

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 I 18. Änderung der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet:
„Flurstück 30/150 der Flur 30, Gemarkung Bad Bramstedt (ehem. Gemeindehaus)“



Vorentwurf

15.06.2026 (Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten)

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	3
4 Städtebauliche Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 überbaubare Grundstücksflächen	7
5 Verkehr	8
6 Artenschutz und Grünordnung	9
7 Emissionen und Immissionen	10
8 Ver- und Entsorgung.....	10
9 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten.....	11
10 Bodenordnung	11
11 Flächenangaben	12
12 Kosten.....	12

Anlagen

- Karte Bestand Biotoptypen, BHF Landschaftsarchitekten GmbH, 2026/02, Kiel

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 beschlossen, die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS), bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. C. de Vries, Neumünster vom 05.05.2026. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 23 I. Der bestehende Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Weiterhin werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaren Fläche getroffen.

In dem durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten der 18. Bebauungsplanänderung deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 18. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird 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 Zuordnung der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Landschaftsplanerischer Beitrag: BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel
Anlage Biotopbestand (Ergänzung zum Entwurf)
- Artenschutzprüfung: BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel
(Ergänzung zum Entwurf)

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 18. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,49 ha.

Der Geltungsbereich liegt ca. 700 m südwestlich der Innenstadt. Er erstreckt sich auf das Flurstück 30/150 und wird derzeit zu kirchlichen Zwecken genutzt.

Insbesondere die Randbereiche im Osten und Südwesten sowie parallel zur *Holsatenallee* sind durch Gehölzstrukturen geprägt.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die *Holsatenallee* begrenzt. Nördlich grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern; im Osten befindet sich ein Gehweg sowie ein Spielplatz und südlich ist weitere Wohnbebauung zu finden, die überwiegend durch Zeilenbebauung geprägt ist.

In der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dominiert ebenfalls Wohnbebauung. Dabei überwiegen Einfamilienhäuser, wobei sich jedoch insbesondere südlich des Geltungsbereiches auch eine Reihenhaushaus- und Zeilenbebauung finden lässt.

2 Anlass und Ziele

Anlass der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist ein Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Bad Bramstedt und die Absicht der Stadt, das derzeit für eine ausschließliche Nutzung zu kirchlichen Zwecken planungsrechtlich gesicherte Grundstück perspektivisch einer Wohnnutzung zuzuführen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es dementsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung zu schaffen. Dabei sollen im Sinne einer Innenentwicklung Nachverdichtungspotenziale genutzt werden, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken und das Grundstück entsprechend verwerten zu können.

3 Übergeordnete Planungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021 (LEP 2021), bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen für die Stadt Bad Bramstedt.

Derzeit stellt das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Landesplanungsbehörde, den Regionalplan für den Planungsraum III (ehemals Planungsraum I) auf.

Für den 3. Entwurf fand vom 29.04.2026 bis zum 29.06.2026 die Beteiligung statt, bei der die Kommunen, Behörden und die Öffentlichkeit Stellungnahmen einreichen konnten. Derzeit werden die abgegebenen Stellungnahmen ausgewertet.

Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bad Bramstedt ist im LEP 2021 als Unterzentrum dargestellt. Diese dienen der Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches. Ziel ist es, ihr Angebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ein südöstlicher Teil der Stadt befindet sich innerhalb des 10 km-Umkreises um den Zentralbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen.

Östlich der Stadt Bad Bramstedt wird die BAB A7 und südlich der Stadt der geplante Neubau der BAB A 20 dargestellt. Für die Bundesautobahnen erfolgt zusätzlich die Darstellung als Landesentwicklungsachse. Die Landesentwicklungsachsen werden durch wichtige Verkehrswege untereinander verbunden. Gemeinsam bilden sie eine dichte Netzstruktur, die im Hinblick auf die Stärkung Schleswig-Holsteins als Wirtschaftsstandort bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist.

Darüber hinaus verläuft eine eingleisige Bahnstrecke im Osten durch die Stadt.

Die gesamte Stadt Bad Bramstedt befindet sich innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Hierbei handelt es sich um Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen.

Im Osten der Stadt befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Westlich des Siedlungsgebietes von Bad Bramstedt ist zudem eine Biotopverbundachse dargestellt.

