

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 – 2. Änderung –  
der Stadt Ahrensburg für das Gebiet  
„Waldgut Hagen“, Meisenweg 25 – 63 (ungerade Hausnummern)**

---

**1. Planerfordernis**

Die von Grundstückseigentümern gestellten Anfragen und Anträge auf Grundstücksteilung zwecks rückwärtiger Bebauung haben den Bauausschuss am 26. September 2001 veranlasst, einen Aufstellungsbeschluss für das vorgenannte Gebiet zu fassen.

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für eine durchgehende rückwärtige Bebauung in dem vorgenannten Bereich unter Beachtung städtebaulicher, ökologischer und verkehrlicher Aspekte unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung geschaffen werden. Im zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 wurden Teile dieser Grundstücke von der Bebauung freigehalten. Der Bebauungsplan wurde vor gut 10 Jahren rechtsverbindlich; seit dieser Zeit ist ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhaus-Bauplätzen in Ahrensburg entstanden, die zu der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 noch nicht absehbar war.

Aus diesem Grunde wurde seinerzeit mit Rücksicht auf Wünsche von Nachbarn und Eigentümern in der Regel nur dort eine zweizeilige Bebauung festgesetzt, wo dies von den Eigentümern ausdrücklich gewünscht war.

Die Verdichtung des Gebietes sollte auch nicht in einer Züge erfolgen, sondern nur in Teilbereichen, wo sie von den Anliegern gewünscht wurde. Nach diesen 10 Jahren hat sich jedoch herausgestellt, dass unter dem Blickpunkt der Gleichbehandlung eine Ausparung der zweizeiligen Bebauung dem städtebaulichen Planerfordernis – der Schaffung von Einfamilienhaus-Bauplätzen – entgegensteht.

Dieses städtebauliche Planerfordernis wiegt unter dem Blickwinkel des schonenden Umgangs des Grund und Bodens höher als die individuellen Wünsche nach freiem Ausblick betroffener Grundstücksnachbarn.

Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Baugesetzbuch gibt die Möglichkeit, die Belange der Bürger (auch derjenigen, die außerhalb des Geltungsbereiches wohnen) einzeln in das Verfahren einzubringen und so die Verträglichkeit jeder einzelnen Neuausweisung von Bauflächen zu klären.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von weiteren überbaubaren Flächen in Form einer doppelten Bauflucht auch für die angrenzenden Baugebiete (Meisenweg 1 – 23 -ungerade- und Spechtweg 2 – 60) im Rahmen von weiteren Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 40 abgeklärt werden soll.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der künftigen Baugrenzen erfolgt unter der Maßgabe, dass die vorderen bereits bebauten Grundstücksteile eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit erhalten und die rückwärtigen Bauplätze genügend Freiraum für Südgärten erhalten.

Die Festsetzung der GFZ von 0,35 entspricht der Festsetzung für zweizeilige Bebauung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40. Dabei werden gemäß § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung von 1990 die Flächen im Dachgeschoss jeweils mit angerechnet.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet - wie bisher - 'reines Wohngebiet' fest.

## **4. Städtebauliche Planungskonzeption**

### **4.1 Der Stadtteil „Waldgut Hagen“ wurde in den Jahren 1934 bis 1938 nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22. September 1933 parzelliert.**

Hierbei entstanden Baugrundstücke in einer Größe von jeweils etwa 1.000 bis 1.300 m<sup>2</sup>. Ein Teil dieser Stammgrundstücke wurden in der Folgezeit geteilt und im rückwärtigen Grundstücksteil ein zweites Mal bebaut. Das ursprüngliche Planungsziel bestand darin, ähnlich wie bei dem rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 38 und Nr. 39 in den übrigen Teilen des Waldgutes Hagen eine zweite Bauflucht dort auszuweisen, wo dies bereits vorhanden war bzw. in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sinnvoll erschien.

Die nun vorgelegte Planungskonzeption sieht vor, eine behutsame Verdichtung zuzulassen, wie sie auf den Nachbargrundstücken unter Wahrung des Charakters des Wohngebietes entwickelt wurde. Wie aus dem dazugehörigen Grünordnungsplan (Plan, Text und Erläuterungsbericht) hervorgeht, wurden ökologische Belange in vielfältiger Form berücksichtigt. Auf die entsprechenden Darstellungen und Ausführungen im Grünordnungsplan wird verwiesen.

### **4.2 Der Charakter des Wohngebietes „Waldgut Hagen“ ist durch das frei stehende individuelle Einzelhaus inmitten von viel Grün geprägt.**

Folgende Festsetzungen sollen dazu beitragen, diesen von den Bewohnern sehr beachteten Charakter zu erhalten:

- Im gesamten Geltungsbereich ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig.
- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- Während nach der Baunutzungsverordnung im reinen Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden kann, wird sie im Plangebiet auf 0,35 begrenzt.
- Vorhandener wertvoller Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt; wo dies in Einzelfällen mit der geplanten Bebauung nicht vereinbar ist, sind Ersatzpflanzungen festgesetzt.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Volumen von insgesamt 30 m<sup>3</sup> zulässig. Diese Nebenanlagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude und den Gartenanlagen anzupassen.

