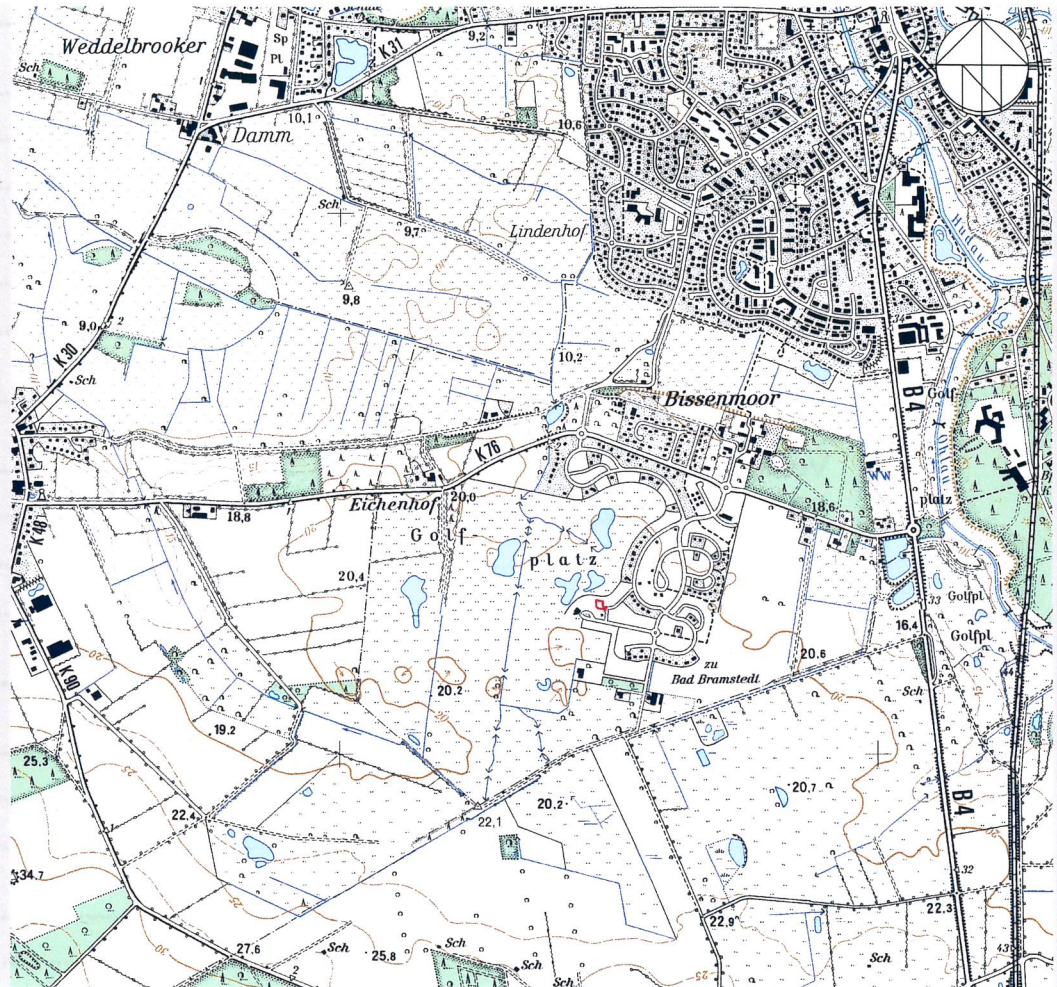


**Bebauungsplan Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“
11. Änderung
der Stadt Bad Bramstedt**

für den Bereich:
„östlich des Golfplatzes, nordwestlich der Straße Am Clubhaus“



Endgültige Planfassung

22.06.2020 (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	4
3 Übergeordnete Planungen	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	5
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4 Nebenanlagen	6
4.5 Zahl der Wohneinheiten.....	7
5 Örtliche Bauvorschriften	7
6 Verkehr	8
6.1 Erschließung	8
6.2 ÖPNV	8
6.3 Ruhender Verkehr.....	9
7 Emissionen und Immissionen	9
8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz.....	11
8.1 Grünordnung.....	11
8.2 Artenschutz	11
9 Ver- und Entsorgung.....	12
9.1 Brandschutz.....	13
9.2 Bodenschutz.....	14
10 Hinweise zum Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung.....	14
11 Flächenangaben.....	15
12 Kosten	15

