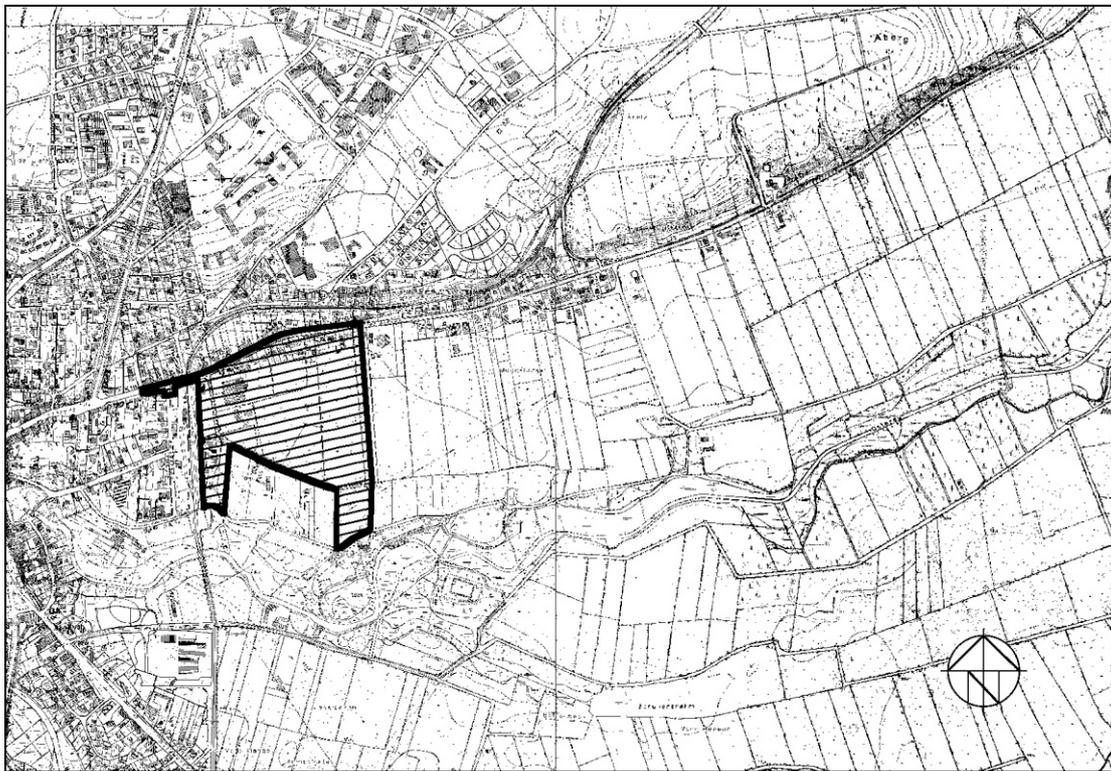


**Begründung**  
zur  
**Bebauungsplan Nr. 49, 1. vereinfachte Änderung**  
“Achtern Dieck, Bimöhler Straße”  
der  
**Stadt Bad Bramstedt**



**endgültige Planfassung**  
**Stand: 14.02.2007**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der Planung und Hinweise zum Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt der Planänderung: Grünordnung .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt der Planänderung: Gestaltung.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Bodenordnung und Kosten .....</b>	<b>8</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 24.04.2006 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 49 (Gebiet südlich der Bimöhler Straße (K 111) und östlich der AKN) die 1. vereinfachte Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung beauftragt.

## 2 Ziel der Planung und Hinweise zum Verfahren

Die 1. Änderung des B-Planes erfolgt, da ein Teil der in dem Ursprungsplan beschriebenen Ausgleichsflächen nicht für die geplanten Maßnahmen herangezogen werden konnte. Zur Gewährleistung der für den B-Plan erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden somit anderweitige Flächen erforderlich, die im Rahmen der 1. B-Planänderung näher dargestellt werden.

Die nun für das bauliche Vorhaben des B-Plans Nr. 49 geltenden Ausgleichsflächen mit den jeweils vorgesehenen Maßnahmen werden weiter unten (s. Punkt 3) näher beschrieben. Die als Hinweis auf der Planzeichnung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend geändert.

