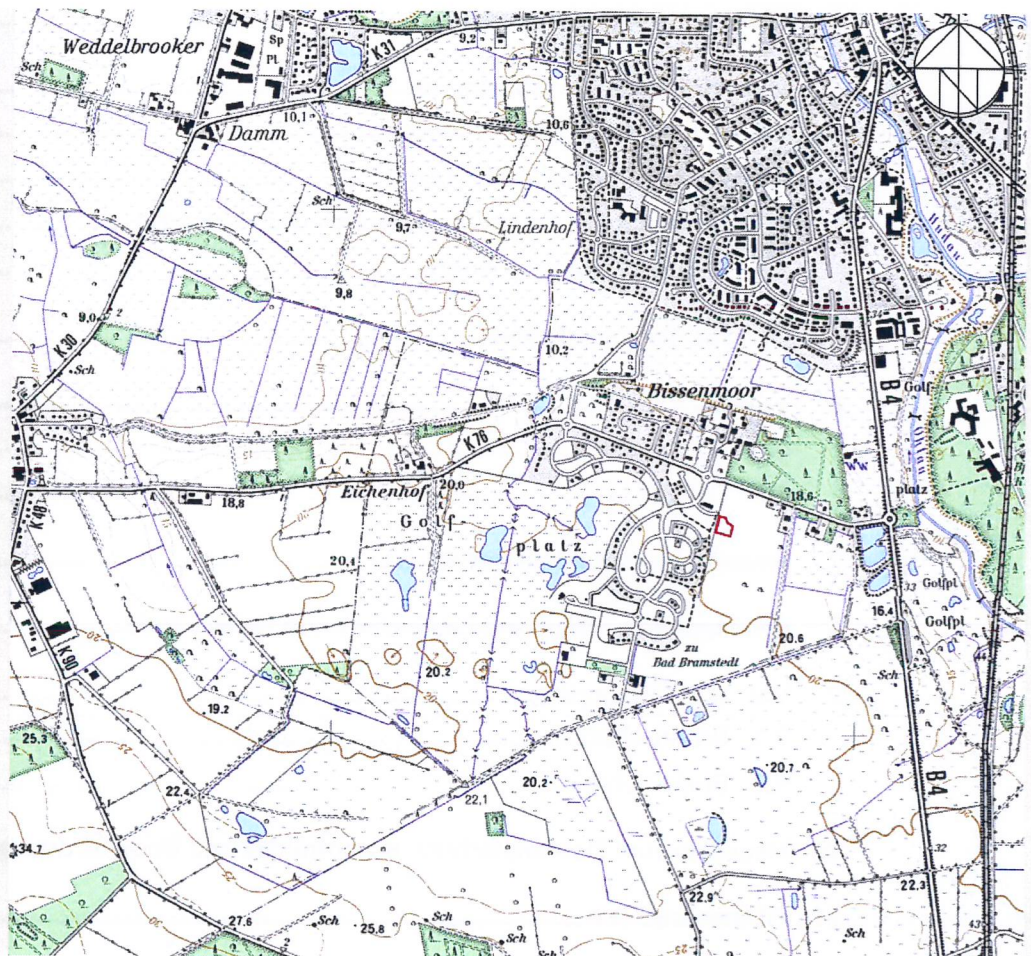


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“  
10. Änderung  
der Stadt Bad Bramstedt

für den Bereich:  
„südwestlich der Erschließungsschleife Am Wald“



Endgültige Planfassung  
04.03.2019 (Stadtverordnetenversammlung)

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

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 beschlossen, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“ aufzustellen. In der Sitzung am 04.03.2019 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). Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“ gilt bislang die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 vom 12.07.2002. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 10. Änderung deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### Beschleunigtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine im überplanten Innenbereich liegende und als Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit dem Ziel die Bauweise von Hausgruppen in eine Einzelhausbebauung zu ändern überplant werden. Die Fläche liegt in einem geplanten Wohngebiet, das den Geltungsbereich im Norden und Osten umgibt. Im Westen grenzt die bereits realisierte Bebauung an der Golfparkallee und im Süden die offene Landschaft an. Die Wohnbaufläche im Geltungsbereich wird über die geplante Straße am Wald erschlossen und liegt zur Vermarktung bereit. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - Fallgruppe 1) umfasst oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - Fallgruppe 2) liegt.

Im vorliegenden Fall beträgt die maximale Versiegelung bei einer Geltungsbereichsgröße von rund 2.700 qm und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen etc. bei rund 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13a BauGB liegen somit vor, da es sich um eine Fläche im überplanten Innenbereich handelt und die Größe der überbaubaren Fläche unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Zudem wird mit der Bebauungsplanänderung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Aufgrund der geringfügigen Änderung und der Verringerung der städtebaulichen Dichte wird auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, erfolgte durch:

Architektur + Stadtplanung Baum | Schwormstedte | Stellmacher PartGmbH, Hamburg

### 1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,27 ha. Der Geltungsbereich umfasst das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 25a der 2. Änderung von 2002 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 im Westen die bereits errichteten Wohngebäude an der Golfparkallee, die durch eine öffentliche Grünfläche von der Bebauung im Plangebiet getrennt werden, sowie eine Kita im Nordwesten. Östlich und nördlich des Geltungsbereichs bestehen gemäß Ursprungsplan Baurechte für eine Wohnbebauung, jedoch sind dort noch nicht alle Flurstücke einer Bebauung zugeführt worden.

