



# Begründung

## zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dorf Bünningstedt“ der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn

Für das Gebiet "Baugebiet Nr. 16", gelegen Dorfstraße 28 - 34 (gerade Hausnummern), Flurstück 50/2 sowie Teile der Flurstücke 50/1, 137/50, 136/50 und 183 der Flur 6 Gemarkung Ammersbek.

Bearbeitung:

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

**LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB** – Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Ochsenzoller Straße 142a - 22848 Norderstedt - Fon 040-5219750 – Fax 040-52197510 – info@lp-jacob.de

Stand: 29.09.2014, 03.12.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -  
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt

### BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Stand des Verfahrens .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Anlass, Ziele und Inhalte der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben ....</b>	<b>4</b>
<b>1.5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan – LEP (2010).....</b>	<b>5</b>
<b>1.5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....</b>	<b>5</b>
<b>1.5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Bauweise, Baugrenzen .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ).....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4.1</b>	<b>Erschließung, fließender Verkehr .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4.2</b>	<b>Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4.3</b>	<b>Mit Rechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>10</b>
<b>2.5</b>	<b>Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
<b>2.6</b>	<b>Grünordnung / Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
<b>2.6.1</b>	<b>Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>2.6.2</b>	<b>Artenschutzrechtliche Bestimmungen .....</b>	<b>11</b>
<b>2.6.3</b>	<b>Eingriff und Ausgleich.....</b>	<b>11</b>
<b>2.7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>2.7.1</b>	<b>Wasserversorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>2.7.2</b>	<b>Schmutzwasserentsorgung/Regenwasser.....</b>	<b>12</b>
<b>2.7.3</b>	<b>Löschwasserversorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>2.7.4</b>	<b>Energieversorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>2.7.5</b>	<b>Fernmeldeversorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>2.7.6</b>	<b>Müllentsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>2.8</b>	<b>Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel .....</b>	<b>12</b>
<b>2.9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>13</b>
<b>2.9.1</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>2.10</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>13</b>
<b>2.11</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>13</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 02.09.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dorf Bünningstedt“ für das Gebiet "Baugebiet Nr. 16", gelegen Dorfstraße 28 - 34 (gerade Hausnummern), Flurstück 50/2 sowie Teile der Flurstücke 50/1, 137/50, 136/50 und 183 der Flur 6 Gemarkung Ammersbek beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 30.09.2014 durchgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 um eine geringfügige Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Durch die Aufstellung wurde keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde Gebrauch gemacht.

### **1.2 Stand des Verfahrens**

Die Gemeindevertretung hat am 07.10.2014 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen 27.10.2014 und 01.12.2014. Gemäß § 4(2) BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.10.2014 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2014 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft sowie die 2. Änderung des Be-

bauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ammersbek, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und durch einfachen Beschluss gebilligt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung**

Die Gemeinde Ammersbek mit Amtssitz in Ammersbek liegt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Ammersbek gehört zur Metropolregion Hamburg und liegt direkt an der Nordostgrenze zur Stadt Hamburg. Zudem sind Ahrensburg und Bargteheide Nachbarstädte der Gemeinde.

Ammersbek besteht aus den Ortsteilen Lottbek, Bünningstedt, Hoisbüttel, Rehagen/Schäferdresch und Daheim/Heimgarten. Die Gemeinde zählt ca. 9.710 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich im Osten des Ortsteils Bünningstedt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4500 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird bereits wohnbaulich genutzt und ist mit vier Einfamilienhäusern bebaut. Die Erschließung erfolgt über die „Dorfstraße“.

### **1.4 Anlass, Ziele und Inhalte der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ammersbek wurde 1989 aufgestellt und deckt die gesamte Fläche der Ortslage Bünningstedt ab. Allerdings sind in diesem Bebauungsplan die Baugrenzen sowie gestalterische Festsetzungen sehr eng gefasst.

Anwohner sind an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch ihre Grundstücke nachzuverdichten.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst insgesamt vier Grundstücke, die bereits gemäß dem Ursprungsbebauungsplan mit Einzelhäusern bebaut sind. Mit der Planung soll nun durch eine Änderung der Baugrenzen den Besitzern mehr Flexibilität gegeben werden, um eine Nachverdichtung der Grundstücke oder Um- und Anbauten der Gebäude zu ermöglichen. Die Änderung umfasst zusätzlich eine leichte Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und eine Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit, ebenfalls um die Möglichkeiten von Um- und Anbauten sowie Nachverdichtung flexibler zu gestalten. Zudem werden die im Ursprungsbebauungsplan sehr genau festgelegten baugestalterischen Festsetzungen aufgelockert, sodass auch hier im Rahmen eines verträglichen Ortsbildes ein größerer Spielraum für die Bauherren geschaffen wird.