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 19.08.2019 beschlossen, die 11. 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) mit ergänzten Einmessungen der Topographie durch das Vermessungsbüro Patzelt, Norderstedt. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Sportpark Bissenmoor“ gilt bislang die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 vom 17.10.2001. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 11. Änderung deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine im überplanten Bereich liegende und bislang als Sondergebiet festgesetzte Teilfläche überplant werden. Die Änderung des Planungsrechts für die Fläche wurde bislang in der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 vorgesehen. Da diese jedoch auf Grund der Klärung der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Bramstedt in diesem Teilbereich und der damit verbundenen Notwendigkeit der Abstimmung von Zulässigkeiten von Vorhaben untereinander verzögert wird, hat die Stadt beschlossen, diese kleine Fläche auf Grund von konkreten Entwicklungsabsichten im Rahmen einer gesonderten Bebauungsplanänderung vorzuziehen.

Im Osten und Süden grenzt die bereits realisierte Wohnbebauung an der Straße *Am Clubhaus* an. Westlich wird die Entwicklung des Sondergebietes zu Gunsten einer Entwicklung eines Hotels und golfspororientierten Sonderwohnformen wie z.B. serviced Apartments im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes angestrebt. Die geplante Wohnbaufläche im Geltungsbereich wird über die vorhandene Straße *Am Clubhaus* erschlossen. 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 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - Fallgruppe 1) umfasst oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - Fallgruppe 2) liegt.

Im vorliegenden Fall beträgt die maximale Versiegelung bei einer Geltungsbereichsgröße von rund 2.450 m² und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 zzgl. 50 % Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. bei rund 850 m².

Es werden durch die noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderungen Nr. 5 und Nr. 6 weitere Flächen im Umfeld mit entsprechenden Festsetzungen überplant. Da diese jedoch im Rahmen eines Normalverfahrens mit Umweltbericht geändert werden und im Vergleich zum bestehenden Planrecht im vorliegenden Verfahren lediglich die Art der baulichen Nutzung umgewandelt und das Maß der baulichen Nutzung reduziert werden soll, mit der keine wesentlichen Auswirkungen auf die zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum derzeitigen Planrecht einhergehen, erachtet die Stadt die Verfahrenswahl für angemessen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. 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 m² 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. Es 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 | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB, Hamburg

Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Lairm Consult GmbH, Bargteheide erstellt.

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,25 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des im geltenden Planrecht der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet SO 1.

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 Osten und Süden die bereits errichteten Wohngebäude an der Straße *Am Clubhaus*, Westlich schließt das Sondergebiet für die Nutzung Clubhaus – Hotel - Apartments an.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Änderung ist die konkrete Bestrebung die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Da sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes, in die das Plangebiet integriert war, zeitlich verzögert, hat die Stadt beschlossen, diese Teilfläche im Rahmen einer gesonderten 11. Änderung vorzuziehen.

Ziel der Stadt ist es deshalb, statt des Sondergebiets ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um eine im Gebiet nachgefragte Wohnnutzung zu ermöglichen.

