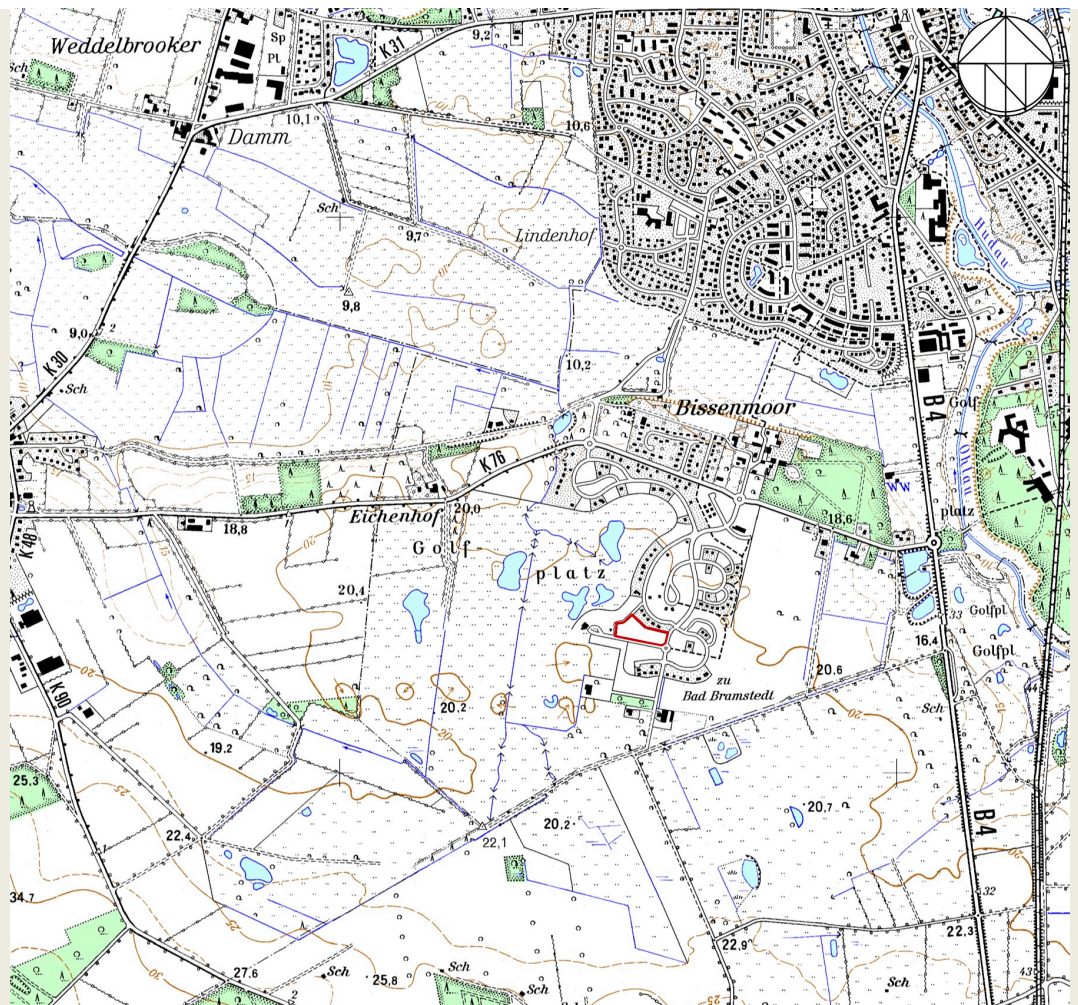


**Bebauungsplan Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“
7. vereinfachte Änderung
der Stadt Bad Bramstedt**

für den Bereich:
„nördlich und westlich der Golfparkallee, östlich der Straße Am Clubhaus
und südlich der Wohnbebauung der Straße Am Golfplatz“



