebiete und kann geringfügig nach oben oder unten abweichen. Bezogen auf das Bruttobauland des Wohnparkes ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 32 Einwohner / ha.

Nachfolgende Tabelle stellt die Gesamtflächenbilanz für den Wohnpark Bissenmoor dar. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wurde lediglich das Nettowohnbauland zu Lasten der öffentlichen Grünflächen um ca. 2000qm erhöht, da die Baugebiete südlich der Weddelbrooker Straße nun bis an den öffentlichen Knick herangezogen werden. Sonstige geringfügige Abweichungen haben sich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Einmessungen ergeben. Sie resultieren nicht aus inhaltlichen Planänderungen und sind in ihrem Umfang zu vernachlässigen.

Flächenbilanz Wohnpark

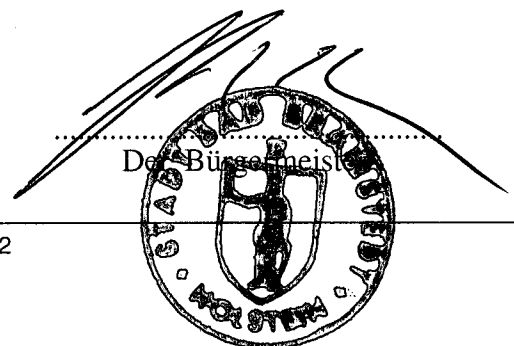
Bezeichnung	Fläche (ca.)	Fläche (ca.) in ha
Nettobauland Wohnpark (incl. MI 22)	278.361	27,8
Private Grünflächen (inkl. Knick WA 25, W26, MI22)	7.742	0,8
Öffentliche Grünflächen (ohne Knicks, inkl. Biotop)	37.257	3,7
Öffentliche Knicks	4.855	0,5
Straßenfläche	51.895	5,2
davon Wohnstraßen (35.356qm)		
davon Weddelbrooker Straße (Kreisel) (2.294qm)		
davon Golfparkallee (14.245 qm)		
Geltungsbereich 2. Änderung gesamt	380.110	38,0

11 Kosten

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt wurde auf der Grundlage des Durchführungsvertrages, der Elemente eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB enthält, geregelt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 26.06.2002 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 10.07.2002



1. Ausfertigung

**LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG (LPF)
ZUR 2. ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (B-PLAN) NR. 36
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 2002

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Schröder
Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Biol. Sigrun Schneeberg

Auftraggeber:

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

Bad Bramstedt, den 18. März 2002

INHALT	SEITE
1. EINLEITUNG	1
1.1 Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 36 mit Durchführungsvertrag	1
1.2 Begleitender Grünordnungsplan mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie	1
1.3 Anlass und Inhalt der 1. Vereinfachten Änderung des B-Planes	2
1.4 Anlass der 2. Änderung des B-Planes Nr. 36	2
1.5 Aufgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages	2
2. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN	3
2.1 Inhalte der 2. Änderung des B-Planes	3
2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	4
2.3 Auswirkungen auf die Bilanz über Eingriffe und Ausgleich/ Ersatz	4
3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	6
3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36	6
3.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	7
3.3 Zusätzliche Ersatzmaßnahmen aufgrund der 2. Änderung	9
3.4 Zusätzliche Eingriffe durch die 2. Änderung und Ersatzleistungen in der Übersicht	10
4. ZUSAMMENFASSUNG	13

1. EINLEITUNG

1.1 Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 36 mit Durchführungsvertrag

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau des "Golf-, Sport- und Wohnparks Bissenmoor" im Südwesten des Stadtgebietes zu schaffen, hat die Stadt Bad Bramstedt zum einen die 1. Änderung ihres im Jahre 1999 teilweise genehmigten Flächennutzungsplanes (FNP) und zum anderen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 36 betrieben. Die Unterlagen zur Bauleitplanung wurden vom Büro ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG aus Hamburg - unter Zuarbeitung von Architekten und Fachingenieuren - erstellt. Zu letzterem wurde zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern - der Wohnpark Bissenmoor GmbH + Co.KG sowie der Freizeitpark Bissenmoor GmbH + Co.KG - ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Die 1. Änderung des FNP ist seit dem 18. Mai 2000 rechtswirksam und für den o.g. B-Plan liegt seit dem 28. Juni 2000 Satzungsbeschluss vor.

