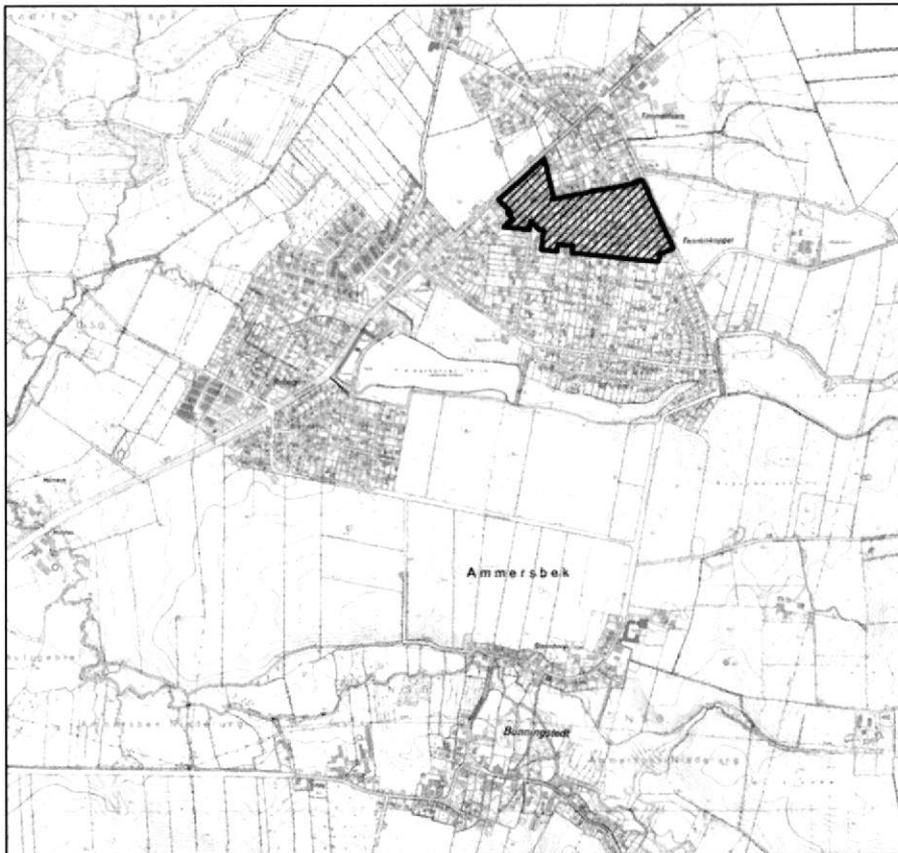


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. A 16 „Schäferdresch“ 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

beiderseits Tannenkoppelweg und südlich der Straße Parking der Gemeinde Jersbek



**Endgültige Planfassung**

04.12.2012

(Gemeindevertretung)

 . Ausfertigung

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Hinweise zum Verfahren .....	3
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	4
1.4. Plangeltungsbereich .....	4
1.5. Lage und Bestand .....	4
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2. Flächennutzungsplanung .....	6
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>6</b>
4.1. Entwicklung des städtebaulichen Konzepts / Abwägung .....	6
4.2. Art der baulichen Nutzung .....	8
4.3. Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.5. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
4.6. Gestaltung .....	10
<b>5. Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Bodenschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Denkmalschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>8. Verkehr .....</b>	<b>13</b>
8.1. Verkehrliche Erschließung .....	13
8.2. Öffentlicher Personennahverkehr .....	15
8.3. Private Stellplätze .....	15
8.4. Öffentliche Parkplätze .....	15
<b>9. Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>15</b>
<b>10. Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>11. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>16</b>
11.1. Wasserversorgung .....	16
11.2. Schmutzwasser .....	16
11.3. Oberflächenentwässerung und Grundwasser .....	16

11.4. Abfallbeseitigung.....	18
11.5. Feuerlöscheinrichtungen.....	18
11.6. Telekommunikation.....	19
<b>12. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>19</b>
<b>13. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>19</b>

**Anlagen:**

- Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro LP Jacob, 25. September 2012
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, 16. September 2011

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. A 16 „Schäferdresch“, der im Jahre 1984 Rechtskraft erlangte. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. A 16 werden nach Rechtskraft der 2. Änderung für den überlagernden Bereich unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1:1.000 mit Stand vom 08.06.2010.