Endgültige Planfassung

27.03.2018 (Stadtverordnetenversammlung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	5
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	6
4.4 Zahl der Wohneinheiten.....	6
5 Örtliche Bauvorschriften.....	6
6 Verkehr	7
6.1 Äußere Erschließung	7
6.2 Innere Erschließung	7
6.3 ÖPNV.....	8
7 Emissionen und Immissionen	8
8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz	8
9 Ver- und Entsorgung	9
9.1 Brandschutz.....	10
9.2 Bodenschutz.....	10
10 Hinweise zum Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung	11
11 Flächenangaben.....	11
12 Kosten.....	12

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 beschlossen, die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“ aufzustellen. In der Sitzung am ____ wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) sowie eine Vermessung im Maßstab 1:1000, erstellt durch das Ingenieurbüro Schmidt + Partner, Bad Bramstedt. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“ gilt im südwestlichen Bereich (W 7c) bislang die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 vom 12.07.2002. Im nordöstlichen Bereich (W 7a2 und W 7b) gilt bislang die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 vom 09.10.2004. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 7. vereinfachten Änderung deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vereinfachte Bebauungsplanänderung

Das vereinfachte Verfahren wurde von der Stadt gewählt, da die Grundzüge der Planung im Kontext der Auswirkungen der Änderungen nicht berührt werden. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzungen der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung, so dass statt der bisher möglichen Mehrfamilienhäuser nur noch Einzelhäuser realisierbar sind. Die angestrebte Planänderung sieht damit eine Reduzierung der insgesamt möglichen Zahl der Wohneinheiten vor. Da die Änderungen im Grunde genommen den städtebaulichen Zielen des Ursprungsbebauungsplanes und der baulichen Umgebung entsprechen, erachtet die Gemeinde ein Verfahren nach § 13 BauGB als angemessen.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche umweltrelevanten Informationen vorliegen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) 3 sowie § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 (2) 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, erfolgte durch:

Architektur + Stadtplanung Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH, Hamburg

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha. Der Geltungsbereich schließt die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 7a2 und W 7b der 3. Änderung von 2004c sowie das W7c der 2. Änderung von 2002 nördlich der Golfparkallee ein.

Der übergeordnete Planbereich befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, östlich des Golfparks Bissenmoor.

Das Bad Bramstedter Stadtzentrum liegt ca. 2,4 km entfernt. Die AKN-Bahnstation Bad Bramstedt Kurhaus befindet sich in östlicher Richtung in ca. 2,0 km Entfernung.

Im Umfeld befinden sich östlich und südöstlich der Golfparkallee sowie nördlich an der Straße Am Golfplatz Wohnhäuser. Westlich des Geltungsbereichs bestehen gemäß Ursprungsplan Baurechte für eine Wohnbebauung, jedoch sind dort noch nicht alle Flurstücke einer Bebauung zugeführt worden. Für drei Teilbereiche westlich und südwestlich des Geltungsbereiches werden zurzeit die 5. und die 6. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes vorbereitet.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt beabsichtigt im Rahmen einer moderaten Reduzierung des Bauvolumens in Zusammenarbeit mit der Eigentümerin neue Baurechte zu schaffen, die das Maß der baulich zulässigen Nutzung unter Anpassung an die direkte Umgebung verringert, ohne jedoch grundlegende Änderungen bei der Art der Nutzung vorzunehmen. Die erforderlichen Änderungen sind damit begründet, dass, anders als zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 3. und der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, heute andere Anforderungen an den Standort gestellt werden.

Bedingt durch den Antrag der Grundstückseigentümerin auf die Festsetzung von Einzelhäusern und kleineren Grundstücksgrößen für den gesamten Geltungsbereich soll eine alternative Erschließung für das Gebiet geschaffen werden, in dem u.a. bisher im südwestlichen Bereich Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von bis zu 25 m Gebäudelänge zulässig waren.