Des Weiteren erfolgt im Zuge der 1. Änderung zur Klarstellung eine Umformulierung einer gestalterischen Festsetzung. Darüber hinaus werden an den im Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen keine Veränderungen vorgenommen. Daher wird neben der neu formulierten Ziffer 8.1.1 im Text (Teil B) lediglich eine Festsetzung getroffen, mit der die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes komplett übernommen werden.

Die Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsplanes bleibt unverändert. Sie wird daher in der 1. Änderung lediglich unverändert in verkleinertem Maßstab und in schwarz-weiß wieder gegeben.

Angesichts der geringfügigen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die 1. B-Planänderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) durchgeführt wird. Da durch die B-Planänderung keinerlei Veränderungen bzgl. des geplanten Bauvorhabens vorgenommen werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und dem Erstellen eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

Für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 49 gilt demnach die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan fort. Lediglich für die Abschnitte „3.4 Grünordnung“ und „3.2 Gestaltung“ ergeben sich Änderungen, die im Folgenden dargelegt werden. Änderungen für den in die Begründung integrierten Umweltbericht ergeben sich nicht.

### 3 Inhalt der Planänderung: Grünordnung

Zu dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 49 ist ein begleitender Grünordnungsplan<sup>1</sup> (GOP) erarbeitet worden, der in einem separaten Verfahren aufgestellt und am 30.06.2005 festgestellt worden ist. Im Zuge der daran anschließenden Realisierungsbestrebungen stellte sich heraus, dass zwei (Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2) der insgesamt vier Ausgleichsflächen für die geplanten Maßnahmen nicht herangezogen werden konnten. Die Stadt hat daraufhin unter Hinzuziehen des den Grünordnungsplan bearbeitenden Planungsbüros zwei alternative Flächen mit jeweils geeigneten Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt. Die sich hieraus ergebenden Änderungen für den GOP beziehen sich auf die dort in Kapitel 5.4.2 „Bodenhaushalt“ beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen. Die übrigen Inhalte des GOPs haben weiterhin Bestand. Zur Vereinfachung und Verringerung des Verwaltungsaufwandes wurde davon abgesehen, ein GOP-Änderungsverfahren durchzuführen. Vielmehr werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Folgenden ausführlich beschrieben und im Zuge des Verfahrens zur 1. B-Planänderung mit den Betroffenen abgestimmt.

An dem Eingriff selbst und dem daraus resultierendem Ausgleichbedarf ergeben sich keine Veränderungen. Dabei werden gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des GOPs (2005) die Eingriffe in das Landschaftsbild, Einzelbäume und Knicks durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Der Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes aufgrund zusätzlicher Bodenversiegelungen ist gemäß GOP in einem Umfang von 2,6 ha durchzuführen. Durch einen ca. 50% Zuschlag für die hohen Grundwasserverhältnisse im Bearbeitungsgebiet ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 3,9 Hektar. Zusätzlich werden für Erweiterungen in den bereits bebauten Teilen des B-Planes (ehemals §34 BauGB Flächen) etwa 0,82 Hektar Ausgleichsflächen notwendig. Insgesamt sind damit insgesamt **4,72 Hektar Ausgleichsflächenbedarf** für das Schutzgut Boden notwendig. Da eine Entsiegelung von Bodenflächen im Stadtgebiet derzeit nicht möglich ist, sollen auf drei externen Ausgleichs- und Ersatzflächen im Stadtgebiet von Bad Bramstedt insgesamt ca. 5,5 Hektar aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen bzw. extensiviert werden und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden. Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt über die in der folgenden Tabelle aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen. Der Vollständigkeit halber ist ebenfalls die Ausgleichsfläche A3 aufgelistet, bei der es sich um die innerhalb des Plangebietes liegende Fläche für das Regenrückhaltebecken handelt. Die Randbereiche dieser Fläche dienen dem Ausgleich für das Regenrückhaltebecken selbst und werden daher in die Nachweisberechnung für den zuvor genannten Ausgleichsflächenbedarfs nicht mit einbezogen.