Realisiert sind - inzwischen - folgende Anlagen bzw. Einrichtungen:

- der 18-Loch-Golfplatz mit dem angegliederten Golfodrom
- der Aus- und Umbau der Kreisstraße K 76 (= Weddelbrooker Straße)
- die Haupteerschließungsstraße "Golfparkallee", einschließlich begleitender Baumreihen sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung
- weitere Erschließungsstraßen für den Wohnpark, einschließlich begleitender Baumreihen sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung
- die Bebauung einzelner Grundstücke im Wohnpark mit Einzelhäusern.

1.2 Begleitender Grünordnungsplan mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie

Gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wurde zum vorgenannten B-Plan ein begleitender Grünordnungsplan (GOP) mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) von den Freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA BENDFELDT • SCHRÖDER • FRANKE aus Kiel erstellt, die auch den Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt erarbeitet hatten. Die Zuarbeit zur UVS erfolgte - dabei - durch das Büro für ökologische Fachfragen PUNCTUM ROMBACH + STEINWARZ aus Rech (Ahr). Der GOP mit integrierter UVS gilt seit dem 12. Mai 2000 als festgestellt. Mit ihm wurden die Umweltverträglichkeit des Gesamtprojektes abgeprüft, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die verbindliche Bauleitplanung eingebracht sowie die Regelungen über Eingriffe und Ausgleich/ Ersatz abgearbeitet.

Neben Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vom B-Plan wurden externe Ersatzflächen und -maßnahmen im weiteren Umfeld des Eingriffsortes (vorwiegend

in der Gemeinde Hitzhusen) festgelegt, die auch Bestandteil des abgeschlossenen Durchführungsvertrages zum B-Plan geworden sind. Hierdurch war es - letztendlich - möglich, die mit dem Gesamtvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen zu kompensieren.

1.3 Anlass und Inhalt der 1. Vereinfachten Änderung des B-Planes

Anlass für die 1. Vereinfachte Änderung war zum einen der Wunsch zum Bau eines Clubhauses am bereits fertiggestellten Golfplatz, da noch kein Investor für den Hotelkomplex und die Sportbauten gefunden werden konnte. Zum anderen sollten geringfügige Veränderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die unmittelbar an den Golfplatz angrenzenden Wohngebiete durchgeführt werden. Mit den zuvor beschriebenen Änderungen waren jedoch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Ausgleich/ Ersatz verbunden.

Für die 1. Vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 36 liegt seit dem 17. Oktober 2001 der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vor.

1.4 Anlass der 2. Änderung des B-Planes Nr. 36

Nachdem der Golfplatz inzwischen eröffnet ist und die wesentlichen Teile der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt sind, hat sich bei der Vermarktung der Grundstücke des Wohnparks gezeigt, dass eine zügige Realisierung durch die relativ starren Bedingungen des bisherigen B-Planes und die derzeitige Marktsituation erschwert wird. Insbesondere erweisen sich die festgelegten Mindestgrundstücksgrößen für viele Bauwillige als zu hoch.

Daher sollen in der 2. Änderung des B-Planes zum einen die Mindestgrundstücksgrößen in mehreren Gebieten reduziert und zum anderen bei den übrigen Festsetzungen mehr Flexibilität geschaffen werden.

1.5 Aufgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Durch die 2. Änderung des B-Planes werden einige Werte und Festsetzungen, die dem GOP zugrunde lagen, verändert. Zum einen wird aufgrund der Verringerung der Mindestgrundstücksgröße und die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung die Bodenversiegelung durch die Bebauung im Geltungsbereich größer. Zum anderen entfällt durch leichte Verlagerung der Baugebiete südlich der Weddelbrooker Straße und westlich der Golfparkallee ein kleiner Teil der Öffentlichen Grünflächen. Zudem entfallen - zusätzlich - zwei bisher als zu erhalten festgesetzte Bäume, da sie nach Änderung der Baugrenzen innerhalb der überbaubarer Flächen liegen. Außerdem wurde im Nordwesten des Plangeltungsbereiches ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 15a LNatSchG - ein Kleingewässer mit randlichen Gehölzen - nachgetragen.

Diese geringfügigeren Veränderungen werden - in Absprache mit der Stadt sowie der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Segeberg - im Rahmen eines Landschaftsplanerischen

Fachbeitrages (LPF) behandelt. Zudem wird die Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs bzw. Ersatzes - entsprechend - überarbeitet.

2. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

Das grundsätzliche grünplanerische Konzept der GOP zum Ursprungsbebauungsplan bleibt auch weiterhin erhalten:

- Die Golfparkallee wird als geschwungene Allee aus Reihen von Hochstämmen standortgerechter heimischer Baumarten entwickelt. Diese Bäume sind bereits gepflanzt worden.
- Entlang der Wohnstraßen sind Baumreihen vorgesehen, von denen ein Großteil bereits gepflanzt wurde.
- Das Baugebiet ist von Öffentlichen Grünflächen durchzogen. Diese Grünzüge werden naturnah gestaltet. Die Knicks werden überwiegend erhalten und von Knickschutzstreifen umgeben.
- Das gesamte Baugebiet wird randlich zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen durch neuangelegte Knicks eingegrünt.

2.1 Inhalte der 2. Änderung des B-Planes

In der 2. Änderung des B-Planes werden zum einen die Mindestgrundstücksgrößen in mehreren Gebieten reduziert und zum anderen bei den übrigen Festsetzungen mehr Flexibilität geschaffen.

Die vorgeschriebenen Mindestgrundstücksgrößen sind in mehreren Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhäusern reduziert worden. Insgesamt entstehen - hierdurch - ca. 50 Wohneinheiten (WE) mehr, wobei - m Gegenzug - die Zahl der WE in den Mehrfamilienhäusern verringert wurden.

In den meisten Wohngebieten sind durchgehende überbaubare Flächen vorgesehen, statt wie bisher einzelne Baufenster. Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, nicht mehr über eine maximale Grundfläche (GR) für jedes Gebäude. Hierdurch wird eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung und Gebäudegröße erzielt. Die Einzel- und Doppelhäuser dürfen jetzt - zudem - 2 Geschosse aufweisen, die festgesetzte Firsthöhe bleibt jedoch gleich.

Die offene Bauweise, durch die der städtebaulichen Charakter freistehender einzelner Gebäude erzielt wird, bleibt erhalten. Die maximale Gebäudebreite wird textlich festgesetzt. Die Freihaltung der Vorgartenbereiche von jeglichen Nebengebäuden, Garagen und Carports bleibt festgeschrieben, so dass der parkähnliche Charakter bestehen bleibt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden weitere Materialien zugelassen, allerdings sollen ortsbildstörende Extreme - weiterhin - verhindert werden.

Das Wohngebiet ist - weiterhin - von einem Netz aus naturnah zu gestaltenden Öffentlichen und Privaten Grünflächen durchzogen. Die Golfparkallee und die Wohnstraßen werden durch Reihen aus Laubbäumen begrünt. Genauere Aussagen - hierzu - sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung des B-Planes ergeben sich folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

- Durch die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße und die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximal mögliche Bodenversiegelung im Bereich der Wohnbebauung erhöht.
- Die Versiegelung durch die Golfparkallee, den Ausbau der Weddelbrooker Straße und die Wohnstraßen bleibt gleich.
- Durch leichte Verlagerung der Baugebiete südlich der Weddelbrooker Straße und westlich der Golfparkallee entfällt ein kleiner Teil der Öffentlichen Grünflächen.
- Der überwiegende Teil der Privaten und Öffentlichen Grünflächen bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.
- Die Auswirkungen auf Knicks und Gräben bleiben gleich.
- Durch die Schaffung zusammenhängender Baufenster entfallen - zusätzlich - zwei bisher als zu erhalten festgesetzte Stiel-Eichen im Wohngebiet W 10, da sie nun innerhalb der überbaubarer Flächen liegen. Sie weisen Stammdurchmesser von 30 cm bzw. 45 cm auf.
- Das Kleingewässer in Nordwesten des Plangeltungsbereiches wird als gemäß § 15a LNatSchG geschütztes Biotop nachgetragen.

2.3 Auswirkungen auf die Bilanz über Eingriffe und Ausgleich/ Ersatz

In der folgenden Tabelle sind die Änderungen in Bezug auf die Bilanzierung der Eingriffe und des Ausgleichs bzw. Ersatzes, die sich durch die 2. Änderung des B-Planes ergeben, zusammenfassend dargestellt.