### 1.2. Hinweise zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für 2. Änderung des Bebauungsplanes A 16 „Schäferdresch“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 07.12.2010 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung, die bereits bebaut ist. Weitere folgende Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm. (vgl. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (vgl. § 13a (1) Satz 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter, d.h. der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten, bestehen nicht. (vgl. § 13a (1) Satz 5 BauGB).

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB kann i.V. mit § 13 (2) BauGB auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet bzw. diese verkürzt durchgeführt werden. Hiervon wird für diese Planänderung abgesehen. Angesichts der Vielzahl der von der Planung betroffenen Grundeigentümer und des umfangreichen und z.T. alten Baumbestandes, der bei der planerischen Festlegung von Nachverdichtungsmöglichkeiten besonderer Berücksichtigung bedarf, sollen die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einbezogen werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V. mit 13 (3) Satz 1 abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 16 zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000qm Grundfläche)<sup>1</sup> gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Um den umfangreichen und z.T. alten Baumbestand im Rahmen der Abwägung der Belange angemessen beurteilen zu können, wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

### **1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Die Ausarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages erfolgt durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg erstellt.

### **1.4. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rund 10 ha.

### **1.5. Lage und Bestand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rehagen/Schäferdresch im östlichen Gemeindegebiet südlich an der Grenze zur Gemeinde Jersbek, über die Teile des Plangebietes erschlossen werden. Der Siedlungsbereich, in dem das Plangebiet liegt, bildet hier mit dem angrenzenden Siedlungsbereich Jersbeks einen gemeinsamen Siedlungskörper.

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung von Einfamilienhäusern unterschiedlicher Architektur auf großen bis sehr großen Grundstücken geprägt. Die Siedlung ist stark durchgrünt und durch zahlreiche Bäume gekennzeichnet. Das Gebiet wird für Wohnzwecke und vereinzelt gemäß § 13 BauNVO auch in Wohngebieten zulässige Nutzungen (freiberufliche und vergleichbare Nutzungen) genutzt. Daneben wird ein Grundstück durch einen kleinen an ein Wohnhaus angegliederten Gartenbautrieb genutzt.

## **2. Anlass und Ziele**

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 16 „Schäferdresch“ gaben Anfragen vieler Eigentümer zur Teilung von Grundstücken, An- und Neubauten oder baulichen Veränderungen, die bereits seit längerem im Plangebiet gestellt wurden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a (2) BauGB) folgend, sollen nunmehr für den Geltungsbereich der 2. Änderung die Möglichkeiten für eine bauliche Nachverdichtung geprüft und, soweit nach der Abwägung

---

<sup>1</sup> 9,5 ha Wohngebiet mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,2 ergibt eine Grundfläche von rund 19.000 qm.

der Belange als richtig erachtet, planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 16 „Schäferdresch“ aus dem Jahr 2006 wurden der Bereich entlang der Straße Alter Teichweg, der südwestlich an das Plangebiet der 2. Änderung angrenzt, in ähnlicher Weise überplant.

Aus planerischer Sicht kommen für eine Nachverdichtung nur Bereiche in Betracht, die zwei Voraussetzungen erfüllen:

- Die Grundstücke müssen eine Größe haben, die bei Teilung den Waldsiedlungscharakter des Schäferdresch nicht gefährden. Trotz einer Nachverdichtung soll die Struktur der Siedlung erhalten bleiben.
- Der Ursprungsbebauungsplan hatte den sehr großen Baumbestand sehr stark berücksichtigt. Eine Vielzahl der damals festgesetzten Bäume sind inzwischen nicht mehr vorhanden.