Im südwestlichen Geltungsbereich gilt bisher die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, der u.a. eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² sowie eine Firsthöhe von 14 Metern festsetzt. Für den nordöstlichen Bereich gilt bislang die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, die u.a. Einzelhäuser, maximal zwei Geschosse sowie eine Firsthöhe von 10 Meter festsetzt.

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 hat für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung von Einzelhäusern, eine Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 10 Meter sowie eine Reduzierung der GRZ von 0,35 auf maximal 0,3 zum Ziel.

Die bereits im geltenden Planrecht festgesetzte Zweigeschossigkeit wird beibehalten. Im Hinblick auf das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Funktionskonzept wird auch das Erschließungssystem angepasst, das grundsätzlich eine Erschließung über private Flächen vorsieht.

Die Änderungen der Festsetzungen erfolgen in einem Maß, dass die grundsätzlich ortsbildprägende Baustruktur aufnimmt und entsprechend der aktuell sehr gefragten Gebäudetypologien von Einzelhäusern in attraktiver Wohnlage weitere Entwicklungsmöglichkeiten zur Stärkung des Wohnstandortes im Stadtgebiet schafft.

Zudem werden im Rahmen der 7. vereinfachten Änderungen Anpassungen an den Bestand vorgenommen. Diese betreffen die bisher in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte private Grünfläche mit Anpflanzstreifen, die nicht dem Bestand entspricht.



Abbildung 1: Städtebauliches Funktionskonzept für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 (Stand 11/2017).

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Im Rahmen der 7. vereinfachten Änderung werden lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise (Einzelhäuser statt Mehrfamilienhäuser) angepasst. Da der Ursprungsplan den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung entspricht, gilt dies gleichermaßen für die vorliegende vereinfachte Änderung.

Flächennutzungsplan

Der Ursprungsplan entspricht dem seit dem 18. Mai 2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt. Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.

36 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird keine grundlegende Änderung der Art der baulichen Nutzung mit der Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung angestrebt. Die Art der baulichen Nutzung wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß der bisher geltenden 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes waren Wohnbauflächen bzw. reine Wohngebiete festgesetzt.

Somit wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung durch verträgliche Nutzungen ergänzt werden kann, die der Versorgung der Bewohner dienen wird.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind jedoch unzulässig, weil diese nicht dem Charakter des Wohngebietes Sportpark Bissenmoor entsprechen und Fremdkörper in dem zusammenhängenden Ortsteil darstellen würden sowie in Konkurrenz zu den Nutzungen im westlich gelegenen Sondergebiet treten würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Firsthöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der bisher im nordöstlichen Bereich rechtskräftigen 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 36. Demnach wird für den gesamten Geltungsbereich entsprechend der geplanten Einzelhausbebauung eine **Grundflächenzahl** von 0,3 sowie eine **maximale Firsthöhe** von 10 Meter festgesetzt. Eine GRZ von 0,3 erlaubt eine behutsame Bebauung im Geltungsbereich, ohne dass es zu einer übermäßigen Versiegelung kommt. Sie lässt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Grünanteilen im Geltungsbereich, entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes, zu. Durch die maximale Firsthöhe von 10 Metern wird sichergestellt, dass Gebäude nicht zu hoch werden und sich so in die vorhandene Bebauungshöhe einfügen.

Die **Geschossigkeit** wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Um die Anbringung von Anlagen der solaren Energiegewinnung nicht einzuschränken, wird eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 0,5 m von der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen.