Wohnpark B 36	GOP	LPF 2. Änderung	Differenz
1. EINGRIFFE			
• Versiegelung Bebauung Wohnpark (W 1 - W 26) Straßen	je mit GR + 50 % 105.990 qm siehe GOP	üw. mit GRZ 0,30 + 50 % 122.561 qm bleibt gleich	+ 16.571 qm
• Arten- und Lebensgem. Knicks, Gräben Bäume	siehe GOP ---	bleibt gleich 2 Bäume entfallen (Stiel- Eichen Ø 30 und 45 cm),	+ 2 Stück
• Landschaftsbild	siehe GOP	bleibt gleich	
2. AUSGLEICHSBEDARF			
• Versiegelung Bebauung Wohnpark	105.990 qm	122.561 qm	
Ausgleichsverhältnis	1 : 0,5	1 : 0,5	
Ausgleichsbedarf	52.995 qm	61.281 qm	+ 8.286 qm
• Arten- und Lebensgem. Bäume		gemäß Knickerlass Neupfl. von 10 Stück	+ 10 Stück
3. AUSGLEICHSLEISTUNG			
• Öffentliche Grünflächen zu 50 % anrechenbar	39.149 qm 19.575 qm	37.257 qm 18.229 qm	- 1.892 qm - 946 qm
• Bäume	Neupfl. von ca. 320 Stück entlang der Straßen	bleibt gleich	
4. BILANZ			
• Versiegelung Ausgleichsbedarf	52.995 qm	61.281 qm	
Ausgleichsleistung (Öffentliche Grünflächen)	19.575 qm	18.229 qm	
Defizit, d.h. Ersatzfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung nehmen	33.420 qm	43.052 qm	+ 9.632 qm
bzw. Grünland extensivieren	66.840 qm	86.104 qm	+ 19.264 qm
• Arten- und Lebensgem. Bäume	siehe GOP	ausgeglichen	ausgeglichen

Tab. 1: Übersicht über die Auswirkungen auf die Bilanzierung

Bei der Überarbeitung der Bilanzierung ergibt sich, dass eine zusätzliche Ersatzfläche von 9.632 qm aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und aufzuwerten ist bzw. 19.264 qm Grünland zu extensivieren sind.

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist bei unvermeidbaren und nicht weiter reduzierbaren Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleich bzw. Ersatz zu leisten.

3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36

Im Folgenden sollen noch einmal die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich - bezüglich des Wohnparks - für die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt werden:

Der Ausgleich für Eingriffe in das **Schutzgut Boden** - im Wesentlichen durch Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung - erfolgt u.a. durch die naturnahe Gestaltung der Öffentlichen und Privaten Grünflächen. Die Öffentlichen Grünflächen können aufgrund ihrer naturnahen Gestaltung zu 50 % als Ausgleich angerechnet werden.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird gewährleistet, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

Eingriffe in den **Wasserhaushalt**, die sich durch Überbauung, Flächenversiegelung und Teilversiegelung ergeben, werden dadurch ausgeglichen, dass das anfallende Oberflächenwasser versickert wird und - damit - im Gebiet verbleibt.

Zudem sollte auf den Ausgleichsflächen eventuell vorhandene Drainage funktionsuntauglich gemacht werden, um die ökologische Aufwertung zu verstärken.

Die Veränderungen des **Mikroklimas**, das über überbauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen etwas wärmer, trockener und staubiger werden wird, lassen sich u.a. ausgleichen durch die Schaffung neuer Baum- und Gehölzbestände. Eine Verschlechterung der Luftqualität wird sich durch die Verkehrszunahme ergeben. Sie wird jedoch in gewissem Umfang ebenfalls durch die umfangreichen neuen Baum- und Gehölzbestände ausgeglichen.

Als Ausgleich für den Verlust von **wertvollen Vegetationsbeständen**, wie z.B. Redder, Knicks sowie Einzelbäume - und damit Lebensräumen der heimischen Tierwelt -, werden umfangreiche neue Lebensräume für die heimische Flora und Fauna geschaffen, u.a. im Bereich der Privaten und Öffentlichen Grünflächen.

Die Eingriffe in das heutige **Landschaftsbild** werden zu einer tiefgreifenden Veränderung führen. Durch den Wohnpark entsteht eine neue Landschaft, die geprägt wird durch Straßen, Gebäude mit Gärten und Außenanlagen. Durch die parkartige Gestaltung - mit Grünzügen aus naturnah gestalteten Öffentlichen und Privaten Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen, Knickschutzstreifen und Baumreihen entlang der Straßen - entsteht eine gut ein- und durchgrünte Siedungslandschaft.