3 Übergeordnete Planungen

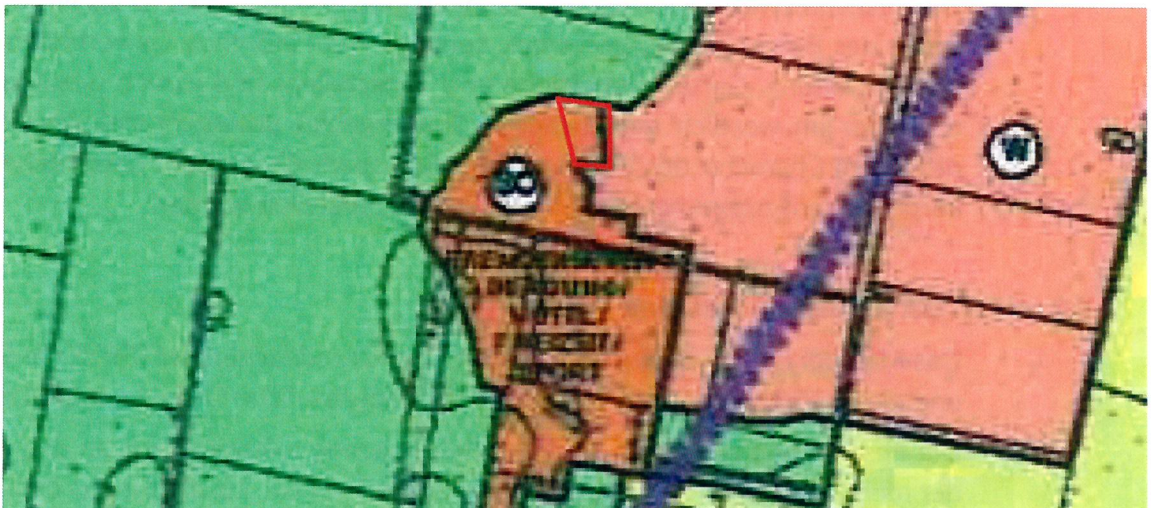
Regional- und Landesplanung

Im Rahmen der 11. Änderung werden Anpassungen der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Da der Ursprungsplan den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung entspricht, gilt dies gleichermaßen für die vorliegende Änderung.

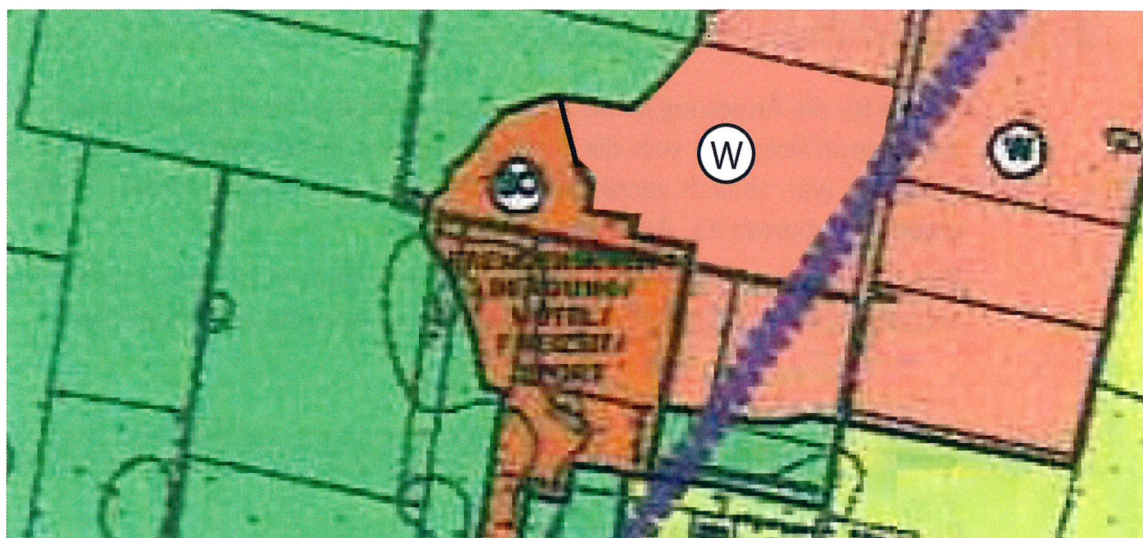
Flächennutzungsplan

Das bislang geltende Planrecht setzt ein Sondergebiet fest, dass aus dem seit dem 18. Mai 2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt hervorgeht, da dort eine Sonderbaufläche „Fremdenbeherbergung/Hotel/Freizeit/Sport“ dargestellt ist. Wenngleich die Abgrenzungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, erachtet die Stadt die Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für notwendig. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Darstellungsänderungen nicht beeinträchtigt.