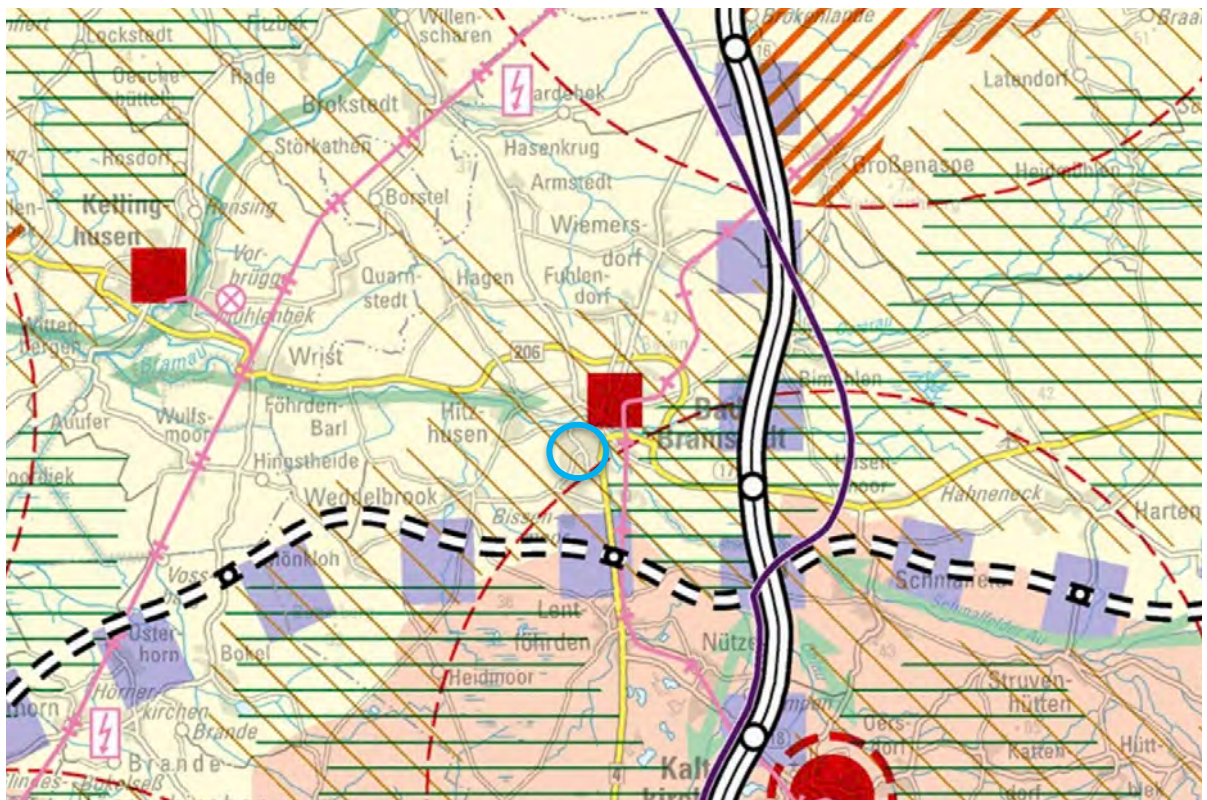


Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches)

Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) wird Bad Bramstedt als Unterzentrum dargestellt; der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Darüber hinaus wird Bad Bramstedt als Entwicklungs- und Entlastungsort ausgewiesen. Diese dienen der Entlastung des Ordnungsraums um Hamburg (südlich Bad Bramstedts) und sollen als eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden, weshalb in den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichen in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbebauflächen auszuweisen sind. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung Bad Bramstedts soll dabei im Südwesten der Stadt liegen.

Im Osten Bad Bramstedts ist die Bahnstrecke dargestellt, die in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt verläuft. Außerdem wird die Bundesstraße B 4 dargestellt, die aus Richtung Westen nach Süden durch das Siedlungsgebiet führt. Die mittlerweile bestehende B 206 im Norden der Stadt wird als geplante Bundesstraße dargestellt.