3.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 36 konnte nur ein Teilausgleich erfolgen. Für die Eingriffe durch Versiegelung - vor allem im Bereich des Sport- und des Wohnparkes - verblieb im GOP ein Ausgleichsdefizit von ca. 68.604 qm Fläche. Eine entsprechend große Ersatzfläche war aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln, bzw. 137.208 qm Grünland waren zu extensivieren.

Hierfür wurden im Gebiet der Stadt Bad Bramstedt sowie der westlich angrenzenden Gemeinden Hitzhusen und Hagen - insgesamt - 4 Flächen zur Verfügung gestellt.

Flur/ Flurstück	Lage der Fläche	Größe (ha)	Besitzer/in	Derzeitige Nutzung	Entwicklung
Flur 29 27/1 (Teilst.) und 30/1	Nordwestlich Bissen- moorweg, westlich der neuen Trasse (s. B-Plan Nr. 44)	4,0176	Wohnpark Bissenmoor GmbH & CO. KG	Grünland, z.T. artenarmes Feuchtgrünland	Extensivgrünland
21/2 21/1	Auwiese an der Bramau westlich von Hitzhusen (Hagen)	2,5429	Hr. P.-W. Radbruch	Grünland	Extensivgrünland
8/22, 8/23, 8/24, 8/25	Südwestlich Baßberg	4,5273	Hr. U.-C. Radbruch	Grünland	Extensivgrünland
38 (7/ 5476)	Südwestlich von Hitzhusen	2,7787	Fr. G. Radbruch	Grünland	Extensivgrünland
Summe		13,8665			Extensivgrünland

Tab. 2: Ersatzflächen zum B-Plan Nr. 36 der Stadt Bad Bramstedt

Bei den Flächen handelte es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen, die sich in Niederungsbe-
reichen der Bramau und zufließender Seitenbäche befinden. Alle Flächen wurden einer extensiven
Nutzung durch Mahd oder Beweidung zugeführt.

Die Lage der Flächen ist in der folgenden Abbildung (M. 1 : 25.000) dargestellt. Ausschnitte aus
den Flurkarten (M. 1 : 2.000) mit Kennzeichnung der Ersatzflächen befinden sich im Anhang des
GOP.

Die Stadt Bad Bramstedt hat - dazu - im Durchführungsvertrag mit den Vorhabenträgern entspre-
chende Regelungen getroffen.



Abb. 1: Lage der Ersatzflächen für den B-Plan Nr. 36 und der zusätzlichen Ersatzflächen (Z 1 und Z 2) für die 2. Änderung (M. 1 : 25.000)

3.3 Zusätzliche Ersatzmaßnahmen aufgrund der 2. Änderung

Durch die zusätzliche Versiegelung und die geringfügige Verringerung der Öffentlichen Grünflächen, die als Ausgleich angerechnet werden können, ergibt sich im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes, dass eine zusätzliche Ersatzfläche von 9.632 qm aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und aufzuwerten ist bzw. 19.264 qm Grünland zu extensivieren sind.

Hierfür werden von den Vorhabenträgern zwei zusätzliche Ersatzflächen zur Verfügung gestellt.

Lage der Fläche	Größe	Besitzer/in	Derzeitige Nutzung	Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> Flur 2, Teil von Flurstück 34/ 1 Nordwesten der Gemeinde Hitzhusen östlich der Straße nach Armstedt 	14.195 qm	Hr. P.-W. Radbruch	Grünlandbrache, Teich, Binsen- und seggenreiche Naßwiese	Sukzession
<ul style="list-style-type: none"> Flur 2, Flurstück 17 Nordosten der Gemeinde Hitzhusen westlich der Straße nach Armstedt 	17.735 qm	Hr. P.-W. Radbruch	Acker	Extensivgrünland

Tab. 3: Zusätzliche Ersatzflächen zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 36 der Stadt Bad Bramstedt

- Ersatzfläche Z 1 im Nordosten der Gemeinde Hitzhusen östlich der Straße nach Armstedt**

Diese Fläche (Flur 2, Flurstück 34/ 1) ist - teilweise - bereits als Ersatz für die Eingriffe im Rahmen des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Hitzhusen angerechnet worden.