Zur Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird die Fläche A 1 bis zum Satzungsbeschluss an die Stadt übertragen. Die Flächen A 2 und A 4 befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Bad Bramstedt und sind Teil des Ökokontos der Stadt. Die Fläche A 3 (im B-Plangebiet) gehört der Projektgesellschaft. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB bzw. den Erschließungsvertrag nach § 124 ff. BauGB, die bis Satzungsbeschluss entsprechend der neuen Ausgleichsmaßnahmen

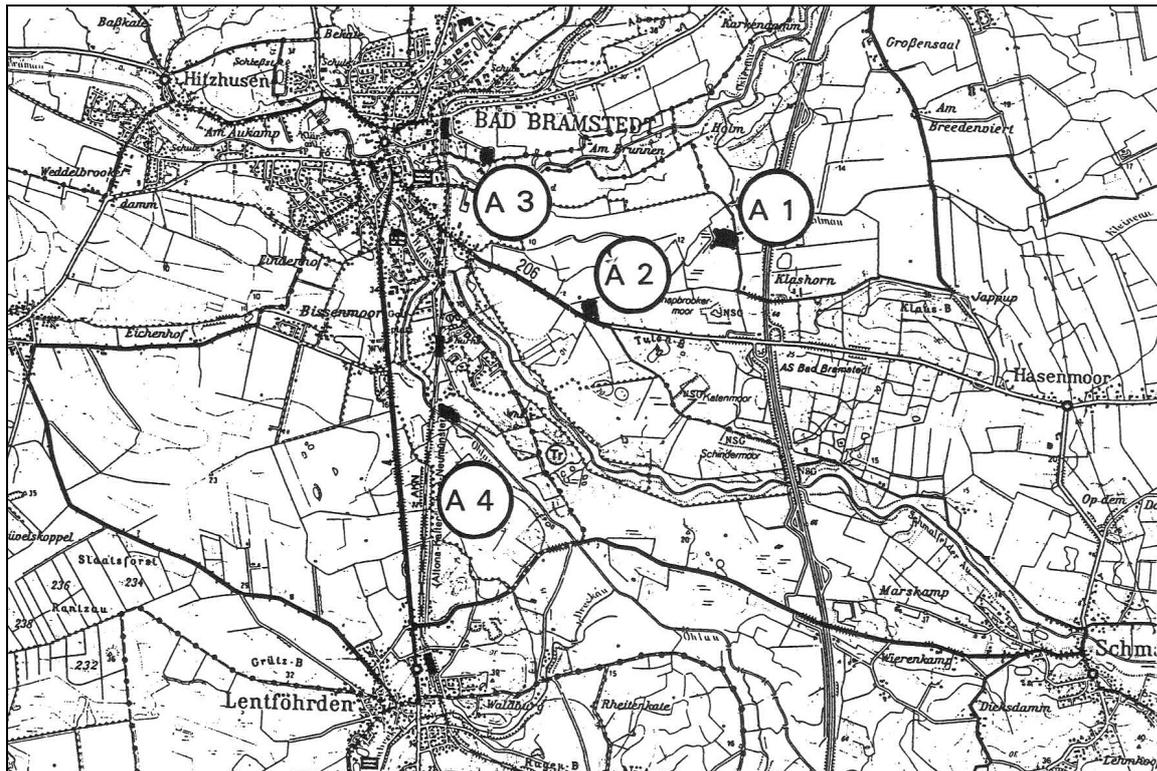
---

<sup>1</sup> Bearbeitet durch LEG Schleswig-Holstein Entwicklung GmbH in Kiel.

geändert werden. Hierbei wird auch darauf hingewiesen, dass die Nebenbestimmungen der Genehmigung zur Förderung des auf der Fläche A2 bereits vorhandenen Biotops (Niedermoor- und Kleingewässerkomplex) durch den Kreis, weiterhin Bestand haben.