Für weitere Teilbereiche werden zurzeit die 5. und die 6. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes vorbereitet. Im Süden grenzt die offene Landschaft an das Plangebiet.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** für die Änderung ist der vom Kreis Segeberg versagte Befreiungsantrag des Flächeneigentümers auf Errichtung von Einzelhäusern statt den in der 2. Änderung festgesetzten Hausgruppen. Da der sogenannte 8. Bauabschnitt aktuell entwickelt wird und seitens potenzieller Grundstückskäufer kein Interesse an Reihenhausgrundstücken besteht, soll der Bebauungsplan nun geändert werden.

**Ziel** der Stadt ist es deshalb, statt der festgesetzten Hausgruppen Einzelhäuser zuzulassen. Ebenso soll statt einer maximalen Grundfläche eine Grundflächenzahl festgesetzt

werden und die maximale Höhe baulicher Anlagen entsprechend der zulässigen Geschossigkeit reduziert werden, um eine Bebauung mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Auf Grund der anderen Anforderungen an die Grundstücksgröße muss die Mindestgrundstücksgröße ebenfalls angepasst werden.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Regional- und Landesplanung

Im Rahmen der 10. Änderung werden lediglich Festsetzungen zur Bauweise (Einzelhäuser statt Hausgruppen) angepasst. Da der Ursprungsplan den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung entspricht, gilt dies gleichermaßen für die vorliegende Änderung.

#### Flächennutzungsplan

Der Ursprungsplan entspricht dem seit dem 18. Mai 2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt. Die 10. 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 10. Änderung angestrebt. Die Art der baulichen Nutzung wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß der bisher geltenden 2. Änderung des Bebauungsplans waren Wohnbauflächen bzw. allgemeine 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.

#### 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 Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Festsetzung der rechtskräftigen 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 36. Demnach wird für den gesamten Geltungsbereich entsprechend der geplanten Einzelhausbebauung eine **Grundflächenzahl** von 0,25 festgesetzt. Eine GRZ von 0,25 erlaubt eine behutsame Bebauung im Geltungsbereich, ohne dass es zu einer übermäßigen Versiegelung kommt. Sie lässt ein aus-

gewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Grünanteilen im Geltungsbereich, entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes, zu.

Die **maximale Firsthöhe** wird gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 von 12,0 m auf 10,0 m geändert, um so der geänderten Bauweise von Hausgruppen zu Einzelhäusern zu entsprechen. Durch die maximale Firsthöhe von 10,0 m können in der Höhenentwicklung typische, zeitgemäße Einzelhäuser entstehen, die sich in die umgebenden vorhandenen und geplanten Bebauungshöhen einfügen.

Die **Geschossigkeit** wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um auch bei einer Einzelhausbebauung eine wirtschaftliche Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und somit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Firsthöhe beschränkt.

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 von mindestens 800 m<sup>2</sup> 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 **Bauweise** wird gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 geändert. Statt einer Bebauung mit Hausgruppen ist nun eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Da es im Wohnpark Bissenmoor eine geringere Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken gibt und die Entwicklung des 8. Bauabschnittes am Wald nun vollzogen werden soll, wird eine Änderung der Bauweise angestrebt.

Die **überbaubaren Flächen** werden gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 nur geringfügig verändert.

Es wird eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine möglichst große Flexibilität der Anordnung der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken. Die überbaubare Fläche wird im Norden zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche mit 4 m Abstand festgesetzt. Eine bauliche Entwicklung wird somit weiterhin entsprechend des Funktionsplanes ermöglicht. Zur nordöstlich verlaufenden Straße *Am Wald* hält die Baugrenze zur Ausbildung eines großzügigen Straßenraumes einen Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie nach Süden einen angemessenen Abstand zur offenen Landschaft ein.

Um den gestalterischen Ansprüchen des Golf- und Wohnparks Bissenmoor weiter gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der privaten Grünflächen und dem Knickschutzstreifen errichtet werden dürfen. Hiermit strebt die Stadt eine großzügige Gartenzone an, die den Straßenraum optisch erweitert. Im Norden wird aus diesem Grund ein drei Meter breiter Streifen festgesetzt, der von der Bebauung vollständig freizuhalten ist. Die einzige Ausnahme hiervon bilden Einfriedungen zum öffentlichen Raum, die entsprechend der örtlichen Bauvorschriften geregelt sind (siehe 5).