Mit ihrer Lage im Siedlungsbereich des Sport- und Wohnparks Bissenmoor in direkter Umgebung zu angrenzenden Wohnnutzungen weist die Fläche unter der Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten eine gute Eignung für eine wohnbauliche Nutzung auf, der östlich und südlich angrenzende, durch überwiegende Wohnbaunutzung geprägte Siedlungskörper wird im Norden abgerundet. Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 an den Flächennutzungsplan angepasst.



1. Abbildung: geltender Flächennutzungsplan



2. Abbildung: berichtigter Flächennutzungsplan

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Änderung der Art der baulichen Nutzung mit der Aufstellung der 11. Änderung vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzungen der direkt östlich und südlich angrenzenden Flurstücke als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß der bisher geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Sondergebiet „Clubhaus – Hotel – Wohnen“ festgesetzt. Da die Festsetzungen jedoch ein einzelnes Flurstück betreffen und dieses nicht mehr im Rahmen der baulichen Entwicklung des Sondergebietes entwickelt werden soll, erachtet die Stadt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, auch im Hinblick auf die östlich und südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete, für sinnvoll.

Durch die Zulässigkeiten im allgemeinen Wohngebiet wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung durch verträgliche Nutzungen ergänzt werden kann, die der Versorgung der Bewohner dienen können.

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 entweder im westlich angrenzenden Sondergebiet untergebracht werden sollen oder 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 den Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 36, die für das östlich und südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet gelten. Demnach wird für den Geltungsbereich eine

Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Eine GRZ von 0,35 erlaubt eine dichtere Bebauung im Geltungsbereich, die an die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete angepasst ist und einen entsprechenden Übergang zum Sondergebiet im Westen sicherstellt. Um die Errichtung von Tiefgaragen und ausreichend Stellplätzen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz um bis zu 0,6 überschritten werden darf. So kann sichergestellt werden, dass die nachzuweisenden Stellplätze auch unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden können, wie es auch im derzeit geltenden Bebauungsplan vorgesehen war.

Die **maximale Gebäudehöhe** wird mit 12 m festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass diese mit der zulässigen **Geschossigkeit** abgestimmt ist, nach der zwei Vollgeschosse zulässig sind. Darüber hinaus lässt die Gebäudehöhe ein weiteres Geschoss oberhalb der zulässigen Vollgeschosse zu, wodurch ein sog. Staffelgeschoss errichtet werden kann.

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 beispielsweise Schornsteine oder Lüftungsanlagen.

Die festgesetzten Grundstücksgrößen von mindestens 1200 m² 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 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die **Bauweise** wird ebenfalls entsprechend der Zulässigkeiten in der Umgebung und den bereits entstandenen Wohngebäuden festgesetzt. Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m. Damit werden Wohngebäude ermöglicht, die bereits im Umfeld eine Entsprechung haben und sich in ihrer Größe dem Ortsbild anpassen. Hinsichtlich der Abstände gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Die **überbaubare Fläche** wird so festgesetzt, dass diese entsprechend der Festsetzungen in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten in der Umgebung eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Flurstücks ermöglicht. Zu den Flurstücksgrenzen im Norden und Osten sind 3 m einzuhalten, nach Osten und Süden ist der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen vergrößert, um hier die Errichtung von Hauptanlagen in der Nähe der Grenzen auszuschließen und eine für die Grundstücksteile übliche gartenartige Nutzung zu begünstigen.

Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen und der deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Da diese überwiegend unterirdisch errichtet werden, geht von diesen keine störende Wirkung aus. Ebenso wird so eine für Bauvorhaben wünschenswerte Flexibilität ermöglicht.