### **1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4

BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

### **1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Ammersbek die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraumes und innerhalb des 10 km Umkreises um die Stadt Hamburg sowie innerhalb des 10 km Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg.
- Ein Teil der Gemeinde liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, dieses trifft jedoch nicht auf den Ortsteil Bünningstedt zu.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zu den Ordnungsräumen folgende Ausführungen zu entnehmen:

*Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume für Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen sie gesichert werden. (LEP Kap. 1.3 Ziffer 3G, G).*

**Bewertung:**

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des LEP.

### **1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)**

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Er befindet sich derzeit in Überarbeitung. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Ammersbek befindet sich im Ordnungsraum der Stadt Hamburg.
- Das Gemeindegebiet befindet sich in einem regionalen Grünzug.
- Teile der Gemeinde Ammersbek sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für Naturschutz gekennzeichnet.
- Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.
- Im Südlichen Gemeindegebiet befindet sich ein Schwerpunktbereich für die Erholung.

- Der Ortsteil Lottbek ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes, hier Hamburg, gekennzeichnet.

Bewertung:

Bis auf die Lage im Ordnungsraum der Stadt Hamburg betreffen die genannten Kennzeichnungen nicht die Ortslage Bünningstedt.

Es treten keine relevanten Abweichungen zum LEP auf.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek aus dem Jahr 1999 ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung setzt ein Dorfgebiet (MD) fest, was der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht.

## **2 FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7**

Sämtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ammersbek sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Dorfgebietes-Wohnen (MD<sub>w</sub>) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

#### Dorfgebiet-Wohnen (MD<sub>w</sub>)

Als Nutzung ist für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ammersbek ein Dorfgebiet-Wohnen (MD<sub>w</sub>) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 4, 8 und 9 BauNVO zulässige Nutzungen: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Des Weiteren ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten unzulässig.

In dem Dorfgebiet wird das Wohnen als vorwiegende Zweckbestimmung festgesetzt. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Gebietes, das überwiegend dem Wohnen dient, zu folgen.

Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung entlang der „Dorfstraße“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten.

Von den ausgeschlossenen Nutzungen könnten beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Um diese Konflikte zu vermeiden, wird an der Gliederung des Ursprungsbebauungsplanes festgehalten.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **2.2.1 Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes-Wohnen 2 (MD<sub>w</sub>2) wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise [o] festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass durch eine kleinteilige Bebauung der dörfliche Charakter des Gebietes erhalten bleibt und sich zudem an die Wohnbebauung der Umgebung anpasst.

Innerhalb des Dorfgebietes-Wohnen 1 (MD<sub>w</sub>1) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise ist eine Bebauung mit einem verringerten Grenzabstand von 1,00m an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zulässig. In dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 wurde ebenfalls im Bereich des MD<sub>w</sub>1 eine Einzelhausbebauung festgesetzt, dessen Baugrenze sehr eng gefasst war. Durch die nun festgesetzte abweichende Bauweise soll ermöglicht werden, dass das Grundstück nachverdichtet werden kann. Aufgrund der Lage des Grundstückes neben einem breiten Wirtschaftsweg, welcher das Dorfgebiet-Wohnen 1 (MD<sub>w</sub>1) vom Nachbargrundstück trennt, bleibt der Eindruck einer offenen Bauweise, welche sich in das Ortsbild einfügt, bestehen.

In den Dorfgebieten-Wohnen 1 und 2 (MD<sub>w</sub> 1 + 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus) zulässig.

### **2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zu gewährleisten. Die Festsetzung liegt geringfügig über der GRZ des Ursprungsbebauungsplanes von 0,2. Durch die leichte Erhöhung der GRZ soll eine bessere Ausnutzung und eine Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden. Trotzdem bleibt der Wert noch weit unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Dorfgebiete (MD) von 0,6, so dass der dörfliche Gebietscharakter mit einer lockeren Bebauung bestehen bleibt.