Des Weiteren befinden sich im Nordwesten und Südosten der Stadt Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

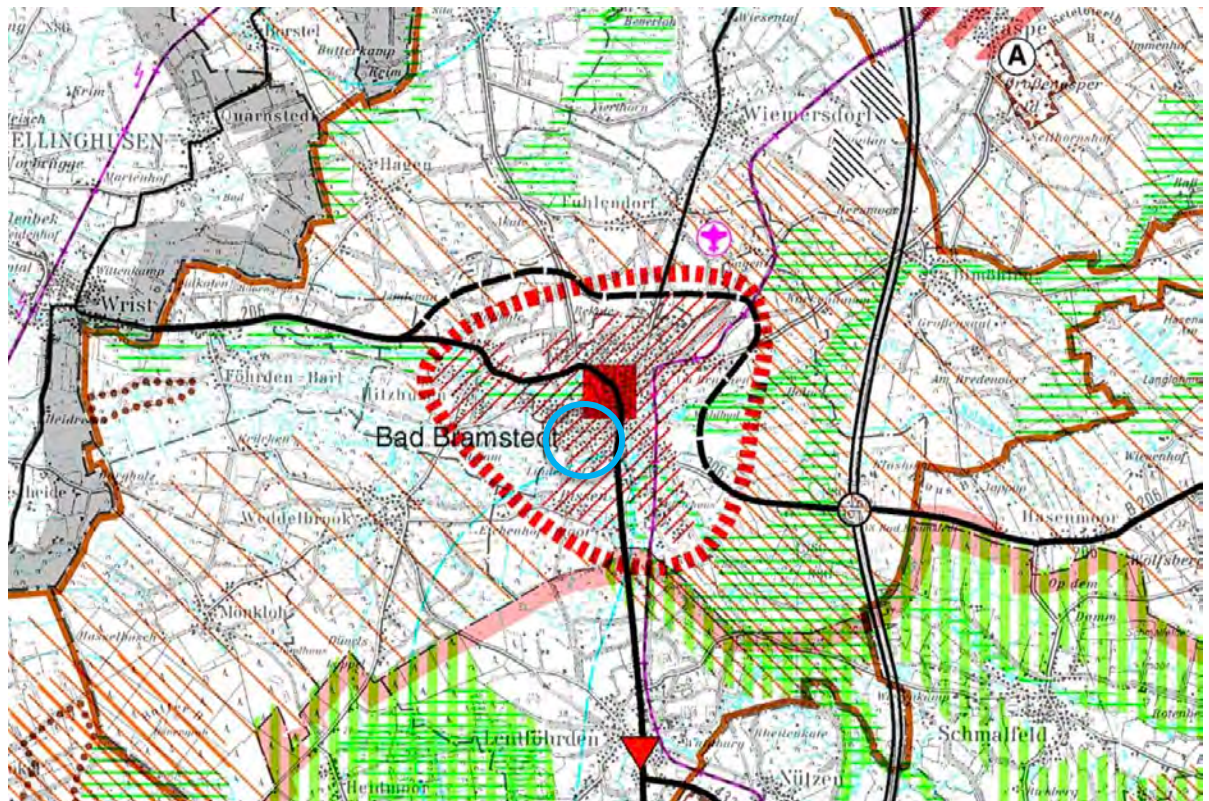


Abbildung 2: Regionalplan 1998, Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Im dritten Entwurf des Regionalplans 2026 für den Planungsraum III wird Bad Bramstedt weiterhin als Unterzentrum dargestellt sowie der Entwicklungs- und Entlastungsort und das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, gekennzeichnet. Südlich befindet sich der Ordnungsraum um Hamburg,

Auch die Bahnstrecke und die durch die Stadt verlaufenden Bundesstraßen sind dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich die gesamte Stadt innerhalb eines Entwicklungsgebietes für Tourismus und Erholung. Im Norden und Osten sind Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen der Regionalplanung.