4.4 Nebenanlagen

Um den gestalterischen Ansprüchen des Golf- und Wohnparks Bissenmoor weiter gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb eines 5 m breiten Streifens zur öffentlichen Straßenver-

kehrfläche der Straße *Am Clubhaus* unzulässig sind. Hiermit strebt die Stadt eine Vorgartenzone an, die den Straßenraum optisch erweitert. Eine Ausnahme bilden hier Tiefgaragen-Zu- und -ausfahrten, da diese auch südlich bei dem im Bestand vorhandenen Wohngebäude kurz hinter der Flurstücksgrenze beginnen und diese durch ihre Eigenart keine stark in die Höhe ragenden Baukörper darstellen.

4.5 Zahl der Wohneinheiten

Da die überbaubare Fläche so geschnitten ist, dass die Errichtung von zwei kleineren Einzelhäusern möglich ist und die Stadt die Zahl der Wohneinheiten begrenzen möchte, um eine für das Wohnquartier angemessene Dichte zu erreichen, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheit errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung korrespondiert auch mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße.

Um innerhalb des Geltungsbereiches, in Bezug zu dem südlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten, ein größeres Gebäude auf einem größeren Grundstück zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass in einem einzigen Wohngebäude maximal 12 Wohneinheiten zulässig sind. Diese Zahl der Wohneinheiten erachtet die Stadt als angemessen, um und einen angemessenen Umgang mit den östlich angrenzenden Grundstücken sicherzustellen.

Durch die Festsetzung wird im Hinblick auf die Realisierung eine gewisse Flexibilität ermöglicht, da im Hinblick auf die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße entweder zwei kleinere Gebäude mit je sechs Wohneinheiten oder ein großes Gebäude mit zwölf Wohneinheiten umgesetzt werden können.

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 optische **Höhenentwicklung** im Gebiet zu begrenzen und nachbarschaftlich verträgliche Gebäudevolumina zu begünstigen wird festgesetzt, das Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (sog. Staffelgeschosse) um mindestens 0,75 m von den Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse zurückzusetzen sind. Durch diese Bauvorschrift kann gewährleistet werden, dass keine optische Dreigeschossigkeit entsteht.

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 Lichteinfall 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.

Zur Ahndung von möglichen Verstößen wird auf mögliche Geldbußen gem. § 82 Abs. 3 LBO hingewiesen, wonach Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden können.

6 Verkehr

6.1 Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die bestehende Wohnnebenstraße *Am Clubhaus* erschlossen. Das Grundstück wird direkt von der 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. 350 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.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Für die Bestimmung der notwendigen Stellplätze ist die gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Bramstedt heranzuziehen.

7 Emissionen und Immissionen

Da die Stadt den westlich des Plangebietes befindlichen Standort für das Sondergebiet „Clubhaus – Hotel – Apartments“ weiterhin bevorzugt entwickeln möchte und die bauliche Entwicklung an diesem Standort Priorität besitzt, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Bad Bramstedt erstellt, die ein mögliches Vorhabenkonzept für den Hotelstandort als Grundlage heranzieht und dessen Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht. Mit dem Gutachten beauftragt wurde das Büro Lairm Consult GmbH, Bargteheide. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbelärms und des Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm von den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen wurden die Beurteilungspegel innerhalb des Plangelungsbereiches tags und nachts getrennt ermittelt.

Für das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Plangelungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass auf den Baugrenzen der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird im üblichen Betrieb bei Parkvorgängen auf der Stellplatzanlage auf der zugewandten Baugrenze innerhalb des Plangelungsbereiches der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts überschritten.

An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist entsprechend ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Festverglasung)). Dadurch kann der immissionsschutzrechtliche Konflikt im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

Auf Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) nachts eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtabschnitt können bei Parkvorgängen auf dem Stellplatz des Clubhauses vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gem. TA Lärm

nachts nicht ausgeschlossen werden. Auch in Wohngebieten sind vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs üblich.