### **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16, § 18 und § 20 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich wird die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) durch die Höhenangabe über Normalnull (N.N.) festgesetzt und wird begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 42,50 m ü.N.N. festgesetzt. Dies ermöglicht Gebäude mit einer realen Gebäudehöhe von 9,00 bis 9,50 m über dem vorhandenen Terrain.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich neue Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalnull (N.N.), trotz der teilweise etwas bewegten Topografie an die bestehende Bebauung anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bzw. Topografie bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländeversprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Für das Plangebiet wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei (II) Vollgeschosse begrenzt. Damit wird die Geschossigkeit des Ursprungsbebauungsplanes erhöht, um veränderte Baugestaltungen und Bauabsichten im Rahmen von Nachverdichtungen im Innenbereich zu ermöglichen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe bleibt jedoch der bisherige Gebietscharakter bestehen.

## **2.3 Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, Dacheindeckungen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

### Fassaden

An mindestens 50% der fenster- und türlosen Fassadenanteile sind nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot und rotbraun zulässig.

An der übrigen Fassadenfläche und bei den Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Plangebietes optisch an die bestehende und umgebende Wohnbebauung anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß Ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Dorfgebietes-Wohnen (MD<sub>w</sub>) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung wird das stimmige Ortsbild erhalten.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Ortes besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

### Dächer

Als Dacheindeckungen für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carpots), Garagen und Nebenanlagen können auch abweichende Materialien verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der



Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb des Dorfgebietes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung und den Ursprungsbebauungsplan). Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das gesamte Ortsbild. Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dachsteinen auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines einheitlichen Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Die Neigung des Daches wird bei einem Vollgeschoss auf 40° bis 55° festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan und damit dem Gebäudebestand im Plangebiet. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen wird die Neigung des Daches auf 20° bis 40° festgesetzt, da bei einer realen Gebäudehöhe von maximal 9,50m und einer Dachneigung von mehr als 40° kein zweites Vollgeschoss möglich wäre. Trotzdem bleibt die Festsetzung eines geneigten Daches erhalten, so dass sich die Gebäude auch zukünftig harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

Für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Die vorgegebene Hauptfirstrichtung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird übernommen, so dass das ursprüngliche Ortsbild beibehalten wird.

#### Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 unter der Ziffer 6. im Text - Teil B festgesetzt wurden, behalten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiter Gültigkeit.

## **2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **2.4.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich sind durch die südwestlich verlaufende „Dorfstraße“ erschlossen.

### **2.4.2 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind die privaten Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen.

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Frei-

haltung der rückwärtigen Flächen und damit ein harmonischer Übergang in die angrenzende Landschaft gewährleistet werden.

### **2.4.3 Mit Rechten zu belastende Flächen**

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Das ca. 5 bis 11 Meter breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient der Erschließung des Dorfgebietes-Wohnen 1 (MD<sub>w</sub>1) sowie einer nördlich des Plangeltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Fläche und eines weiteren Grundstückes nördlich des Plangeltungsbereiches. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 übernommen, um auch weiterhin eine Erschließung der Flächen zu gewährleisten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit Rechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 36/13, 32/3, 183 und 50/2 der Flur 6, Gemarkung Ammersbek sowie der Rettungsdienste zu belasten.

## **2.5 Immissionen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Schallschutz

Im Südwesten des Plangebietes verläuft die Landesstraße 225 (Dorfstraße). Aus diesem Grund wurden im Ursprungsbebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Schallschutz, welche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 unter der Ziffer 4. im Text - Teil B festgesetzt wurden, behalten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiter Gültigkeit.

## **2.6 Grünordnung / Umweltbelange**

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Ammersbek wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die geplanten baulichen Erweiterungen erfolgen ausschließlich auf bereits baulich genutzten Flächen sowie durch Veränderungen im bestehenden Gebäude, so dass keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

### **2.6.1 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Als Planungsgrundlage wurde der aktuelle Baumbestand aufgemessen und nach Maßgabe der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek in der Fassung vom 6. Oktober 2011 bewertet. Demnach sind zwei Kopf-Linden mit 0,5 m Stammdurchmesser auf dem südlichen Grundstück (die bereits im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzt waren) sowie eine Esche mit 0,3 m Stammdurchmesser auf dem nördlichen Grundstück ge-

schützt. Zwei weitere geschützte Bäume (Kopf-Weiden) liegen knapp außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung. Der sonstige Baumbestand (Birken, Apfel-Bäume) unterliegt nicht den Schutzbestimmungen der Satzung. Ein weiterer ehemals festgesetzter Baum zwischen den beiden südlichen Baufenstern ist nicht mehr vorhanden.