Die festgesetzten Grundstücksgrößen orientieren sich an den festgesetzten Grundstücksgrößen in der Umgebung, basierend auf dem Ursprungsplan und den bisherigen Änderungen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass nicht zu kleinteilige Grundstückszuschnitte erfolgen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die **überbaubaren Flächen** werden so festgesetzt, dass eine bauliche Entwicklung entsprechend des Funktionsplanes ermöglicht wird. Es werden vier größere Baufelder festgesetzt, die sich aus dem Erschließungssystem sowie aus der Gliederung des Gebietes durch die Anpflanzstreifen ergeben. Diese sollen eine möglichst große Flexibilität der Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken ermöglichen. Die Festsetzung von **Einzelhäusern** soll jedoch eine kleinteilige entsprechend dem Ort angemessene Bebauung gewährleisten. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass Gebäude eine Maximallänge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Zur südlich verlaufenden Golfparkallee hält die Baugrenze zur Ausbildung eines großzügigen Straßenraumes einen angemessenen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.

Um dem gestalterischen Ansprüchen des Golf- und Wohnparks Bissenmoor weiter gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zu öffentlichen Flächen errichtet werden dürfen. Hiermit strebt die Stadt eine großzügige Gartenzone an, die den Straßenraum optisch erweitert. Ausgenommen sind hiervon Nebenanlagen, die innerhalb des seitlichen Bauwuchs zu angrenzenden Wohnbauflächen oder Wegeparzellen errichtet werden.

4.4 Zahl der Wohneinheiten

Da die Stadt die Zahl der Wohneinheiten begrenzen möchte, wird festgesetzt, dass in den zulässigen Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten untergebracht werden dürfen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan wird ein gestalterischer Rahmen festgesetzt. Dieser dient dazu, grundlegende Gestaltungsrichtlinien zu formulieren, die bei Umsetzung zu einem ruhigen und angenehmen Ortsbild führen, ohne jedoch die architektonische Gestaltungsflexibilität zu stark einzuschränken.

Die **Fassadengestaltung** bestimmt wesentlich das Ortsbild, weshalb grundlegende Vorschriften für die Gestaltung getroffen werden, die die Materialien und eventuelle Vorhangfassaden betreffen. Glasierte Materialien, glänzende Oberflächen und grellbunte Farben sind unzulässig, weil diese nicht in das Ortsbild passen und von diesen eine unverhältnismäßige Störwirkung durch Reflexionen und Blendung ausgehen kann. Dies gilt ebenso für die Verwendung von Spiegelglas.

Da die **Dachgestaltung** ebenfalls einen großen Einfluss auf das Ortsbild hat, werden diesbezüglich ebenfalls Bauvorschriften aufgenommen. So wird eine Mindestdachneigung von 10 Grad bei Gründächern festgesetzt, um auch flachgeneigte, begrünte Dächer zu ermöglichen.

Zur **Dacheindeckung** werden verschiedene Farbtöne in den Farbbereichen rot, rotbraun, braun, dunkelblau, dunkelgrün oder anthrazit zugelassen. Ergänzt werden die Bauvorschriften um nichtglänzende Metaldächer in den Farben grau und grün. So kann eine der Lage am Ortsrand angemessene Dachgestaltung der zukünftigen Gebäude sichergestellt werden.

Um die **Höhenentwicklung** im Gebiet zu begrenzen wird festgesetzt, das Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (sog. Stafelgeschosse) unzulässig sind.

Um eine Einbindung von **Garagen und Anbauten** in das Ortsbild zu begünstigen, wird festgesetzt, dass diese in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude entsprechen müssen. Hiervon ausgenommen sind Wintergarten, bei denen es um einen besonders hohen Lichteintrag geht.

Um dem erforderlichen **Stellplatzbedarf** gerecht zu werden setzt die Stadt fest, dass je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass im öffentlichen Straßenraum Besucherparkplätze zur Verfügung stehen und die Stellplätze der Anwohner auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden müssen.

Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Um eine Durchgrünung des Gebietes und des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen, wird die Zulässigkeit von Laubhecken mit integrierten Zäunen bis maximal 1 m Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Um das Ortsbild in dem allgemeinen Wohngebiet nicht durch **Werbeanlagen** zu beeinträchtigen, sind diese, abgesehen von den genehmigungsfreien Werbeanlagen nach LBO, unzulässig.