Ausgleichsmaßnahmen Boden- und Wasserhaushalt (Stand 26.7.2006)		
Nr.	Ausgleichsmaßnahme	Flächenumfang Ausgleichsfläche
<b>A 1</b>	<p><b>Schaapbrooker Moor– Niederung im Stadtgebiet Bad Bramstedt, Flur 9, Flurstück 170/3, Gesamtfläche 33.824 qm</b> Ankauf und Entwicklung einer landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einer Sukzessionsfläche im Moorrandbereich :</p> <p>1-1 Entwicklung von heutigen Feuchtwiesenfragmenten (ca. 0,78 ha) über eine Aushagerungsmaßnahme (3 Jahre mähen und Abtransport des Mähgutes) zu einer Niedermoor-/Sumpfvegetation als Sukzessionsfläche Berechnungsfaktor 1: 0,75</p> <p>1-2 Entwicklung von Intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen über Aushagerungsstadien (3 Jahre mähen und Abtransport des Mähgutes ) zu einer Sukzessionsfläche Berechnungsfaktor 1:1</p> <p>Dauerhafte Sicherung der Flurstücke über die Stadt Bad Bramstedt als Ausgleichsfläche. Fläche insgesamt.</p>	<p>5.850 qm</p> <p><u>26.024 qm</u></p> <p>31.874 qm</p>
<b>A 2</b>	<p><b>Feuchtbereich am Schaapbrooker Weg (nördlich B 206) – im Stadtgebiet Bad Bramstedt, Flur13, Flurstücke 7/1, Gesamtfläche 16.784 qm (Ökokontofläche der Stadt, BSF 2006)</b> Entwicklung einer landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einer Sukzessionsfläche im Niedermoor/Kleingewässerrandbereich:</p> <p>2-1 Sicherung eines Niedermoor- und Kleingewässerkomplexes (2.500 qm) als geschütztes Biotop durch Abzäunung kein Berechnungsfaktor</p> <p>2-2 Entwicklung von Intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen (Pferdweiden) über Aushagerungsstadien (3 Jahre mähen und Abtransport des Mähgutes) zu einer Sukzessionsfläche Berechnungsfaktor 1:1</p> <p>2-3 Neuanlage eines oder mehrerer Kleingewässer von insgesamt ca. 500-800 qm</p> <p>Dauerhafte Sicherung der Flurstücke über die Stadt Bad Bramstedt als Ausgleichsfläche. Fläche insgesamt <u>14.284 qm</u> davon anteilig <u>11.926 qm</u></p>	<p>0 qm</p> <p>11.926 qm</p>
<b>(A 3)</b>	<p><b>Flächen am RRB, südlich des Baugebietes Flurstück 142/43 tlw. (Ausgleich nur für das RRB selbst)</b> Eigentum von Projektgesellschaft. Randflächen des RRB: Extensivierung einer vorhandener Grünlandflächen. Beschränkung von Mahd und Düngung nach dem Landesprogramm. Teil der Grünflächen des Strukturkonzeptes, Anpflanzung von Knick auf 130 lfm und 4 Einzelbäumen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege Pflanzmaßnahmen: 3 Jahre</p>	<p>(7.600 qm)</p>
<b>A 4</b>	<p><b>Ohlau Niederung im Stadtgebiet (Ökokontofläche der Stadt, BSF 2006 )</b> Extensivierung vorhandener Grünlandflächen, Beschränkung der Mahd oder Beweidung nach individuellen Grundsätzen der Stiftung Naturschutz. 4.533 qm x 1: 0,75 da Dauergrünlandfläche =</p>	<p>3.400 qm</p>
	<b>Summe externe Ausgleichsflächen A 1+ A 2 + A4</b>	<b>47.200 qm</b>

Insgesamt ergibt sich ein **Gesamtausgleich von 4,72 ha** bei einem Ausgleichsbedarf von 4,72 ha. Die Ausgleichs-Bilanz schließt mit keinem Überhang.



