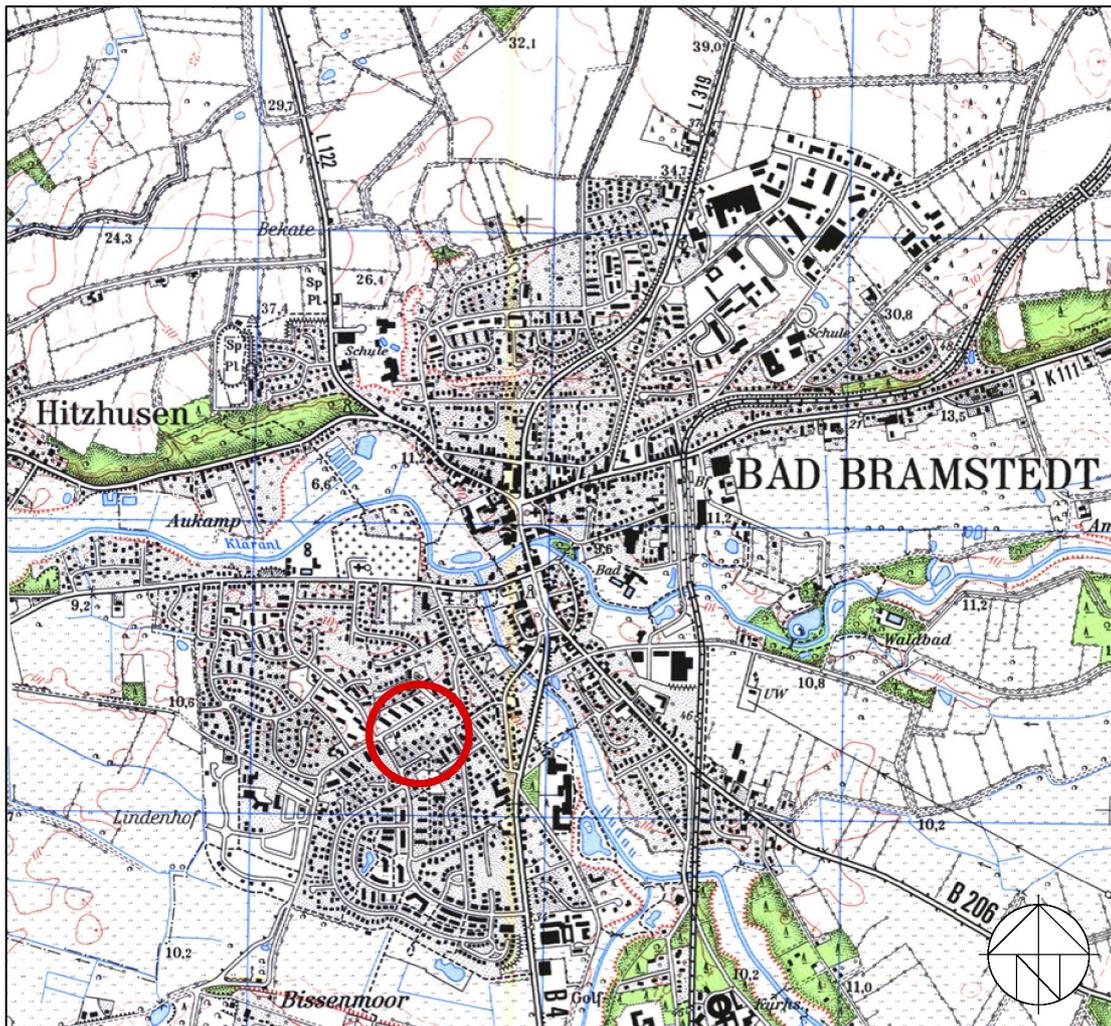


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 I „Bissenmoorweg“, 15. Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Bramstedt

für den
„Bereich der Grundstücke Bissenmoorweg 7-15“



Endgültige Planfassung
17.09.2013
(Stadtverordnetenversammlung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.4 Bestand.....	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
4.4 Gestaltung	5
5 Grünordnung und Artenschutz	5
5.1 Festsetzung Einzelbäume	5
5.2 Artenschutz	6
6 Verkehr	6
6.1 Erschließung.....	6
6.2 Ruhender Verkehr	7
7 Ver- und Entsorgung	7
7.1 Wasser	7
7.2 Schmutzwasser	7
7.3 Oberflächenwasser	7
7.4 Strom und Gas	7
7.5 Brandschutz	7
7.6 Müllbeseitigung	7
7.7 Telekommunikation	7
8 Sonstige Hinweise	8
8.1 Denkmalschutz	8
8.2 Kampfmittelverordnung	8
9 Kosten	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 23 I die 15. Änderung und Ergänzung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den jeweils 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, Kaltenkirchen.

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan 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 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 I zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt.

Derzeit besteht für den Geltungsbereich der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 23 I kein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB. Somit ist eine Zulässigkeit der Vorhaben, die die Errichtung von genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen im Innenbereich zum Inhalt hat, nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Mit der Aufstellung der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 I wird der bisherige Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes 23 I erweitert.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum – Schwormstede GbR, Hamburg beauftragt.