6 Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die Golfparkallee im östlichen und südlichen Bereich vollständig für die beabsichtigte Bebauung erschlossen. Er ist sehr gut an den örtlichen und den überörtlichen Verkehr angebunden. Erschlossen wird der Plangeltungsbereich über die Straße „Golfparkallee“, die von Nordosten kommend südlich entlang des Plangebietes führt. Über die Weddelbrooker Straße / K76 nach Osten wird die Kieler Straße / B4 angebunden, die in nördlicher Richtung zum Stadtzentrum Bad Bramstedt führt. Von dort erfolgt die Anbindung an die BAB 7 über die Bundesstraße 206. Die B4 führt in südlicher Richtung bis zur Stadt Hamburg.

Der nordöstliche Geltungsbereich ist über die Straße Am Clubhaus erreichbar.

6.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes soll grundsätzlich über private Flächen erfolgen. Ein privater Wohnhof sichert als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgung die Anbindung der Hinterliegergrundstücke von der Golfparkallee aus.

Das bisherige Zufahrtsverbot der Golfparkallee wird durch die Festsetzung von drei Bereichen für die Ein- und Ausfahrt von je zwei Grundstücken, die über eine gemeinsam genutzte Doppelzufahrt erfolgen, unterbrochen. Auf diesem Weg wird der erforderliche Erschließungsaufwand zu Gunsten von einem höheren Anteil an unversiegelten Flächen reduziert. Grundsätzlich wird die Golfparkallee aber durch die Festsetzung mit Berei-

chen ohne Ein- und Ausfahrt von weiteren Zufahrten freigehalten.

Im Nordwesten erfolgt die Festsetzung eines weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der dort realisierbaren Grundstücke.

6.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch das städtische Anruf-Sammel-Taxi, HVV-Liniennummer 7609 AST Bad Bramstedt, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mit dem Anruf-Sammel-Taxi sind nach telefonischer Anmeldung stündliche Abfahrten zum bzw. vom AKN-Bahnhof Bad Bramstedt u.a. ab der Haltestelle „Gustav-Schatz-Weg“ in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet möglich. Vom AKN-Bahnhof Bad Bramstedt aus erfolgt über die AKN eine Anbindung nach Hamburg und Neumünster sowie an diverse Buslinien.

7 Emissionen und Immissionen

Durch den Verkehr auf der östlich angrenzenden Golfparkallee wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle kommen aufgrund der Lage nicht in Betracht.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die an den Gebäuden entlang der östlich verlaufenden Golfparkallee auszuführen sind. Die Festsetzung wurde aus der bisher geltenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 bzw. des Ursprungsbebauungsplans übernommen.

8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

Für den Geltungsbereich besteht bereits ein umfassendes Planrecht, weshalb durch die moderaten Anpassungen keine weiteren Eingriffe erfolgen. Durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt oder besonders gefährdete Arten. Die Festsetzungen der beiden bisher geltenden Bebauungsplanänderungen werden überwiegend beibehalten. Der bisher in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 als private Grünfläche festgesetzte Anpflanzstreifen wird jedoch durch die baulich abweichende Realisierung an die tatsächlichen Flurstückszuschnitte nördlich des Geltungsbereiches angepasst. Durch einen weiteren Anpflanzstreifen parallel zur Golfparkallee soll eine Durchgrünung und interne Gliederung des Gebietes erfolgen.

Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebietes wird die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je angefangener 500 m² Grundstücksgröße festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass zum **Schutz des Bodens** flächige, wasserundurchlässige Versiegelungen für Park- und Stellplatzanlagen, Zuwegungen und Geh- und Radwege unzulässig sind. Es wird darauf abgezielt, dass Oberflächen so hergestellt werden, dass anfallendes Regenwasser versickern kann und so auch zur Grundwasserneubildung beiträgt. Dies kann durch Pflaster mit entsprechenden Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder andere Materialien wie haufwerksporige Pflaster erfolgen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass anfallendes Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen ist und hierfür die geomorphologischen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen sind (vgl. 9).