Übersichtsplan der Ausgleichsflächen A 1-4 für B Plan Nr. 49, 1. Änderung, (Stand 26.7.2006)

#### A 1 Entwicklung einer Sukzessionsfläche am Schaapbrooker Moor

Der Strukturreichtum soll auf der Ausgleichsfläche, die heute bereits aus Grünland und Feuchtwiesenfragmenten besteht durch folgende Maßnahmen erhöht werden :

- Aushagerung der Grünlandflächen über 3 Jahre mit 2- schüriger Mahd (ab 15. Juni und im Herbst), Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pflanzenschutz)
- Einstellung jeglicher Pflegemaßnahmen nach 3 Jahren und Einleitung der natürlichen Entwicklung über verschiedene Sukzessionsstufen zu Feldgehölzen oder Vorwald z.T. mit Feuchtbiotopen

#### A 2 Entwicklung einer Sukzessionsfläche am Schapbrooker Weg

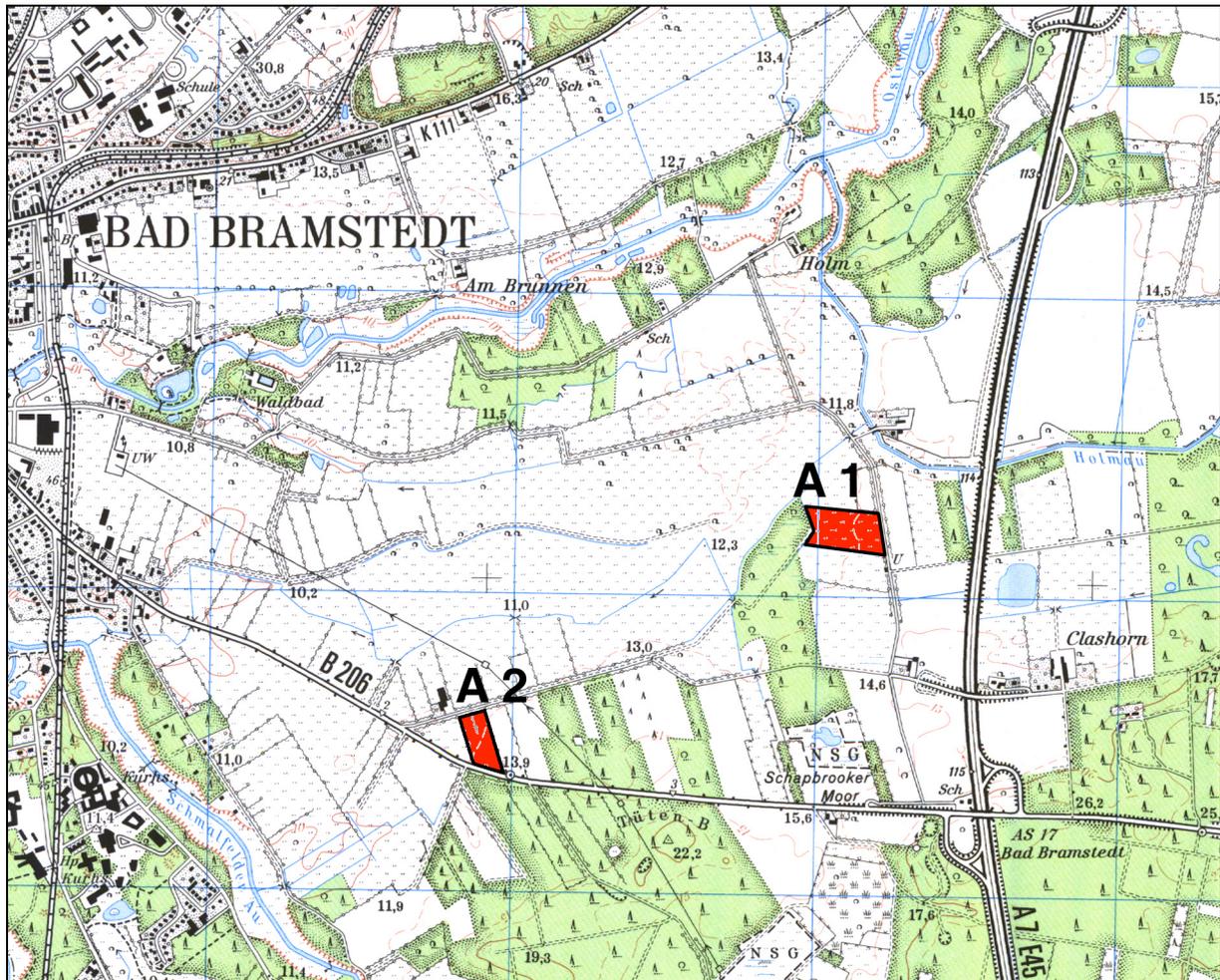
Der Strukturreichtum soll auf der Ausgleichsfläche, die heute bereits überwiegend aus Grünland, aber auch aus einem Kleingewässer und Brachflächen besteht, durch folgende Maßnahmen erhöht werden :