#### Erhalt von Bäumen:

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume (Kopf-Linden) sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

Die Esche am nördlichen Plangebietsrand kann vor dem Hintergrund der nun zugelassenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht erhalten werden.

#### Anpflanzung von Bäumen:

Für die in der Planzeichnung in den Vorgartenbereichen festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume (4 Stück) sind Linden „*Tilia cordata*“ als Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm in 1,20 m Höhe zu pflanzen, wobei bei befestigten Flächen eine mindestens 10,0 m<sup>2</sup> große, offene, wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Einzelbäume von 5,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Diese Festsetzung wurde im Grundsatz aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und soll gewährleisten, dass das im Bebauungsplan Nr. 7 angestrebte durchgrünte Ortsbild erhalten wird.

Zum Ausgleich des Baumverlustes auf dem nördlichen Baugrundstück sind auf dem betroffenen rückwärtigen Grundstücksteil zwei Baumpflanzungen (mittel- bis großkroniger Arten) mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt. Der Nachweis ist im Rahmen des Baumfällantrags für die Esche zu erbringen.

### **2.6.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht erfordern die ohnehin geltenden Verbotsfristen des § 27a LNatSchG Berücksichtigung, d.h. in der Zeit vom 15.3. bis zum 31.9. sind Gehölzbeseitigungen nicht zulässig, um nicht gegen das Tötungsverbot (Brutvögel, Gelege, Jungvögel) zu verstoßen. Angesichts der bereits bestehenden baulichen und gärtnerischen Nutzungen im Änderungsbereich sind keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten von den Festsetzungen des B-Plans bzw. dem Vollzug betroffen. Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG treten somit nicht ein.

### **2.6.3 Eingriff und Ausgleich**

Aufgrund der Durchführung der B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Unberührt davon sind die Vorschriften der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

## **2.7 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes ausreichend vorhanden.

### **2.7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke GmbH.

### **2.7.2 Schmutzwasserentsorgung/Regenwasser**

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird in die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Ammersbek eingeleitet. Die Leitungen sind in ausreichender Dimension vorhanden, um die durch Nachverdichtung entstehende geringe Mehrbelastung aufzunehmen.

### **2.7.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Leitungen und Hydranten im Raum der „Dorfstraße“ sichergestellt.

### **2.7.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG sichergestellt.

### **2.7.5 Fernmeldeversorgung**

Anschlüsse an das Ortsnetz sind vorhanden.

### **2.7.6 Müllentsorgung**

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein durchgeführt. Die Mülltonnen sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen und an den Tagen der Abholung an der „Dorfstraße“ bereitzustellen.

## **2.8 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel**

Altstandorte, Altlagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder sensorische Auffälligkeiten des Bodens bezgl. Farbe, Geruch oder Konsistenz entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit

dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## **2.9 Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### **2.9.1 Denkmalschutz**

Bauliche Denkmäler sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ammersbek nicht vorhanden.

## **2.10 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## **2.11 Kosten**

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten.

## **3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG**

Bei dem Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ammersbek handelt es sich lediglich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Gebietes.

Die Vorgaben übergeordneter Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt und die Planung ist grundsätzlich verträglich für die Belange von Natur und Umwelt.

Die Erschließung ist von der „Dorfstraße“ aus gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **4 ANLAGEN**

Darstellung des geschützten Baumbestandes gem. Baumschutzsatzung in der Fassung vom 6.10.2010, *erstellt durch Landschaftsplanung JACOB, Ochsenzoller Straße 142a in 22848 Norderstedt, Stand 24. September 2014*

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 09. DEZ. 2014 gebilligt.

Gemeinde Ammersbek

Unterschrift / Siegel

Datum 27. FEB. 2015



*[Handwritten signature]*  
- Bürgermeister -

Erstellt Kiel, den 29.09.2014 durch

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 • 24103 KIEL • FON (0431) 88 48 99 - 0 • FAX - 29  
info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