#### 4.3 Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen

Im beiliegenden Grünordnungsplan und dem dazugehörigen Text wird die erforderliche Ausgleichsregelung beschrieben und als Grundlage für die Satzung verbindlich im Text Teil B festgesetzt.

Den Bauflächen als Eingriffsflächen in Natur und Landschaft werden die in der Planzeichnung dargestellten Kompensationsmaßnahmen anteilig zugeordnet.

Auf die Eingriffsgrundstücke entfällt ein einmaliger Kostenbeitrag entsprechend des Eingriffsumfanges.

Das Ausgleichsgrundstück ist im Eigentum der Stadt Ahrensburg und wird mit dem ersten Eingriff entsprechend der Grünordnungsplanung für den Ausgleich insgesamt entsprechend den ökologischen Zielsetzungen hergerichtet.

#### 4.4 Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß § 3 d UVP-Gesetz ist die Fläche des Eingriffes, (bezogen auf die Grundfläche des Änderungsbereiches, die unter 20.000 m<sup>2</sup> groß ist), so gering, dass eine UVP generell nicht erforderlich wäre. Kumulierende Vorhaben, die sich durch die Änderungserfordernisse des übrigen Gebietes des B-Planes Nr. 40 ergeben werden, überschreiten allerdings das Maß der 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Deshalb wurde dennoch eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Nach der Vorprüfung ist festzustellen, dass Auswirkungen im Sinne des § 3 c UVP-Gesetz geringfügig sind. Die Grundflächenzahl wird nicht nennenswert erhöht.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass eine UVP-Prüfung nicht erforderlich ist.

#### 4.5 Empfehlungen zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs

Wand- und Dachbegrünung werden zur Verbesserung des Kleinklimas empfohlen.

Das Auffangen des Regenwassers in Zisternen sollte mindestens für die Gartenbewässerung erfolgen. Finanzielle Einsparungen sind in einem Merkblatt zur Abwasser- und Gebührensatzung enthalten.

### 5. **Verkehrerschließung**

Der Geltungsbereich wird durch den Meisenweg erschlossen. Da die zulässige Geschossfläche nicht wesentlich erhöht wird, ergibt sich keine ins Gewicht fallende Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Änderungen sind daher nicht erforderlich.

Um die privaten Vorgärten mit dem vorhandenen wertvollen Grünbestand, Hecken, Bäume und damit den Wohnwert möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollten keine weiteren öffentlichen Parkplätze festgesetzt werden.

## **6. Erschließung der rückwärtigen Bauplätze**

Die Erschließung der rückwärtigen Bauplätze wird durch bereits vorhandene eigene Zufahrten (Pfeifenstielgrundstücke) oder über die Festsetzung eines 3,20 m breiten bzw. bei gemeinsamen Auffahrten 4,00 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert. Sollte es bei einer als gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Erschließung zu keiner einvernehmlichen Regelung kommen, kann die Erschließung im Einzelfall auch über eine mindestens 2,50 m breite Zufahrt erfolgen, da ein Befahren durch Feuerwehrfahrzeuge nicht erforderlich ist.

## **7. Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Hamburger Wasserwerke.

### **7.2 Trinkwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf. Bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralölen und sonstigen wassergefährdenden Stoffen im Bebauungsplangebiet wird die zuständige Wasserbehörde beteiligt.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die nach dem freien Markt möglichen Stromanbieter.

### **7.4 Gasversorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

### **7.5 Telefon**

Die Fernmeldeversorgung wird durch die nach dem freien Marktzugang für Telekommunikationseinrichtungen erfolgen.

#### 7.6 Müllbeseitigung

Die Abfuhr von festen Abfallstoffen wird durch die AWS sichergestellt. Bei rückwärtiger Bebauung sind Müllstandplätze an der öffentlichen Straße festgesetzt.

#### 7.7 Entwässerung

Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 - 2. Änderung - sind vorhanden.

Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz dem Klärwerk der SEA zugeleitet. Das Oberflächenwasser fließt über Regenwasserkanäle und in die vorhandenen Gräben zur Vorflut Hopfenbach.

#### 7.8 Sicherung des Wasserhaushaltes

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen.

Der Stadt Ahrensburg entstehen im Bereich dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Nach § 190 Abs. 1 Satz 3 BauGB trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben.

Ahrensburg, im Januar 2003

Diese Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am ..11.11.2002.. gebilligt.



(Pepper)  
Bürgermeisterin