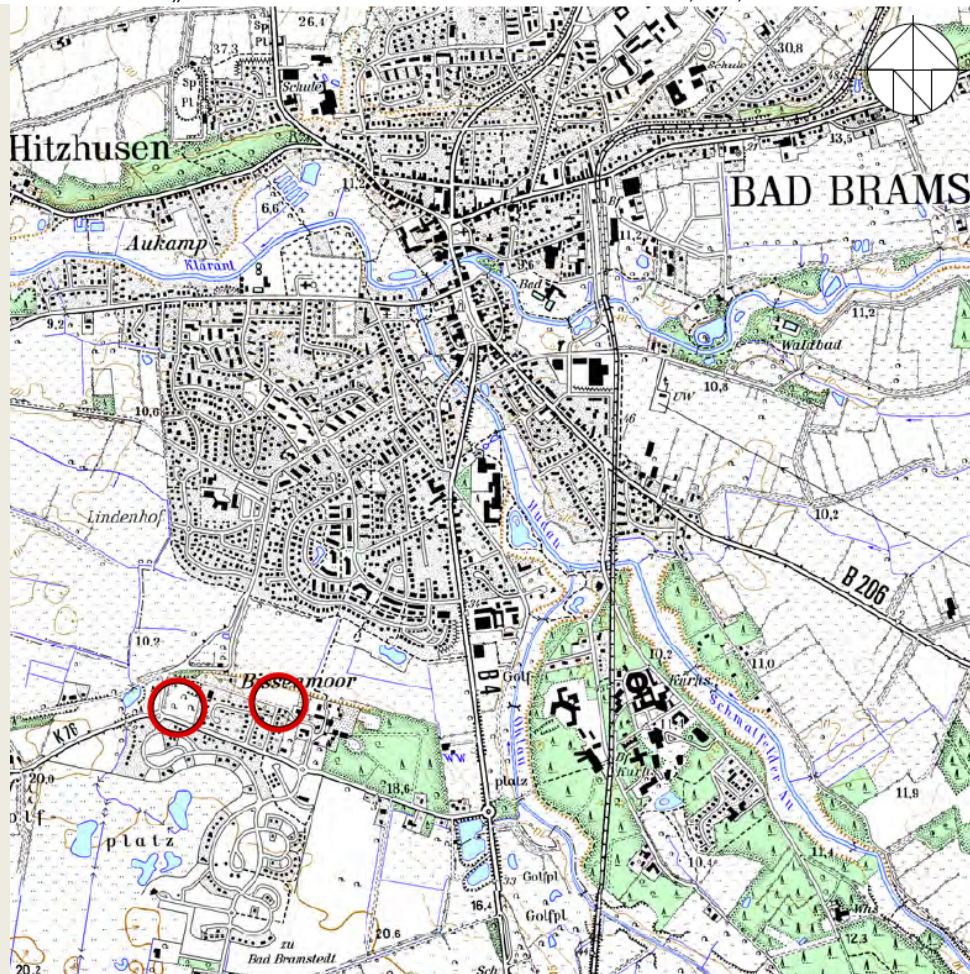


**Bebauungsplan Nr. 43 „Alt-Bissenmoor“  
2. vereinfachte Änderung  
der Stadt Bad Bramstedt**

für die Bereiche:  
„Nördlich der Weddelbrooker Straße K 76, östlich der Straße Bissenmoor“  
sowie  
„Die Grundstücke der Hausnummern 44, 46, 48 und 50 Bissenmoor“



**Endgültige Planfassung**  
26.09.2017 (Stadtverordnetenversammlung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
4.1 Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
<b>5 Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>6 Umweltbelange und Artenschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>7 Immissionsschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>9 Kampfmittel.....</b>	<b>5</b>
<b>10 Hinweise zum Denkmalschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>11 Bodenordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>12 Kosten.....</b>	<b>6</b>

# 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 2. vereinfachte Änderung des am 18.01.2003 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 43 „Alt-Bissenmoor“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan 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) im Maßstab 1:1000, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wulf Jeß, Kiel. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1000 erstellt.

Für die beiden Geltungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Alt-Bissenmoor“ gilt derzeit der Ursprungsbebauungsplan Nr. 43. In dem durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung 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 mit denen jedoch keine deutlich über das bisherige Maß der Nutzung hinausgehende Bebauung ermöglicht wird.

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:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes:  
Architektur + Stadtplanung Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH,  
Hamburg

## 1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Die beiden Plangeltungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung werden in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfassen eine Fläche von etwa 1,3 ha. Die Geltungsbereiche schließen das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 16 östlich der Straße Bissenmoor und einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 nördlich der Straße Bissenmoor ein.

Der übergeordnete Planbereich befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, südlich eines Landschaftsschutzgebietes und nördlich des Golfparks Bissenmoor.

Das Bad Bramstedter Stadtzentrum liegt ca. 2,2 km entfernt. Die AKN-Bahnstation Bad Bramstedt Kurhaus befindet sich in östlicher Richtung in ca. 1,4 km Entfernung.

Das Umfeld befinden sich östlich und südlich der Straße Bissenmoor Wohnhäuser, westlich des Geltungsbereichs bestehen gem. Ursprungsplan zwar Baurechte, jedoch ist bis auf einen Neubau im Geltungsbereich kein weiteres Gebäude entstanden.