Die Fläche ist - insgesamt - 14.195 qm groß (siehe Abb. 3). Der nördliche Teil der Fläche mit eingelagerten Biotopen (Teich und Naßwiese, insgesamt ca. 3.000 qm) wurde über ein grundbuchliche Eintragung dauerhaft für den Naturschutz gesichert. Dabei wird die Grünlandbrache (ca. 9.000 qm) - zunächst - für 3 Jahre ohne mineralische oder organische Düngung und ohne Pflanzenschutz-mitteleinsatz als extensives Mähgrünland mit einer Mahd pro Jahr weiter genutzt. Nach dieser Auslagerungsphase ist die Fläche der Sukzession zu überlassen. Der südliche kleinere Teil des Flurstücks bleibt in Nutzung (wahrscheinlich als Wildacker).

Die nicht im Rahmen der Eingriffs- bzw. Ausgleichs-Regelung zum B-Plan Nr. 5 erforderliche Restfläche von 6.690 qm soll für die Eingriffe im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 36 der Stadt Bad Bramstedt angerechnet werden.

Es verbleibt ein Rest von 2.942 qm, der auf einer zusätzlichen Fläche ausgeglichen werden muss.

- **Ersatzfläche Z 2 im Nordosten der Gemeinde Hitzhusen westlich der Straße nach Armstedt**

Die Ackerfläche (Flur 2, Flurstück 17) ist - insgesamt - 17.735 qm groß. Sie ist an drei Seiten von Knicks umgeben, am nördlichen Rand sind nur noch Fragmente eines ehemaligen Knicks vorhanden. Diese Fläche soll einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden.

Bei der Nutzung als Extensivgrünland ist ein Mähtermin in der Zeit zwischen 25. Juni und 31. Juli zulässig oder - alternativ - eine Beweidung vom 10. Mai bis 31. Oktober mit maximal 2 Tieren pro Hektar (1 Tier = 1 Rind oder 1 Pferd oder 3 Mutterschafe). Unzulässig sind Pflegeumbrüche, Absenkungen des Grundwasserstandes, Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 25. März bis 31. Oktober. Bei extensiver Beweidung der Fläche sollte zu den umgebenden Knicks ein Abstand von - mindestens - 3 m Breite eingehalten werden (z.B. durch Weide- oder Elektrozaun).

Als ergänzende Maßnahme ist am nördlichen Rand die Neuanlage eines Knick vorgesehen.

Die nicht im Rahmen der Eingriffs- bzw. Ausgleichs-Regelung zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 36 erforderliche Restfläche von 11.851 qm kann im Rahmen eines Ökokontos für spätere Ersatzmaßnahmen angerechnet werden.

3.4 Zusätzliche Eingriffe durch die 2. Änderung und Ersatzleistungen in der Übersicht

In der folgenden Tabelle sind die zusätzlichen Eingriffe und die geplanten Ersatzmaßnahmen nochmals - zusammenfassend - dargestellt.

Eingriffe	Ersatzbedarf	Ersatz
zusätzliche Versiegelung von insg. 16.130 qm	nach Gegenrechnung des Ausgleichs durch die Öffentlichen Grünflächen 9.632 qm Restfläche: 2.942 qm	Ersatzfläche Z 1 (Sukzession) Anrechnung der Restfläche von 6.690 qm
		Ersatzfläche Z 2 (Extensivgrünland) insgesamt 17.735 qm angerechnet für 2. Änderung B 36 (doppelte Fläche, da Extensivnutzung) 5.884 qm
	Restfläche: <u>11.851 qm</u>	Anrechnung im Rahmen eines Ökokontos für spätere Ersatzmaßnahmen möglich

Tab. 4: Übersicht über die Anrechnung der zusätzlichen Ersatzflächen

Maßstab der Karte 1: 2000

Kreis Segeberg

Ausgefertigt Bad Segeberg, den 6. 6. 91

Gemeinde Hitzhusen

Katasteramt

Gemarkung Hitzhusen

Flur/Rahmenkarte 2 (5778)