Es wird textlich festgesetzt, dass die Gebäude eine Maximallänge von 20 m nicht überschreiten dürfen, um den Charakter der Einzelhausbebauung zu wahren und eine kleinteilige, dem Ort angemessene, Bebauung zu gewährleisten.

#### 4.4 Zahl der Wohneinheiten

Da die Stadt die Zahl der Wohneinheiten begrenzen möchte, um eine für das Wohnquartier angemessene Dichte zu erreichen, wird festgesetzt, dass in den zulässigen Einzelhäusern maximal eine Wohneinheit untergebracht werden darf. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese nicht mehr als 70 % der Fläche der Hauptwohneinheit hat.

## 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. Zur Dacheindeckung werden verschiedene Farbtöne in den Farbbereichen rot, rotbraun, braun, dunkelblau, dunkelgrün oder anthrazit zugelassen. Ergänzt werden die Bauvorschriften um Solardächer, Gründächer und 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. Staffelgeschosse) 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. Hier von ausgenommen sind Wintergärten, bei denen es um einen besonders hohen Lichteintrag geht.

**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 Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die im Ursprungsplan vorgesehene Straße Am Wald erschlossen. Die Grundstücke werden direkt an die Straße angebunden.

Überörtlich erfolgt die Anbindung über die Golfparkallee und die Weedelbrook Straße / K 76 sowie im Weiteren über die B 4, 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.

### 6.2 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

Die Straße Am Wald dient ausschließlich der Anbindung des Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 36 und ist keine Durchgangsstraße. Von Verkehrsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken wird daher nicht ausgegangen.

Das Plangebiet ist ca. 1 km von der Bahnstrecke der AKN Eisenbahn GmbH entfernt. Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.), auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen sind nicht möglich und damit auszuschließen.

Durch die Planung keine unverhältnismäßigen Lärmauswirkungen zu erwarten.

## 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt oder besonders gefährdete Arten. Die Festsetzungen der bisher geltenden 2. Änderung des Bebauungsplans NR. 36 werden überwiegend beibehalten.

Die bisher festgesetzte **private Grünfläche** zur Eingrünung des Plangebiets nach Süden zur offenen Landschaft und nach Südwesten zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird entsprechend festgesetzt.



Zur Abgrenzung nach Süden wird zudem entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 die **Neuanlange eines Knicks** mit einem Profil vom 3,0 Fußbreite, 1,0 m Wallhöhe und 1,50 m Wallkrone sowie einer Seitböschung im Verhältnis 1:1 festgesetzt. Die festgesetzt private Grünfläche im Süden dient somit überlagernd als **Knickschutzstreifen**.

Zur **weiteren Durchgrünung** des Wohngebietes wird die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße festgesetzt.

Zum **Schutz des Bodens** wird festgesetzt, dass Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zugewegungen offenporig auszubilden 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).

Aus **artenschutzrechtlichen** Gründen ist die Baufeldräumung vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. durchzuführen.

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. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nötig. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen. Es ist hierbei die gültige Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserzustroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und

eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

### **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/m<sup>2</sup> haben und deren Jahres-Heizenergiebedarf (QP) nach PHPP1 nicht mehr als 15 kWh/m<sup>2</sup> 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.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bad Bramstedt und in der Verbotzone für Erdwärmesonden, die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen beträgt rd. 380 Meter. Nach wasserrechtlichen Vorgaben ist in dieser Distanz der Bau/Betrieb von gebohrten, tiefen Erdwärmesonden nur oberhalb des Trinkwasser-Nutzhorizontes möglich. Da die gering wasserdurchlässige Deckschicht oberhalb des Trinkwasser-Förderhorizontes bereits in ca. 14 Meter Tiefe endet und eine Restmächtigkeit von mind. 5 Meter dieser Deckschicht unberührt zu erhalten ist, wären für gebohrte Erdwärmesonden maximale Tiefen von 9 Meter unter Flur zulässig. Flache Erdwärmekollektoren oder Spiralkollektoren ohne Bohrung können auf den Grundstücken dann eingebaut werden, wenn zwischen Erdwärmeanlage und Trinkwasser-Nutzhorizont eine gering wasserdurchlässige Deckschicht von mind. 2 Meter Mächtigkeit ausgebildet ist. Dies ist nach geologischen vorliegenden Bohrungsinformationen der Fall. Auch in diesen Fällen ist ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

### **Müllbeseitigung**

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

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Im Umfeld des Plangebietes liegen Hauptleitungen zur Glasfaserversorgung der Stadtwerke Barmstedt. Die Stadtwerke können die neuen Haushalte durch Lichtwellenleiter-Hausanschlussleitungen anbinden.

## 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 m<sup>3</sup>/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

Bei erforderlichen Bodenbeprobung ist ein besonderes Augenmerk auf evtl. vorhandene organische Bodenschichten zu legen. 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	0,27 ha
<b>gesamt</b>	<b>0,27 ha</b>

## **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 04.03.2019 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 26.06.2019

  
 (Bürgermeister(in))