- Aushagerung der Grünlandflächen über 3 Jahre mit 2-schüriger Mahd (ab 15. Juni und im Herbst), Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pflanzenschutz
- Einstellung jeglicher Pflegemaßnahmen nach 3 Jahren und Einleitung der natürlichen Entwicklung über verschiedene Sukzessionsstufen zu Feldgehölzen oder Vorwald
- Neuanlage eines oder mehrerer Kleingewässer von insgesamt ca. 500-800 qm. Diese Maßnahme wird auf der Ausgleichsfläche A2 unter der Voraussetzung durchgeführt, dass die Fläche hierfür geeignet ist und sich im Zuge eines voraussichtlich erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens keine Gründe ergeben, die der Maßnahme entgegen stehen. Ggf. wird die Maßnahme an anderer geeigneter Stelle durchgeführt.

**A 4 Ohlau- Niederung (Ökokontofläche der Stadt, BSF 2006), Flurstück 227/78**

Der Strukturreichtum auf einem Teil der Ausgleichsfläche, die in Teilen heute bereits Grünland, Schilf und Gehölzsaum ist, soll durch folgende Maßnahmen erhöht werden :

- Extensivierung der Pflege: mit dem Ziel eine 2-schürige Mahd (ab 15. Juni und im Herbst, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pflanzenschutz) oder eine Beweidung mit max. 1,5 GV/ha zuzulassen.



Lageplan der Ausgleichsflächen A 1 + A 2 für den B-Plan Nr. 49, 1. Änderung, (Stand 28.7.2006)

## 4 Inhalt der Planänderung: Gestaltung

Ziel des Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich der Farbgestaltung der Gebäude in den Misch- und Wohngebieten war eine Orientierung an den orts- und regionaltypischen Merkmalen, um eine harmonische Integration der Neubauten zu gewährleisten. Zur Klarstellung dieses Ziels wurde die Ziffer 8.1.1 so umformuliert, dass der Begriff „weiß“ im Zusammenhang mit verputzt ausgeführten Fassadenflächen in „hell“ geändert wird, um den Gestaltungsspielraum im Sinne von geregelter Vielfalt zu erweitern. Farbige bzw. bunte Fassadenflächen sollen dabei vermieden werden. Durch diese Festsetzung sind Putzflächen in Farbschattierungen wie hellgrau oder hellgelb usw. möglich.

Zur Verfahrenserleichterung kann der Begriff „hell“ über den Remissionswert hilfsweise definiert und im Genehmigungsverfahren angewendet werden.

Der Remissionswert bestimmt die Helligkeit. Als Remission (von lateinisch remittere: zurückschicken) bezeichnet man in der Physik zumeist das Wiederaussenden von einfallendem sichtbarem Licht. Absolut weiße Flächen werfen das Licht zu 100% zurück, schwarze Flächen (Remissionswert von 0%) absorbieren das Licht hingegen vollständig. Der Begriff „hell“ bezeichnet in diesem Fall Farbtöne mit einem Remissionswert  $\geq 70\%$ .

## **5 Bodenordnung und Kosten**

Zwischen der Stadt Bad Bramstedt und einem privaten Erschließungsträger wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB und ein Erschließungsvertrag nach § 124 ff. BauGB geschlossen. Der Vertrag wird entsprechend der neuen Ausgleichsflächen- und maßnahmen geändert. Kosten für die Stadt entstehen durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 49 nicht.

Bad Bramstedt, 13.03.2007

.....

**Der Bürgermeister**