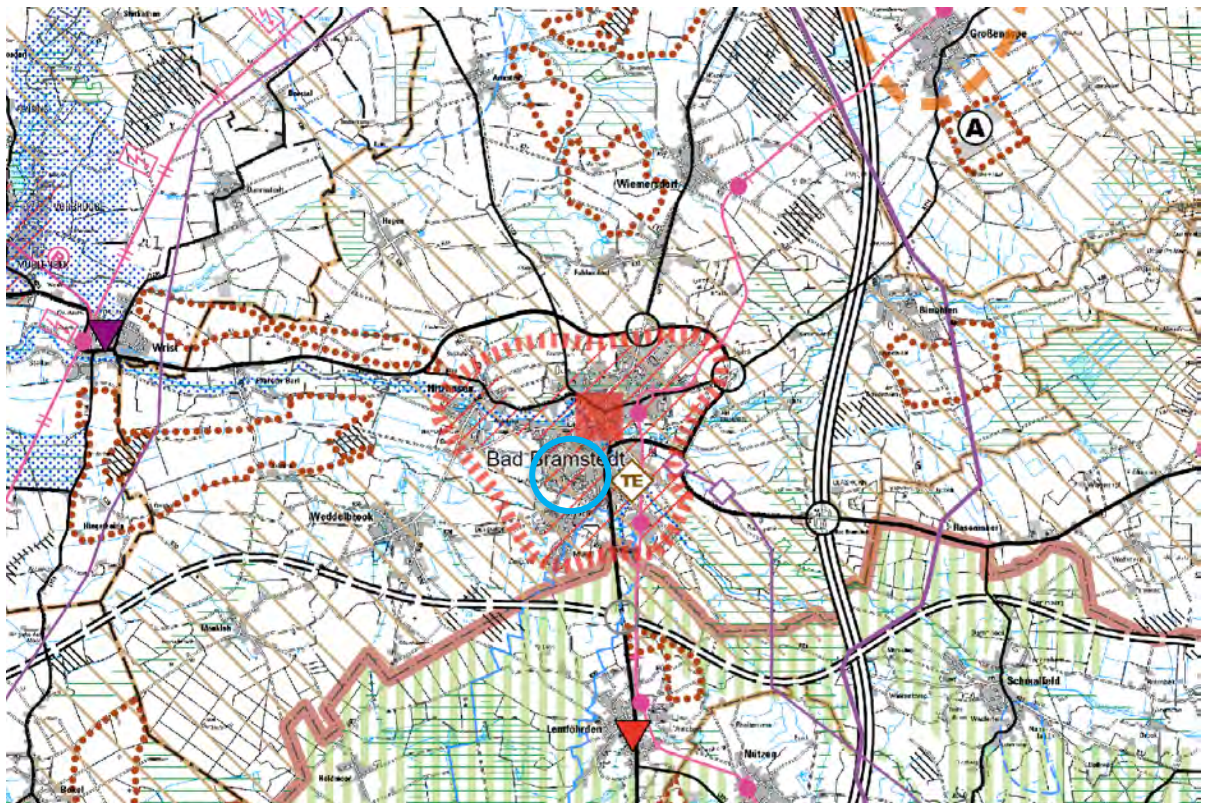


Abbildung 3: 3. Regionalplanentwurf 2026, Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 18. Mai 2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt sind die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die 18. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 I ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll die Realisierung von Wohnnutzung ermöglicht werden. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird für die Art der baulichen Nutzung ein **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der die Umgebung prägenden Art der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausgeschlossen. Diese entsprechen nicht dem Gebietscharakter und werden für den Standort als nicht verträglich erachtet.

Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung schafft die Stadt die Möglichkeit zur Entwicklung eines lebendigen Quartiers, in dem das vorwiegende Wohnen durch die Versorgung und den Erwerb sichernde/ergänzende Einrichtungen ergänzt werden kann.

Mit der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben können Wohnen und Arbeiten stärker verknüpft werden, wodurch die Verweildauer sowie eine Nutzungsmischung im Quartier erhöht werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**, die **maximale Anzahl der Vollgeschosse** sowie die **Firsthöhe** der Gebäude bestimmt.

Die GRZ wird für den gesamten Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer flächensparenden Innenentwicklung, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird. Gleichzeitig wird so eine optimale Ausnutzung des Grundstücks gesichert.

Die Geschossigkeit wird im überwiegenden Teil der überbaubaren Fläche auf drei Vollgeschosse begrenzt, um Nachverdichtungspotenziale in einer ortsbildverträglichen Weise zu nutzen. In einem 5 m breiten Streifen im Nordwesten der überbaubaren Fläche sind lediglich zwei Vollgeschosse zulässig, um einen angepassten Übergang zu der angrenzenden Bebauung zu schaffen und gleichzeitig eine zu starke Verschattung zu verhindern.

Das Einfügen in die Umgebung wird auch über die Festsetzung der Firsthöhe gesichert. Aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe für den Großteil der überbaubaren Grundstücksfläche auf 13 m, im nordwestlichen Bereich auf 10 m begrenzt.

Gemäß dem § 18 Abs. 1 BauNVO sind der obere und der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.

