

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „SÜDWESTLICH STRIETKAMP“

Unter Verwendung eines Luftbildes von Google-Earth



Begründung

Dezember 2013

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen	1
3	Planungsgrundlagen	2
3.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	2
3.2.	Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	2
3.3.	Flächennutzungsplan	3
4	Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	3
5	Begründung der Festsetzungen	4
5.1.	Art der baulichen Nutzung	4
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3.	Überbaubare Flächen	5
5.4.	Höhenentwicklung	6
5.5.	Bauweise	6
5.6.	Anzahl der Wohneinheiten	7
5.7.	Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen	7
5.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
6	Grünordnung	7
7	Verkehr, Erschließung	8
8	Gestalterische Festsetzungen	8
8.1.	Dachformen	9
8.2.	Dachmaterialien	9
9	Ver- und Entsorgung	9
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
12	Hinweise	12

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet Bad Bramstedts südwestlich des Butendoor (ehemalige Ortsdurchfahrt B 206).

Die Geltungsbereichsgrenze bilden im Nordosten die Straße Strietkamp, im Norden die Reihenhauzeile Strietkamp 22 – 30 und im Süden Niederungsflächen westlich der Oskar-Alexander-Straße. Die westliche Plan- gebietsgrenze verläuft in einem Abstand von 84 m parallel zur Straße Strietkamp in Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Strietkamp 20 (Flur- stück 36/7).

2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen

Die Grundstücke auf der Südwestseite des Strietkamp ver- fügen alle über große Grundstückstiefen von bis zu 135 m. Bereits in der Vergangenheit gab es daher Überlegungen der städtischen Gremien, dort eine Bebauung in zweiter Reihe in Fortführung der Bebauung nördlich des Strietkamp zu ermöglichen. In einer Ende 2012 durchge- führten Befragung sprach sich die Mehrheit der betroffe- nen Grundstückseigentümer für ein solches zusätzliches Baurecht aus. Der Ausschuss für Planungs- und Umwelt- angelegenheiten fasste daher am 26.11.2012 einen Auf- stellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Süd- westlich Strietkamp“ mit dem Ziel, Planungsrecht für eine angemessene und gebietsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen.

Das Planverfahren kann nach Auffassung der Stadt im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für Gebiete der Innenentwicklung geführt werden, da das Plangebiet bereits in Teilen baulich geprägt ist und die neuen Bauflächen daher als Arrondierung angesehen werden können. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wur- den auch untersucht, ob durch die ermöglichte bauliche Entwicklung relevante Beeinträchtigungen des angrenzen- den FFH Gebietes 2024-391 entstehen, die eine Anwen- dung des beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 5 ausschließen. Die FFH Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Erhaltungsziele des FFH- Gebietes, die ausschließlich auf das Gewässer der Hudau beschränkte Arten und Lebensraumtypen betreffen, keine relevanten Beeinträchtigung abzuleiten sind.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ent- fällt formal die Verpflichtung zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB sowie gem. § 13a i.V.m. § 13a (3) BauGB der zusammenfassenden Erklärung. Die Berück- sichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

3 Planungsgrundlagen

3.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Die Stadt ist nach Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft. Gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 übernimmt die Stadt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Sie soll die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die geographische Lage, die bislang gute Entwicklung mit den günstigen verkehrlichen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an die AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Dies zeigt sich auch in einer über dem Kreisdurchschnitt liegenden Bevölkerungsentwicklung in Bad Bramstedt während der vergangenen 15 Jahre.

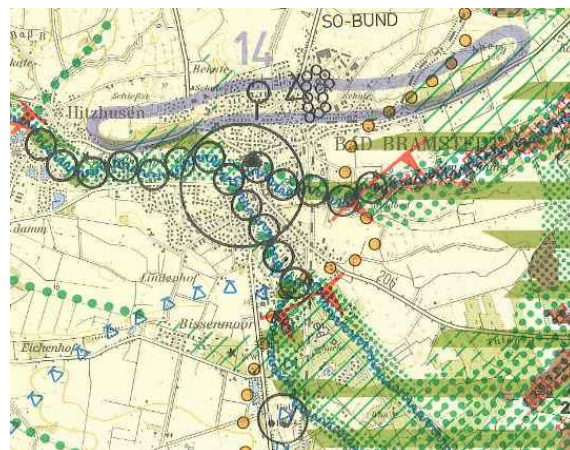
Die Neutrassierung der B 206 als Umgehungsstraße ist abgeschlossen. Die geplante Weiterführung der BAB 20 wird die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Bad Bramstedt weiter verbessern.