1. Ausfertigung

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

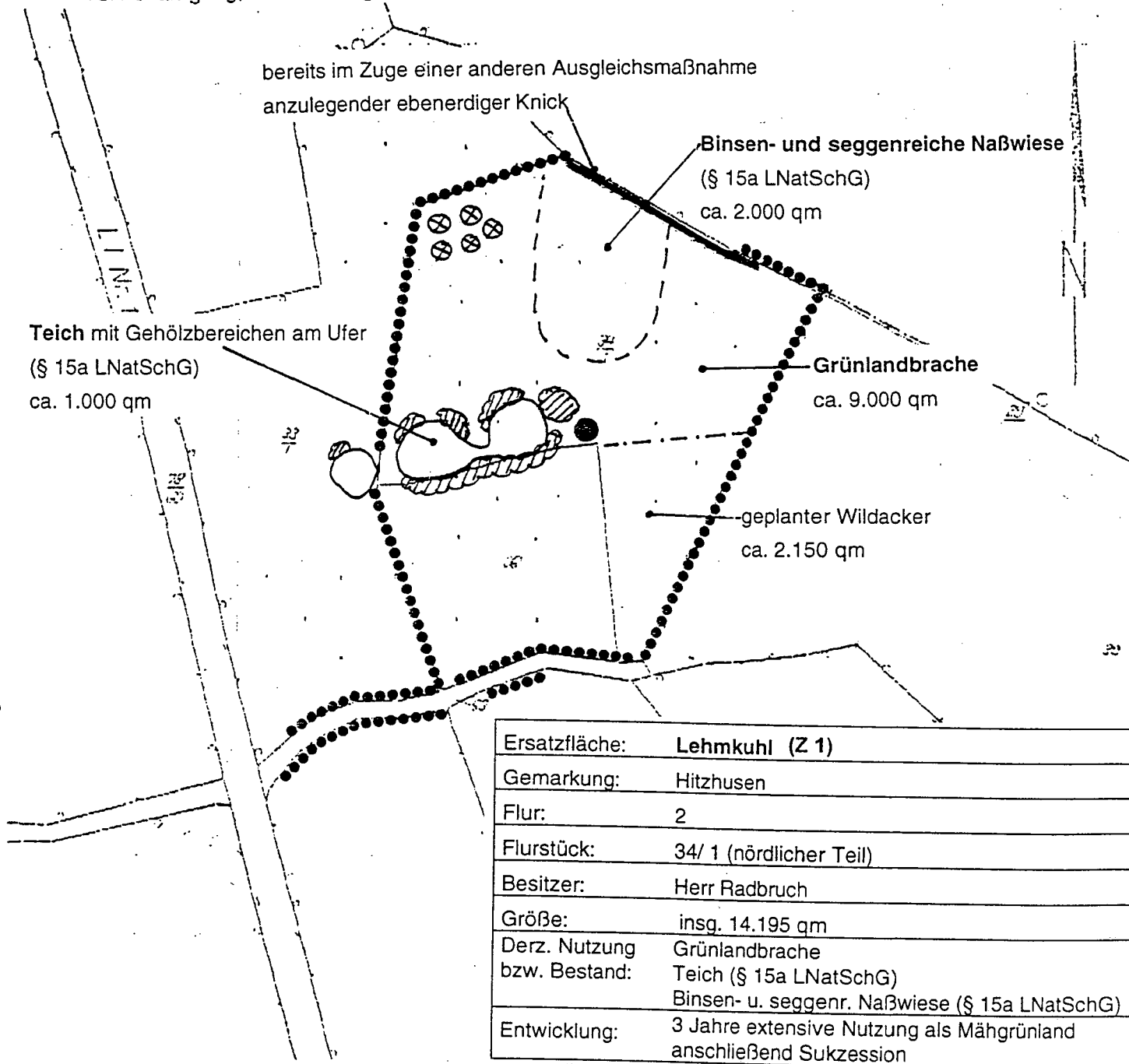


Abb. 2: Lage der zusätzlichen Ersatzfläche Z 1 östlich der Straße nach Armstedt
(M. 1 : 2.000)

Maßstab der Karte 1: 2000

25. Mai 1992

Kreis Segeberg

Ausgefertigt Bad Segeberg, den _____

Gemeinde Hitzhusen

Katasteramt

Gemarkung -H-

Flur/Rahmenkarte 2/5678

1. Ausfertigung

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung gesetzlich geschützt

Ersatzfläche:	Z 2
Gemarkung:	Hitzhusen
Flur:	2
Flurstück:	17
Besitzer:	Herr P.-W. Radbruch
Größe:	insg. 17.735 m
Derz. Nutzung:	Acker
Entwicklung:	Extensivgrünland Knickanlage am nördlichen Rand