Der untere Bezugspunkt (+0,00 m) ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zzgl. 0,30 m, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss. Auf diese Weise werden die Höhen der Gebäude eindeutig definiert, die gleichzeitig an die Erschließungssituation angepasst und in Bezug auf Starkregenereignisse durch einen höher gelegenen Bezugspunkt geschützt sind.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** festgesetzt, die eine bauliche Flexibilität auf dem Grundstück ermöglichen. Dabei wird der prägende Baumbestand im Osten und Südwesten einschließlich eines Abstandes von 1,5 m zum Kronentraufbereich ausgespart. Gleichzeitig wird die Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingehalten.

Im Norden hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m zur Grenze des Geltungsbereiches und den angrenzenden mit Einfamilienhäusern bebauten Bestandsgrundstücken ein, um einen Übergang zu den aufgelockerteren Strukturen zu schaffen und die nachbarschaftlichen Belange zu berücksichtigen. Zur *Holsatenallee* im Westen weist die Baugrenze einen Abstand von 6 m auf, wodurch eine Vorgartenzone geschaffen wird, die auch dem Charakter der näheren Umgebung entspricht.

Zur Sicherung der Vorgartenzone wird festgesetzt, dass zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – der *Holsatenallee* – und der dieser zugewandten Baugrenze untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig sind. Diese Festsetzung schließt genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne der Landesbauordnung mit ein.

Von der Festsetzung ausgenommen sind offene Stellplätze und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, weil diese den offenen Charakter der Straße nicht gefährden. Letztere leisten zusätzlich einen Beitrag zum Klimaschutz.

Lebende Hecken sind ebenfalls zulässig, da sie dem Charakter der näheren Umgebung des Geltungsbereiches entsprechen und zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Draht-

zäune bzw. Stabgitterzäune dürfen auf der Grundstücksinnenseite in diese integriert sein, damit das Straßenbild nicht durch solche negativ beeinflusst wird.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Damit sich Neubauten gestalterisch in das Umfeld einfügen und das Ortsbild gesichert wird, werden auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese zielen darauf ab, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, das den städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung gerecht wird. Es wird ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, der dennoch ein Maß an Flexibilität zulässt.

Für die Fassadengestaltung werden Materialien in Form von Sichtmauerwerk oder Verputz in das Ortsbild bereits prägenden Farben wie rot bis rotbraun und Brauntönen zugelassen. Zur eindeutigeren Zuordnung werden in den örtlichen Bauvorschriften die Farben in Anlehnung an RAL Farbtöne aufgelistet.

Als weitere Fassadenmaterialien sind Holzverkleidungen aber auch ganze Holzhäuser zulässig. Diese sind sowohl in ihrer natürlichen Farbgebung als auch in einer Anlehnung an RAL Farben in rot bis braun und grün zulässig. Die Errichtung von Wintergärten ist mit einer Vollverglasung umsetzbar.

Um Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden eine mögliche, sehr massive optische Wirkung durch bspw. ein Heranrücken der aufgehenden Geschossaußenwand an die aufgehende Außenwand der darunterliegenden Vollgeschosse zu nehmen, wird festgesetzt, dass Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse auf allen Gebäudeseiten um mindestens 0,75 m einzurücken sind. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wird für Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse in Orientierung zum östlich angrenzenden Spielplatz (32/121) und zur südlich angrenzenden Wegeparzelle (32763) formuliert, da hier keine negativen Auswirkungen auf das Orts- /Straßenbild zu erwarten sind, sollten Nichtvollgeschosse nicht optisch zurückgenommen werden. Ebenfalls sind hiervon keine Nachbargrundstücke mit Wohnbebauung direkt betroffen, die durch eine Verschattung negativ beeinträchtigt würden.

5 Verkehr

Erschließung

Der Geltungsbereich ist von Westen über die *Holsatenallee* erschlossen. Diese führt nach Norden zum Ortskern der Stadt Bad Bramstedt und bindet im Süden an die *Hamburger Straße* (B 4) an. Über die *Hamburger Straße* kann in südlicher Richtung Hamburg und in nördlicher Richtung die B 206 erreicht werden.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

ÖPNV

In etwa 400 m Entfernung südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Haltestelle „Bad Bramstedt, Hamburger Straße (Mitte)“, die durch die Buslinie 7505 angedient wird. Die Buslinie verkehrt an Schultagen zwischen den Gemeinden Hitzhusen, Hagen, Föhrden, Weddelbrook, Mönkloh und Heidmoor. In die Gegenrichtung wird anstelle von Hitzhusen der Kalten-

kirchener Ortsteil Heidkaten erreicht.