3.2. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

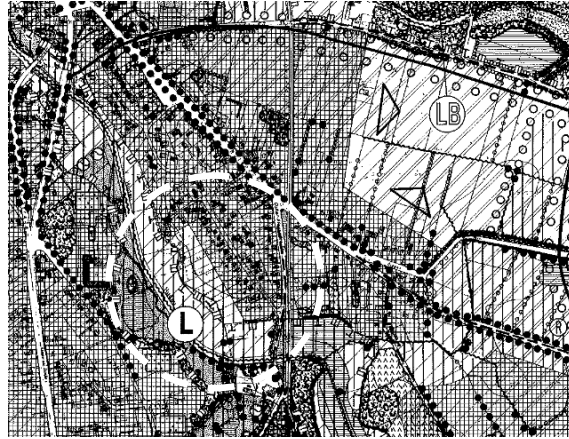
Der Kartenteil des Landschaftsrahmenplans stellt die Hudau-Niederung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Nebenverbundachse und als regionale Grünverbindung dar.

In der Karte „Planung“ des Landschaftsplans ist das Plangebiet als vorhandene und geplante Grünfläche in Zusammenhang mit dem Niederungsbereich der Hudau dargestellt. Der Niederungsraum selbst ist bereits Landschaftsschutzgebiet. Es reicht in Teilen bis an die Gartengrundstücke heran. Der Plangeltungsbereich selbst hält einen Abstand von 20 – 50 m. Das nördlichste Grundstück Strietkamp 32 grenzt direkt daran.

Ausschnitt Landschaftsrahmenplan



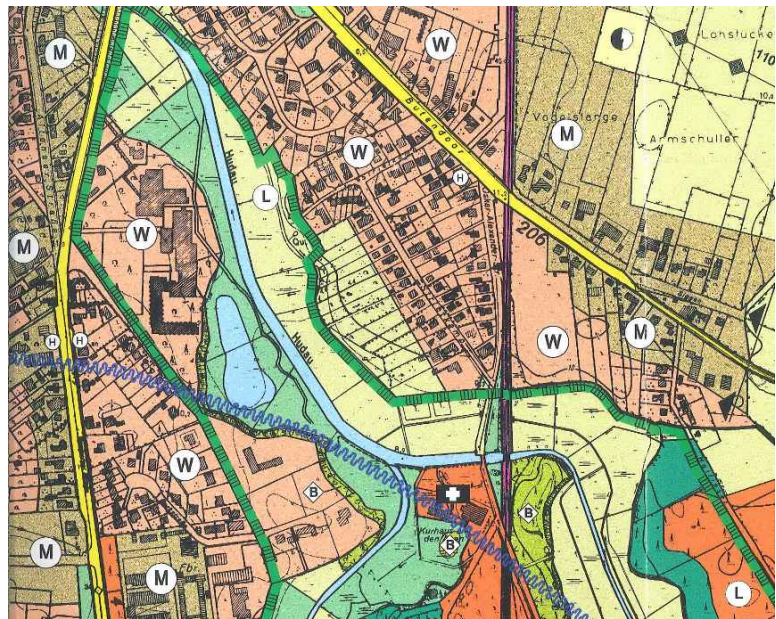
Ausschnitt Landschaftsplan



3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Westen und Süden verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets der Hudau-Niederung. Die Wohnbebauung nördlich des Plangebiets reicht bis an die Landschaftsschutzgebietsgrenze heran.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



4 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Das planerische Konzept des Bauungsplans sieht für eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung der tiefen Gartengrundstücke eine Gliederung in zwei klar begrenzte Bauzonen vor. Der Bereich zwischen den Baufeldern bleibt dadurch als nicht versiegelte Hausgartenzone weitestgehend erhalten. Die Erschließung der Gebäude in 2. Reihe ist privatrechtlich zu regeln. Die Herstellung einer gemeinsamen neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist aufgrund der Bestandssituation nicht möglich und von der Stadt Bad Bramstedt auch nicht beabsichtigt.