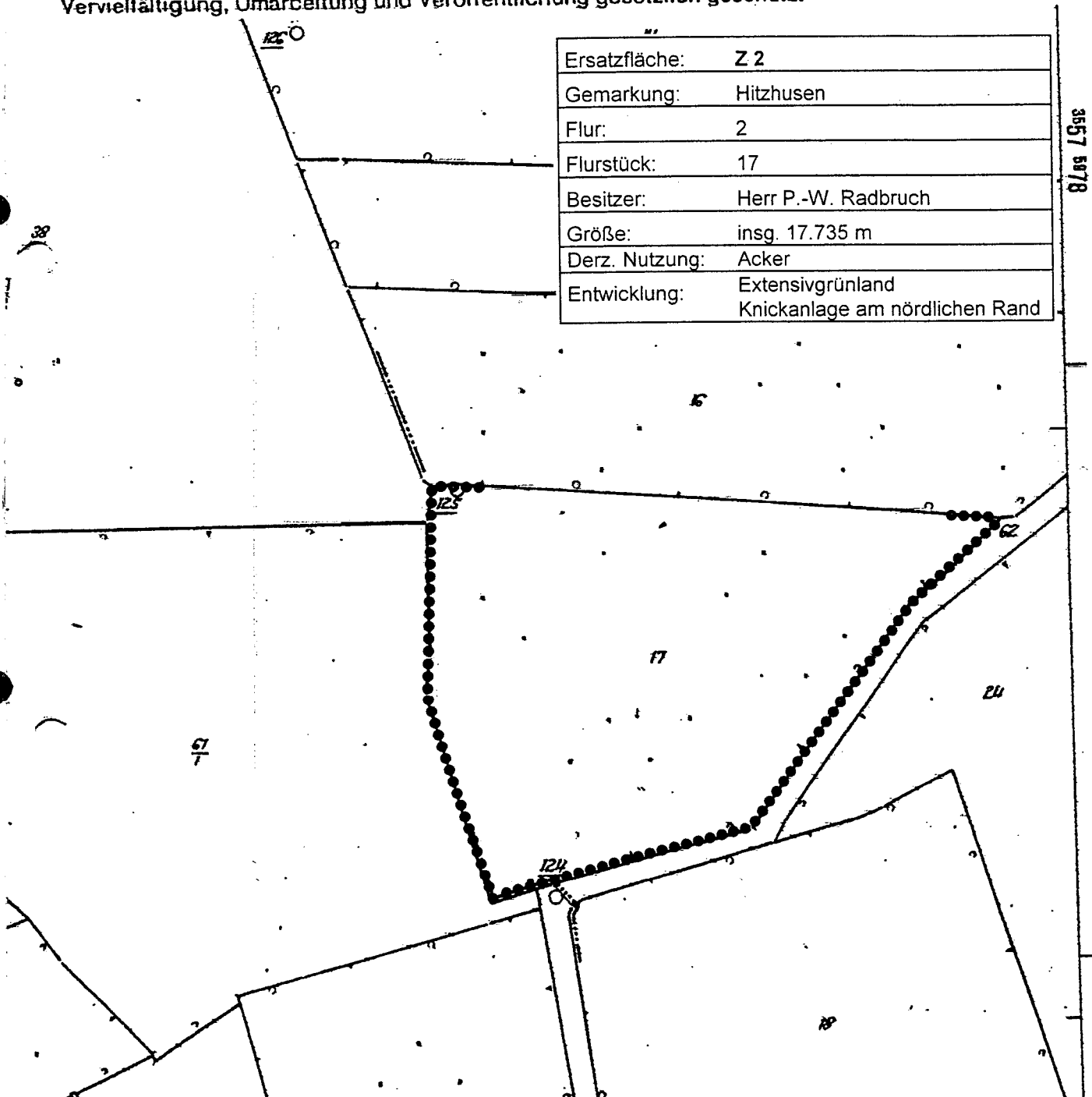


Abb. 3: Lage der zusätzlichen Ersatzfläche Z 2 westlich der Straße nach Armstedt
(M. 1 : 2.000)