1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Der Planänderungsbereich befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, innerhalb eines größeren Wohngebietes.

Das Bad Bramstedter Stadtzentrum liegt ca. 1,0 km entfernt. Die AKN-Bahnstation Bad Bramstedt befindet sich in östlicher Richtung in ca. 1,2 km Entfernung.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Bissenmoorweges und östlich der Holsatenallee, westlich der Straße Sommerland und nördlich der Friesenstraße

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,69ha.

1.4 Bestand

Derzeitige Nutzung

Auf den Grundstücken der Hausnummern 7 bis 15 des Bissenmoorweges befinden sich Einfamilienhäuser. Die Wohnhäuser einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen konzentrieren sich auf die vorderen Grundstücksbereichen, während die rückwärtigen Bereiche als Gärten genutzt werden.

Die Grundstücke weisen etwa 70 m große Grundstückstiefen auf und sind mit über 1.000 m² deutlich größer als die umgebenden Wohnbaugrundstücke.

Umgebung

Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern im Osten, Süden und Westen sowie Mehrfamilienhäusern im Norden geprägt. Im näheren Umkreis befinden sich drei Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Privatbesitz. Bis auf Flurstück 29/14 gehören alle Flurstücke zu den Grundstücken der Hausnummern 7-15 Bissenmoorweg. Flurstück 29/14 gehört zu einem Grundstück mit Einfamilienhaus außerhalb des Geltungsbereiches, erschlossen über die Holsatenallee.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Grundstückseigentümer, die Möglichkeit zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile zu erhalten. Die Grundstücke sind mit ihren Größen von ca. 1.100 m² bis knapp 1.400 m² sehr groß und den Bedürfnissen der Besitzer nicht mehr entsprechend. Im Rahmen einer Bauvoranfrage für eines der Grundstücke war festgestellt worden, dass eine rückwärtige Bebauung auf Grundlage des §34 BauGB nicht erfolgen kann.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Einzel- und Doppelhäusern zu Wohnzwecken zu schaffen. Hierfür sind die Grundstücke mit ihrer heute nicht mehr zeitgemäßen Grundstückstiefe besonders geeignet. Die Nachverdichtung entspricht dem Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Regionalplanung

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I hat Bad Bramstedt die Funktion eines Unterzentrums. Der Stadt kommt die Aufgabe zu als Entwicklungs- und Entlastungsort die über den Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufzunehmen. Gleichzeitig soll es als eigenständiges Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Eine wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll im südwestlichen Teil des Stadtgebietes stattfinden.

Die 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 I ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt (wirksam seit 18.05.2000) als Wohnbaufläche dargestellt.

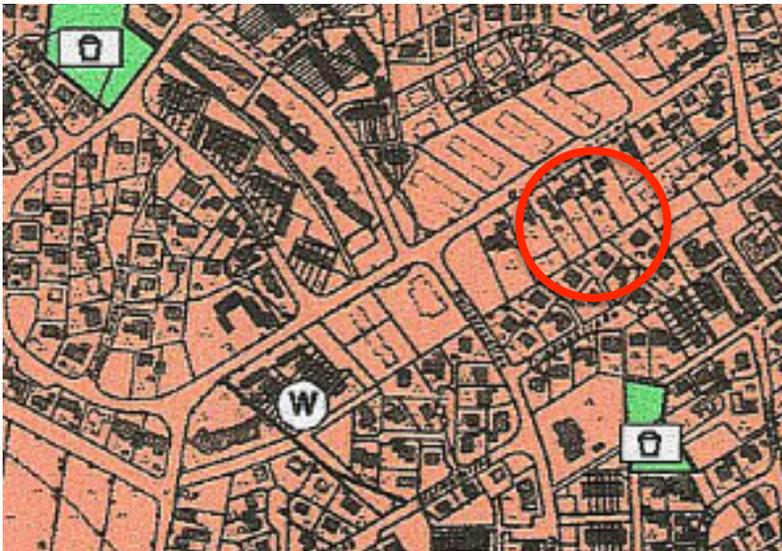


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bad Bramstedt (2000)

Die 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 I ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Plangeltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung und fügt sich in die umgegebene Nutzung ein. Für die südlich angrenzende Bebauung ist gemäß Ursprungsplan Nr. 23 I ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan sieht für den Bereich südlich der 15. Änderung und Ergänzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 vor. Für den Plangeltungsbereich wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Mit der gegenüber

dem Ursprungsplan niedrigeren GRZ wird die Umsetzbarkeit des Ziels einer Nachverdichtung gewährleistet und eine Bebauung ermöglicht, die den Maßstab der Bebauung im Umfeld sowie die Grundstücksverhältnisse im Plangebiet selbst berücksichtigt.