Geeignete Festsetzungen sollen sicherstellen dass die

planungsrechtlich zulässigen neuen Gebäude in Art und Maß der baulichen Nutzung, in der baulichen Höhenentwicklung und in ihrer Gestaltung das Erscheinungsbild und den Charakter der Bebauung am Strietkamp auch bei der angestrebten Nachverdichtung nicht wesentlich verändern. Die zulässige Bebauung in den Hausgärten kann partiell zu einem Verlust von Grünbestand führen. Die Anzahl an alten Laubbäumen gegenüber Nadelbäumen ist im Plangebiet jedoch vergleichsweise gering. Erhaltenswerte und prägende Großgehölze sollen planungsrechtlich über Erhaltungsgebote gesichert werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Gebietsausprägung und dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gebiet werden Ferienwohnungen angeboten. Ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb hat hier seinen Firmensitz mit dem Wohngebäude der Betriebsinhaber, jedoch keine die Wohnnutzung potentiell störenden Gewächshäuser.

Die derzeitige städtebauliche Struktur des Plangebiets bestimmen Einfamilienhäuser mit Grundflächen bis maximal 180 m². Im Zuge der möglichen Nachverdichtung soll die städtebauliche Struktur einer aufgelockerten Einzelhausbebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, in den Grundzügen erhalten bleiben. Daher werden Anlagen für Verwaltungen, potentiell flächenintensive Anlagen für sportliche Zwecke sowie verkehrs- und emissionserzeugende Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke werden somit alle allgemein zulässigen Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO übernommen.

Die festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – sind am Bestand orientiert. In der Rechtsprechung gibt es zwar unterschiedliche Auffassung darüber, ob das Vermieten von einzelnen Ferienwohnungen als Beherbergungsbetrieb einzustufen ist, durch die Nähe des Gebietes zum Kurgebiet soll aber auch künftig grundsätzlich die Möglichkeit geboten werden, Zimmer oder Ferienunterkünfte für Kurgäste anzubieten. Die als Ausnahme festgesetzte Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben zielt ab auf die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzung. Darüberhinaus sind auch sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht beeinträchtigen. Durch die planzeichnerisch festgesetzten Bau-

felder ist sichergestellt, dass sie sich in die städtebauliche Struktur einfügen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Grundstücke im Plangebiet reicht von ca. 1.100 m² bis zu annähernd 2.000 m² bei Grundstücksbreiten zwischen 14 m und 20 m. Auch die Grundflächen der Gebäude differieren stark. Es gibt kleine Einfamilienhäuser mit 60 - 80 m² und villenartige Bungalows mit bis zu 180 m² Grundfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche je Grundstück unter Bezugnahme auf die jeweils vorhandene Grundstücksgröße geregelt. Die Spanne reicht von 140 m² für kleinere Grundstücke bis zu 200 m² für zwei besonders große Grundstücke. Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche stellt sicher, dass im Zuge der Nachverdichtung keine Gebäude entstehen, die den städtebaulichen Maßstab des Gebietes und der umgebenden Bebauung sprengen. Die maximale Grundfläche wird für die vorhandene Baureihe am Strietkamp und die neue 2. Baureihe gesondert festgesetzt, um einen Bezug zum jeweiligen Grundstücksbereich (Vorderlieger- bzw. Hinterliegergrundstück) herzustellen. Mit Rücksicht auf den angrenzenden Naturraum beträgt die zulässige Grundfläche in der 2. Baureihe maximal 160 m².

5.3. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind über die Ausweisung von parallel zum Strietkamp angeordneten streifenartigen Baufeldern (1. und 2. Baureihe) festgelegt. Die Baufelder bilden eine klare Grundstückszonierung und sollen erreichen, dass die dazwischen liegenden Gartenbereiche weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist hier jedoch zulässig, da in diesem Bereich bereits vereinzelt Garagen entstanden sind und auf den teils sehr schmalen Grundstücken sonst nur wenig Platz etwa zur Errichtung von kleinen Garten- oder Gerätehäusern verbliebe. Auf dem Grundstück Strietkamp 56 folgt die Baugrenzenausweisung dem vorhandenen Bestand. Bedingt durch das eng an das Vordergebäude herangerückte hintere Wohngebäude besteht auf diesem Grundstück eine eingeschränkte zusätzliche Bebauungsmöglichkeit. Eine Bebauung in „3. Reihe“ entspräche jedoch nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und würde hier zu einer deutlich höheren Grundstücksversiegelung als auf den benachbarten Grundstücken führen.