Zudem ist auf der nahegelegenen Baugrenze aufgrund der Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Daher ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen im Bereich der angrenzenden geplanten Wohnbebauung zu rechnen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile wurden der schalltechnischen Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Bad Bramstedt entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im Tages- als auch im Nachtzeitraum sowohl die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts eingehalten werden.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109. Für den Plangeltungsbereich ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 58 dB(A). Der übliche Aufbau von Außenbauteilen, der auch der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht, weist in der Regel für solche maßgeblichen Außenlärmpegel einen ausreichenden passiven Schallschutz auf, so dass eine explizite Festsetzung nicht erforderlich ist. In der Abbildung 1 der schalltechnischen Untersuchung sind in die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume nachrichtlich dargestellt.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich feststellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Es ergeben sich somit keine Einschränkungen für die Anordnung von Außenwohnbereichen. Aufgrund der Einhaltung des Wertes von 45 dB(A) nachts sind für Schlaf- und Kinderzimmer keine schallgedämmten Lüftungen erforderlich.

8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

8.1 Grünordnung

Für den Geltungsbereich besteht bereits ein umfassendes Planrecht, weshalb durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung keine weiteren Eingriffe erfolgen. Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt oder besonders gefährdete Arten.

Zum **Schutz des Bodens** wird festgesetzt, dass Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zugewungen 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).

Es entstehen durch die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die bereits durch das derzeit geltende Planrecht bestehen würden.

8.2 Artenschutz

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, unabhängig von der im vorliegenden Planfall wegen des vereinfachten Verfahrens nicht eintretenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich liegt innerhalb am Rand des vorhandenen Siedlungskörpers von Bad Bramstedt an einem größeren Wohngebiet. Im Nordwesten grenzt ein Golfplatz an.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der aktuellen Ausstattung mit einer Ruderalflur frischer Standorte, der Lage im Siedlungsraum, der umgebenden Nutzung und den damit verbundenen Störungen davon auszugehen, dass ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist.

Da bis auf eine Birke und einige kleinteilige Gehölze/Gebüsche kein Bestand im Plangebiet vorzufinden ist, der mit Öffnungen oder Spalten ein besonderes Potenzial für Gebäudebrüter sowie Fledermausarten erkennen lässt, ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände der Tötung gem.

§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG als auch der § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eintritt.

Da im direkten Umfeld des Geltungsbereiches auf dem Golfplatz mehrere naturnah gestaltete Kleingewässer vorhanden sind, die einen Lebensraumpotenzial für Amphibien aufweisen, sind diese auch beim Artenschutz zu berücksichtigen.

So wird hinsichtlich der kleineren Gehölze im Geltungsbereich zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei den Gehölzbrütern und den Amphibien folgender artenschutzrechtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Baufeldräumung darf aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 01.10. bis 31.01. eines Jahres erfolgen.

Ebenfalls wird zum Schutz der potenziell in der Umgebung vorkommenden Fledermausarten folgender Hinweis zur Beleuchtung aufgenommen:

- Aufgrund der potentiell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind im Geltungsbereich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z. B. LED) mit warmweißem Licht zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

Zum Schutz und Erhalt der Artenvielfalt wird ebenfalls ein Hinweis zur Verwendung heimischer Gehölzarten aufgenommen. Diese sind an die Bedingungen im Naturraum angepasst und bieten Lebensraum für zahlreiche Arten:

- Für Gehölzpflanzungen sollten heimische Gehölzarten Verwendung finden. Es wird auf Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt verwiesen.

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 bedarf es bei einer Versickerung des Niederschlagswassers über unterirdische Anlagen und einer versiegelten Fläche von mehr als 300 m² der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen 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 kann über die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH erfolgen. Je nach Leistungsbedarf der entstehenden Bebauung kann die Errichtung einer zusätzlichen Leitung zur Stromversorgung erforderlich sein.

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 besteht die Möglichkeit der Nutzung von Geothermie. Für die bauliche Realisierung ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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 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

Bei erforderlichen Bodenbeprobungen 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
gesamt	0,27 ha

12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt keine Kosten, diese werden durch den Flächeneigentümer übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 22.06.2020 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 26.08.2020