Es entstehen durch die geringfügigen Anpassungen keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

Schmutzwasser

Der Geltungsbereich ist an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Privatgrundstück zu versickern. Die Genehmigung der Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann erteilt werden, wenn durch eine Baugrunderkundung nachgewiesen wird, dass die vorgesehene Versickerung die geomorphologischen Anforderungen zur Durchführung von Versickerungen berücksichtigt.

Wärme- und Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH.

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt über den Anschluss an das bestehende Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. Um energieeffiziente Gebäude zu fördern, wird festgesetzt, dass kein Anschlusszwang für Gebäude besteht, die einen geringeren Jahresprimärenergiebedarf (QP gem. Energieeinsparverordnung EnEV 2009) als 30 kWh/m² haben und deren Jahres-Heizenergiebedarf (QP) nach PHPP1 nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche beträgt.

Der Nachweis für die Einhaltung der genannten Werte ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens zu erbringen.

Der Schutz und der Bestand der Stromleitungen im B-Plan 36 (Bissenmoor) sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist zu berücksichtigen. Im Bereich von Abwasserschächten ist mit vorgestreckten Hausanschlüssen zu rechnen, die evtl. nicht im Planwerk verzeichnet sind. Gegebenenfalls sind Probegrabungen in Handschachtung auszuführen.

Es werden nach Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsträger zwei Standorte für Verteilerkästen festgesetzt. Diese benötigen eine Fläche mit circa 1 m Breite bei einer Tiefe von etwa 0,5 m. Die Aufstellung an den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten muss so erfolgen, dass die Bedienseite frei zugänglich ist.

Müllbeseitigung

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

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Telekom weist darauf hin, dass eine Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen sichergestellt wird. Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Die Telekom behält sich die Erschließung vor, wenn durch einen anderen Anbieter ein bereits vorhandenes Netz betrieben und weiter ausgebaut wird. Im Falle eines Netzausbaus bittet die Telekom sicherzustellen, dass:

- in Gebäuden Leerrohre für Glasfaserinfrastruktur vorgesehen werden
- eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung von Straßen und Wegen gesichert wird
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird
- der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Beginn bei der Telekom Technik GmbH schriftlich angezeigt werden.

9.1 Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit 48 m³/h bereitgestellt. Mögliche zusätzliche Löschwassermengen sind auch im Rahmen des Objektschutzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen und entsprechend im Bauantrag nachzuweisen.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen.

9.2 Bodenschutz

Der Kreis Segeberg weist darauf hin, dass bei der erforderlichen Bodenbeprobung ein besonderes Augenmerk auf evtl. vorhandene organische Bodenschichten zu legen ist. Diese sind nicht nur für die grundsätzliche Standsicherheit des Bodens relevant, sondern auch hinsichtlich möglicher Methan- und Kohlendioxidvorkommen von Bedeutung.

Bei Weichschichtenmächtigkeiten ab ca. 2 m sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entweder vorsorglich Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen oder zur Überprüfung einer möglichen Gasbildung zunächst Bodenluftuntersuchungen

durchzuführen. Hinweise zum sicheren Bauen bei Bodenluftbelastungen natürlichen Ursprungs können dem Leitfaden der Stadt Hamburg „Methan aus Weichschichten“ entnommen werden.

10 Hinweise zum Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Gleichwohl werden die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern aufgenommen.

Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014), der da lautet:

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

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

Altlasten / Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittel sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH weisen darauf hin, dass für geplante Neuanschlüsse die Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel in der gültigen Fassung zu berücksichtigen ist. Eine entsprechende Freimeldung sollte durch Flächenprüfung für den Tiefbau erfolgen.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

11 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	1,21 ha
gesamt	1,21 ha

12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 27.03.2018 gebilligt.

Bad Bramstedt, den

.....
(Der Bürgermeister)