Mit der Festsetzung einer Eingeschossigkeit und einer Firsthöhe maximal 9,0 m entsprechen die Festsetzungen den Anforderungen an eine gebietsverträgliche Bebauung unter Wahrung einer angemessenen baulichen Flexibilität. Um den Bau von Solaranlagen nicht zu erschweren, darf die festgesetzte Firsthöhe hierfür um maximal 0,5 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine an die vorhandene Bebauungsstruktur angepasste Bebauung zu sichern.

In dem Plangebiet werden entsprechend der städtebaulich gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeit zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die im vorderen Grundstücksbereich die vorhandene Bebauung berücksichtigen und für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine neue Bebauung ermöglichen. Durch die Festsetzung von zwei getrennten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von jeweils 15m soll eine Gliederung in Bereiche mit und ohne Bebauung erzielt werden.

Da sich die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche im Südwesten des Plangebietes über mehrere Flurstücke unterschiedlicher Eigentümer erstreckt, werden hier für die Realisierung einer rückwärtigen Bebauung voraussichtlich Veränderungen der Grundstückszuschnitte erforderlich, die im Einvernehmen der betroffenen Eigentümer untereinander zu regeln sind.

4.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und betreffen lediglich die Einfriedung zur öffentlichen Straße. Mit Einfriedungen in Form von Laubgehölzhecken soll zur Durchgrünung des Ortsbildes beigetragen werden. Durch die Höhenbegrenzung für die Einfriedungen sollen Abschottungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und die damit einhergehende Wirkung auf den Straßenraum verhindert werden.

5 Grünordnung und Artenschutz

5.1 Festsetzung Einzelbäume

In dem Plangebiet befinden sich einige Bäume, die Teil der Gartengestaltung sind und sich überwiegend in den rückwärtigen Bereichen befinden. Auf dem Grundstück Bissenmoorweg Nr. 15 steht ein größerer Baum im vorderen Grundstücksbereich angrenzend an die Straße Bissenmoorweg, der ortsbildprägende Wirkung hat und daher als zu erhalten festgesetzt wird. Bei Abgang, z.B. aufgrund einer Baumerkrankung, ist er zu ersetzen, um auf Dauer eine Durchgrünung des Straßenraumes mit Bäumen zu erhalten. Der Baum ist zudem gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt geschützt (Stand 26.06.2002, Baum Nr. 661). Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. weitere Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt oder zukünftig geschützt werden können.

5.2 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 (Bebauungsplanes 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 des vorhandenen Siedlungskörpers von Bad Bramstedt innerhalb eines größeren Wohngebietes. Die Flurstücke selbst sind bebaut und werden im Übrigen als Gärten genutzt.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der aktuellen Ausstattung mit ausschließlich weit verbreiteten Biotop- und Habitattypen, der Lage im Siedlungsraum, der Nutzung Gärten 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,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind,
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Sofern durch Vögel z.B. durch den Verlust von Bäumen verdrängt werden, bestehen in der Nachbarschaft ausreichend Ausweich-Lebensräume (Gärten, Straßenbäume).

Rodungen von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten (Rodungsverbot gem. § 27 a LNatSchG: 15. März bis 30. Sept.) durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 15. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 I verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

6 Verkehr

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Bissenmoorweg erschlossen. Zur Sicherstellung der Erschließung der rückwärtigen Grundstückslagen werden drei Geh-, Fahr- und Leitungs-

rechte im Geltungsbereich festgesetzt.

6.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Der durch die Planung verursachte zusätzliche Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für Besucher ist aufgrund des geringen Umfangs des Nachverdichtungspotentials sehr gering und kann durch die vorhandenen Parkplätze in den benachbarten Straßenräumen des Bissenmoorweges und des weiteren Straßennetzes abgedeckt werden.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser

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

7.2 Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen.

7.3 Oberflächenwasser

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Sofern dies nicht oder nur teilweise möglich ist, kann eine Ableitung in das öffentliche Regenwassersystem erfolgen.

7.4 Strom und Gas

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

7.5 Brandschutz

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.August 2010 - IV 334 - 166.701.400 i. V. mit dem DVGW Arbeitsblatt-W 405 mit 48 m³/h bereitgestellt. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen.

7.6 Müllbeseitigung

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

7.7 Telekommunikation

Gemäß einer Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte allein noch nicht das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Leitungen begründet, sondern für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke mit der erforderlichen Telekommunikati-

onsinfrastruktur vor deren Verlegung die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich ist.¹

Die Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH hat zudem darauf hingewiesen, dass ihre Telekommunikationsanlagen bei Bauausführungen zu schützen sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen und bei erforderlichen Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen ein Vorlauf von mindestens drei Monaten ab Beauftragung benötigt wird.

8 Sonstige Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundteile bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern sind. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8.2 Kampfmittelverordnung

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 zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen zählt und vor der Erstellung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarten bei der Landesordnungsbehörde Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen ist.

9 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten. Zwischen der Stadt Bad Bramstedt und den Grundstückseigentümern ist die Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten erfolgt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 17.09.2013 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 22.10.2013

.....

(Der Bürgermeister)

¹ Gem. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 28.05.2013 sollte diese lauten: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“