## 2 Anlass und Ziele

Bedingt durch den Antrag auf Grundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> Gebäude mit einer größeren Grundfläche als den gem. Ursprungsplan zulässigen 150 m<sup>2</sup> zu errichten, soll die zulässige Grundfläche erhöht werden.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 hat die Änderung der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Ziel.

Dies soll jedoch in einem Maß erfolgen, dass die grundsätzlich ortsbildprägende Baustruktur beibehalten wird, gleichzeitig jedoch eine moderate Erhöhung stattfindet, die auch der Errichtung von barrierefreien Baukörpern entgegenkommt.

## 3 Übergeordnete Planungen

### Regional- und Landesplanung

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung werden lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung 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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

In den Geltungsbereichen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 sind bei zulässigen Mindestgrundstücksgrößen von 750 m<sup>2</sup> Grundflächen von 150 m<sup>2</sup> zulässig. Um der Erfordernis nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und beispielsweise auch die Errichtung von barrierefreien, größeren Bungalows zu ermöglichen, wird die zulässige Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> erhöht.

Damit erfolgt eine moderate Anpassung der zulässigen Grundfläche, die den Flächeneigentümern eine etwas größere Flexibilität einräumt, ohne das Ortsbild nachhaltig zu beeinflussen. Die neue zulässige Grundfläche wurde so gewählt, dass diese sich im Verhältnis an die anderen in der Umgebung zulässigen Grundflächen anpasst. Der westlich, außerhalb des nordöstlichen Geltungsbereichs liegende Teilbereich von WA 2 weist ebenfalls eine Zulässigkeit von 150 m<sup>2</sup> als Grundfläche auf, jedoch bei einer Mindestgrundstücksgröße von 680 m<sup>2</sup>. Somit werden durch die vorliegende 2. vereinfachte Änderung die zulässigen Grundflächen der beiden Teilbereiche in Bezug zur Mindestgrundstücksgröße ausgeglichen festgesetzt.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die zulässige Grundfläche auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisieren zu können, wurden die Baufenster überprüft. Im nordöstlichen Teilbereich wurden diese so erweitert, dass eine Errichtung eines Gebäudes mit 180 m<sup>2</sup> Grundfläche nun problemlos möglich ist.

## 5 Verkehr

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten, da keine Änderungen an der städtebaulichen Struktur vorgenommen werden.

Die Abteilung Tiefbau des Landkreises Segeberg weist darauf hin, dass aus der unmittelbaren Lage an der K 76 keine Ansprüche auf Ersatz von Schäden hergeleitet werden kann, die durch den Verkehr oder durch Baumaßnahmen auf der K 76 entstehen können. Eine Zufahrt von Grundstücken direkt auf die K 76 wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass es zum Ausbau der Planstraße als verkehrsberuhigtem Bereich eines gesonderten Verfahrens bedarf, das vor dem Straßenausbau bei der Verkehrsaufsicht zu beantragen ist. Ein verkehrsberuhigter Bereich darf eine Länge von 300 m nicht überschreiten.

## 6 Umweltbelange und Artenschutz

Für die Geltungsbereiche besteht bereits ein umfassendes Planrecht, weshalb durch die moderaten Anpassungen keine weiteren Eingriffe erfolgen. Durch die 2. vereinfachte



Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt oder besonders gefährdete Arten. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden überwiegend beibehalten, es entstehen durch die geringfügigen Anpassungen keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

## 7 Immissionsschutz

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes wird im WA 16 an Fassaden ein Lärmpegelbereich festgesetzt.

## 8 Ver- und Entsorgung

Durch die geänderten Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 resultieren Auswirkungen auf die Anforderungen der Ver- und Entsorgung. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan wird das gesammelte Niederschlagswasser über eine Rückhaltung und Regenklärung in das Gewässer Nr. 102 des Gewässerpflegeverbandes Bramau eingeleitet. Entsprechende Anträge liegen der unteren Wasserbehörde vor. Zu weiteren Themen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

Die Fachabteilung des Landkreises Segeberg weist darauf hin, dass bei notwendigen Maßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Anträge zur wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Nutzung von Erdwärme sind rechtzeitig vor Baubeginn ebenda zu stellen.

Die Telekom bittet um Zuweisung eines Kabelgrabens im Bereich des Fußweges oder der Bankette. Die Regeltiefe für die Verlegung von Leitungen beträgt 60 cm, der Graben sollte 30 cm Breite aufweisen. Als Mindestabstand zu anderen Leitungen sind 15 cm auskömmlich.

Die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH verweisen auf das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“. Für Tiefbaumaßnahmen sind durch die ausführenden Unternehmen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten entsprechende Planauskünfte einzuholen.

Die Stadtwerke Barmstedt möchten als Betreiber eines örtlichen Glasfasernetzes im Zuge der Erschließung der einzelnen Grundstücke Hausanschlüsse legen.

## 9 Kampfmittel

Die Stadtwerke verweisen auf die gem. Kampfmittelverordnung erforderliche Kampfmittelfreimeldung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sollte eine Freimeldung von Kampfmitteln durch Prüfung des Plangebietes erfolgen.

## 10 Hinweise zum Denkmalschutz

Durch die Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 43 gibt es keine neuen Erkenntnisse. 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.

## 11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## 12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt keine Kosten, da die Vorhabenträger durch städtebaulichen Vertrag zu Kostenübernahme verpflichtet wurden.

---

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

Bad Bramstedt, den .....

..... (Der Bürgermeister)