Auf den Grundstücken Strietkamp 40 und 42 wird die Baugrenze des Baufeldes in 2. Reihe nach Nordosten verschoben, um eine im Erscheinungsbild mächtige, alte Rotbuche in ihrem Bestand zu erhalten. Da dieser Großbaum

auch aus artenschutzrechtlicher Sicht als potentiell Brutquartier eine höhere Wertigkeit aufweist, werden städtebauliche Belange hinsichtlich einer einheitlichen, geordneten Ausbildung der 2. Baureihe zugunsten der naturschutzfachlichen Belange zurückgestellt. Der Standort des Baumes und sein Kronendurchmesser wurden eingemessen. Die festgesetzte Baugrenze hält zur Krone einen Abstand von 1 m.

5.4. Höhenentwicklung

Die bauliche Höhenentwicklung wird über die Festsetzung einer Geschossigkeit kombiniert mit der Festsetzung maximal zulässiger Firsthöhen sowie einer maximalen Wandhöhe gesteuert. Dabei wird aus städtebaulichen Gründen zwischen der Bebauung am Strietkamp und der Bebauung in 2. Reihe auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen unterschieden.

Ausgehend von einem im Plangebiet vorhandenen zweigeschossigen Gebäude (Strietkamp 42) sowie weiteren zweigeschossigen Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist entlang des Strietkamp zukünftig eine durchgehend zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 11,0 m möglich. Dies entspricht dem städtischen Ziel einer städtebaulich angemessenen Nachverdichtung von Bestandsquartieren. Durch die Beschränkung der Firsthöhe ist sichergestellt, dass die Neubauten sich in den vorhandenen städtebaulichen Rahmen einfügen und dort keine Gebäude entstehen, die durch große Drempeelhöhen im Erscheinungsbild dreigeschossig wirken.

In der 2. Baureihe ist mit Rücksicht auf den angrenzenden Naturraum eine eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Diese entspricht dem Typus eines traditionellen Einfamilien-Satteldachhauses mit 45° Dachneigung. Da in der 2. Baureihe auch Gebäude mit Pultdach zugelassen sind, wird in diesem Bereich zusätzlich die Wandhöhe auf 7,0 begrenzt. Damit wird verhindert, dass bei einem Gebäude mit einseitigem Pultdach und stärkerer Dachneigung eine zweigeschossig wirkende Wandhöhe entsteht und so infolge einer als erdrückend wahrgenommenen Bebauung Nachbarschaftskonflikte ausgelöst werden.

5.5. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem städtebaulichen Charakter und dem Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit entsprechendem Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze. Auch zukünftig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig, um dieses gebietstypische Erscheinungsbild zu erhalten.

5.6. Anzahl der Wohneinheiten

Dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes dient auch Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude. Infolge der möglichen Nachverdichtung durch die Ausweisung einer zweiten Baureihe wird es zu einer Erhöhung des gebietsbezogenen Verkehrs kommen. Um zu verhindern, dass dadurch die städtebauliche Funktion als ruhiges, in Naturnähe gelegenes Wohngebiet beeinträchtigt wird, ist die Anzahl der Wohnungen entlang des Strietkamp mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung auf drei und für die eingeschossige Bebauung in 2. Reihe auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

5.7. Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung der Hausvorzonen ist entlang des Strietkamp eine 3 m breite planzeichnerisch festgesetzte Zone von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten.

Auch an der südwestlichen Plangebietsgrenze, an die sich außerhalb des Plangeltungsbereichs weitere private, teilweise mit größeren Gehölzen bestandene Hausgartenbereiche anschließen, ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in einer 5 m tiefen Zone ausgeschlossen, um in Nähe der Hudau-Niederung eine Versiegelung der Grundstücke zu verhindern.

5.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf einigen Grundstücken ergibt sich bei einer beabsichtigten Bebauung in 2. Baureihe aufgrund der Grundstücksnutzung die Möglichkeit, die privaten Zufahrten zusammenzufassen und damit die zusätzliche Versiegelung zu minimieren. Als Angebotsplanung sind daher an geeigneter Stelle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger ausgewiesen.