6 Artenschutz und Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch das Büro BHF Landschaftsarchitekten, Kiel untersucht. Hierzu erarbeitet das Büro einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag. In diesem Rahmen erfolgt eine Biotoptypenkartierung sowie eine Bewertung der Wirkungen auf die Schutzgüter, eine Beschreibung des Eingriffsumfangs und die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes inklusive Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan.

Weiterhin wird eine Artenschutzprüfung erstellt, für die die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Wirkungen bezüglich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet werden. Ebenso werden eine faunistische Potenzialbewertung sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen erarbeitet, die in das Gesamtkonzept des landschaftsplanerischen Beitrages integriert werden.

Die wesentlichen Inhalte werden zum Entwurf ergänzt.

Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein schützenswerter Gehölzbestand, der zum Teil durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt geschützt ist. Prägende Gehölze wurden auf Basis der vorliegenden Bestandsbiotopkartierung (BHF 2026, siehe Anlage) im Sinne einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich insbesondere um Einzelbäume im Osten und Südwesten des Geltungsbereiches.

Auf den nördlichen Nachbargrundstücken vorhandene Gehölze werden durch eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, berücksichtigt.

Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB, ZTV-Baumpflege). Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden, Maßnahmen der vorgenannten Verordnungen und Vorschriften zu dessen langfristigen Schutz bei Arbeiten am oder im Wurzelbereich zwingend zu berücksichtigen.

Erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungsmaßnahmen im Stammbereich sind ausschließlich durch qualifizierte Fachleute durchzuführen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie öffentliche Geh- und Radwege offenporig auszubilden, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden und die Versickerung von Niederschlagswasser zu verbessern. Aus diesem Grund sind wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) unzulässig.

Der nicht durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelte Teil der Grundstücksflächen ist gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen. Hiermit wird die Durchgrünung des Plangebietes gesichert. Gleichzeitig werden die Versickerung von Niederschlagswasser und das Mikroklima verbessert. Da Schotter-, Kies- und Steinbeete dem entgegenstehen, werden diese ausgeschlossen.

7 Emissionen und Immissionen

Durch den Verkehr auf der angrenzenden *Hamburger Straße* wirken Immissionen in Form von Verkehrslärm und Luftschadstoffen auf das Plangebiet ein. Durch diese ist jedoch keine Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzung zu erwarten.

Durch die Realisierung der Wohnnutzung ist weder mit einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens noch mit Emissionen, die die umliegenden Nutzungen beeinträchtigen, zu rechnen.

Es wird im Verfahren um Hinweise zur Erforderlichkeit von einer schalltechnischen Untersuchung gebeten.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls zentral über die Stadtentwässerung als Eigenbetrieb der Stadt Bad Bramstedt.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Es wird im Verfahren um Hinweise zur Erforderlichkeit von weiteren Fachplanungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser gebeten.

Wärme- und Stromversorgung

Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Eine Leitungsabfrage hat ergeben, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Niederspannungsleitung befindet, die aus westlicher Richtung zum Hausanschluss des Bestandsgebäudes im Plangebiet verläuft.

Gasleitung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Gasleitung (Niederdruck), die ebenfalls zum Bestandsgebäude im Plangebiet führt.

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV). Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über den Zweckverband geregelt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Belange des Brandschutzes

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge ist die Arbeitshilfe für die Bemes-

sung des Löschwasserbedarfs mit Angabe zu Hydrantenabständen „Arbeitsblatt DVGW-Information Wasser Nr. 99 mit dem Anhang Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. in der gültigen Fassung heranzuziehen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in einem Umfang von 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

9 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten

Kampfmittel

Auf die Berücksichtigung der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Hingewiesen wird diesbezüglich u. a. darauf, dass Bad Bramstedt gemäß § 2 (3) der Kampfmittelverordnung i. V. m. deren Anlage 1 nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen zählt. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie auszuschließen sind. Sollten entsprechende Funde gemacht werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu informieren.

Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung derzeit nicht bekannt.

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.¹

10 Bodenordnung

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

¹ Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich 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 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,49
Geltungsbereich gesamt	0,49

12 Kosten

Der Stadt Bad Bramstedt entstehen durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Planungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt am __.__.____ gebilligt.

Bad Bramstedt, den

.....

(Felix Carl)
Bürgermeister