6 Grünordnung

Die tiefen Gartengrundstücke südwestlich des Strietkamp sind bislang nur wenig versiegelt und besonders im Übergang zur Hudau-Niederung von unterschiedlichen Gehölzen und Gehölzgruppen sowohl aus Nadel- als auch aus Laubgehölzen bestanden. Die dichter bestandenen Bereiche mit Altbaumbeständen im Südwesten sind jedoch nicht Bestandteil des Plangeltungsbereichs. Eine bauliche Nutzung ist daher hier grundsätzlich ausgeschlossen. Der Gehölzsaum bleibt als Landschaftselement erhalten, sodass die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild der Hudau-Niederung minimiert sind. Im festgesetzten rückwärtigen Baufeld wird die Neubebauung zum Verlust einzelner Gehölze führen. Die Anzahl an alten Laubbäumen, die für Vögel und vor allem für Fledermäuse gegenüber Nadelbäumen eine höhere Wertigkeit aufweisen, ist

jedoch vergleichsweise gering. Ziel ist es, Teile des vorhandenen Großgehölzbestandes zu erhalten. Dazu dient auch die Eingrenzung der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit durch ein streifenartiges Baufeld von 18 m Tiefe und eine von Hauptgebäuden freizuhaltenden Zone zwischen der 1. und 2. Baureihe.

Auf dem Grundstück Strietkamp 40 steht eine besonders markante alte Rotbuche, deren Kronenbereich sich auch auf das benachbarte Grundstück Strietkamp 42 erstreckt. Dieser im Erscheinungsbild auffällige Großbaum, der artenschutzrechtlich auch als potentiell Brutquartier anzusehen ist, wird über ein planzeichnerisch festgesetztes Erhaltungsgebot geschützt. Das festgesetzte Baufeld der 2. Baureihe wird in diesem Bereich nach Nordosten verschoben, um sowohl für den Kronen- als auch für den Wurzelbereich Beeinträchtigungen zu vermeiden.

7 Verkehr, Erschließung

Die Straße Strietkamp hat den Charakter einer ruhigen Anliegerstraße. Alle vorhandenen Grundstücke mit Ausnahme der rückwärtigen Bebauung Strietkamp 56 sind direkt über den Strietkamp erschlossen. Die Straße ist daher nicht Bestandteil des Plangeltungsbereichs.

Für die Anbindung der neuen Bebauung in 2. Reihe sind privatrechtliche Regelungen ggfs. durch Baulasteneintragungen zu treffen. Bei der Planung der Erschließung ist die DIN 14090 zu berücksichtigen (Zufahrt und Zugang Feuerwehr und Rettungsdienst). Zusätzlich sind Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorzusehen. Eine Überprüfung erfolgt ggfs. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bei Bauantragsverfahren nach § 68 (Genehmigungsfreistellung) oder § 69 (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) LBO obliegt der Nachweis beim Bauherrn bzw. seinem beauftragten Architekten oder Planer.

Es besteht auf einigen Grundstücken die Möglichkeit, die Zufahrten künftig zusammenzulegen. Im Bebauungsplan sind hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Sinne einer Angebotsplanung planzeichnerisch ausgewiesen.

Durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten wird es zu einer moderaten Zunahme des Anliegerverkehrs kommen. Durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten wird sich der Charakter der Wohnstraße jedoch nicht signifikant verändern, sodass keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu erwarten sind.

8 Gestalterische Festsetzungen

Zur Einfügung der Neubauten in das Erscheinungsbild der Bebauung entlang des Strietkamp werden gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen in den Bebauungsplan

übernommen. Dabei wird zwischen der vorhandenen 1. Baureihe am Strietkamp, die den öffentlichen Straßenraum prägt und der rückwärtig gelegenen 2. Baureihe unterschieden.

8.1. Dachformen

Das Erscheinungsbild der Gebäude entlang des Strietkamp ist durch die traditionellen Dachformen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Mansarddach geprägt. Moderne Pultdachhäuser oder Gebäude mit Staffelgeschossen sind hier bislang nicht entstanden. Um den städtebaulichen Charakter des Straßenraums auch weiterhin zu erhalten, sind daher Pultdächer und Staffelgeschosse nach Landesbauordnung sowie Geschosse, die wie Staffelgeschosse wirken im Bebauungsplan in der 1. Baureihe nicht zulässig.

Die 2. Baureihe ist vom öffentlichen Straßenraum nur bedingt einsehbar. Hier können auch modern gestaltete Gebäude mit Pultdächern und Staffelgeschossen entstehen. Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss ist sichergestellt, dass sich die Neubauten hinsichtlich der Gebäudekubatur in die Umgebung einfügen und in Bezug auf den angrenzenden Landschaftsraum keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen.

8.2. Dachmaterialien

Die Begrenzung der Dachmaterialien auf Ziegel und Dachsteine in traditionellen Farbgebungen dient ebenfalls der gestalterischen Einfügung der Neubauten. Die zulässigen Farbstellungen haben in Bad Bramstedt ortsüblichen Charakter, da sie aus der historischen Gestaltung der Dächer abgeleitet sind und üblicherweise in Bebauungsplänen in Bad Bramstedt als gestalterische Festsetzungen übernommen werden. Die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, begrünten Dächern und Wintergärten berücksichtigt energetische und ökologische Aspekte des Bauens.

9 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Straße Strietkamp grundsätzlich vorhanden.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

Das **Schmutzwasser** wird dem städtischen Klärwerk (Stadtentwässerung) zugeführt.

Die Grundstücke auf der Südwestseite des Strietkamp sind nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Das **Oberflächenwasser** (Niederschlagswasser) ist daher wie bisher auf den Grundstücken im Plangebiet vor Ort zu versickern. Erlaubnisanträge für die Niederschlagswasserversickerung sind mit dem Bauantrag zu stellen. Die zu-

ständige Abteilung des Kreises Segeberg gibt dazu folgende Hinweise:

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Grundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden –flächen der Rigolen-/Schachtversickerung vorzuziehen. Hoffflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

Die Versorgung mit **Strom / Gas** ist vorhanden.

Die Bereitstellung von **Löschwasser** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH vom 25. / 26.06.2003 geregelt. Zur Verfügung gestellt werden kann für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes eine Löschwasserkapazität von ca. 48 cbm/h. Die Differenz zur Deckung des Grundschutzes wird auf der operativen Ebene durch Entnahme aus anderen Wasserquellen (z.B. Auen, Teiche) durch die Freiwillige Feuerwehr gedeckt.

In Bezug auf die Belange des **Brandschutzes** sind für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen die 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen entsprechend § 5 der LBO S-H 2009 Flächen zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Nr. 54 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB in der Planung erfolgt in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Verfasser: BHF Bendfeldt Herrmann Franke LandschaftsArchitekten GmbH, Kiel).

In den landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind die Ergebnisse einer FFH-Vorprüfung in Bezug auf das benachbart gelegene FFH-Gebiet 2024-391 "Mittlere Stör, Bramau und Bünzau" sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, BIA Biologen im Arbeitsverbund) integriert. Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurde vertiefend eine Erfassung des Fledermausvorkommens im

Plangebiet und im angrenzenden Naturraum an mehreren Tagen durchgeführt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung:

Die Auswirkungen durch die rückwärtige Bebauung im B-Plangebiet Nr. 54 der Stadt Bad Bramstedt sind für alle Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft und Mensch) als unerheblich einzustufen.

Der Plangeltungsbereich wurde so gewählt, dass der Gehölzbestand am Süden der Grundstücke, der eine abschirmende Funktion der Bebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Grünland-Niederung der Hudau erfüllt, nicht überplant wird. Nur im Bereich der geplanten Bebauung müssen einige jüngere Gehölze gerodet werden.

Die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zulässig ist.

Unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen werden durch das Vorhaben gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der prüfrelevanten Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter sowie der Zwergfledermaus berührt.

Die Bauzeitenregelungen werden als Hinweise dem Text Teil B (textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan) angefügt.

Die geringfügigen Eingriffe durch Versiegelung von Boden und Rodung von wenigen jüngeren Gehölzen gelten in diesem B-Plan der Innenentwicklung mit beschleunigtem Verfahren als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig und müssen daher nicht durch gesonderte Maßnahmen kompensiert werden.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 54 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans Nr. 54 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

12 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Das Archäologische Landesamt weist auf folgenden Sachverhalt hin:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.