Bei einer Nachverdichtung sollen die vorhandenen Bäume im Wesentlichen erhalten bleiben, Verluste sind daher nur in geringem Umfang vertretbar. Dieses ist jedoch bei der Planung im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstücke nicht immer in geeigneter Form möglich, da der Baumbestand unterschiedliche Dichten und Qualitäten aufweist.

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt mit der Bebauungsplanänderung, den Wünschen der Eigentümer im Plangebiet, soweit dies in der Abwägung mit den übrigen Belangen vertretbar ist, zu entsprechen und unabhängig von den konkreten Wünschen, Möglichkeiten für eine nach Nachhaltigkeitskriterien sinnvolle Nachverdichtung zu schaffen. Die bisherigen Festsetzungen setzten durch das geringe Maß der baulichen Nutzung und die einzelnen überbaubaren Flächen einer weiteren Ausnutzung der teilweise sehr großen Grundstücke enge Grenzen.

**Ziel** ist es daher, die vorhandenen städtebaulichen und Grünstrukturen zu erhalten, durch entsprechende Festsetzungen jedoch mehr Möglichkeiten als bisher für eine behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung zu schaffen, ohne den Waldsiedlungscharakter zu verlieren.

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum 1 von 1998 liegt die Gemeinde Ammersbek im Ordnungsraum um Hamburg. Die Lage der einzelnen Ortsteile Ammersbeks und die damit korrespondierenden raumordnerischen Entwicklungsziele sind differenziert zu betrachten. Die Ortsteile Lottbek und die Siedlung Daheim/ Heimgarten liegen im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg-Bergstedt bzw. Ahrensburg. Der Ortsteil Lottbek bietet mit U-Bahnanschluss und Lage an der L 225 (ehemals B 434) gute Voraussetzungen für eine auch künftig verstärkte Siedlungstätigkeit unter Beachtung der engen Verflechtungen mit den angrenzenden Bereichen in Hamburg-Bergstedt (vgl. Ziffer 5.6.3. Regionalplan I).

In den übrigen Ortsteilen, die im sogenannten Achsenzwischenraum liegen und zu denen auch der Ortsteil Rehagen/Schäferdresch und somit das Plangebiet des B-Planes

A 16 zählt, soll sich damit die Ausweisung von Wohnbauflächen im Wesentlichen an der Deckung der ortsteilspezifischen Bedarfe zu orientieren.

Zur Klärung der besonderen regionalplanerischen Situation und einer darauf abgestimmten Wohnentwicklungsplanung in Ammersbek hat die Gemeinde im Jahr 2002 ein „Leitbild für die Wohnungsentwicklung“ erstellt, das im Jahr 2010 aktualisiert wurde. Darin wird für den Ortsteil Rehagen/ Schäferdresch als Ziel eine nachrangige Entwicklung innerhalb bestehender B-Pläne in Form von Nachverdichtung/ Lückenbebauung formuliert. Die 2. Änderung des B-Planes A 16 entspricht dieser Zielsetzung. Insgesamt werden ca. **30 neue Wohneinheiten** ermöglicht, die jedoch aufgrund der heterogenen Interessenlagen der Eigentümer voraussichtlich über sehr einen langen Zeitraum und nicht vollständig realisiert werden.

Die vorliegende Planung mit der Zielsetzung, Nachverdichtungspotentiale im Bereich Tannenkoppelweg planungsrechtlich zu ermöglichen, entspricht auch der landesplanerischen Zielsetzung, Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung zu geben (vgl. Landesentwicklungsplan 2010, Nr. 2.5.2, 6Z).

Die zusätzlichen neuen Wohneinheiten, die mit dieser Planung ermöglichten werden, sollen zukünftig bei der Ermittlung des Siedlungsentwicklungsrahmens im Ortsteil Schäferdresch („Rahmen der Wohnbauentwicklung“ gem. LEP, Nr. 2.5.2, 4Z) berücksichtigt werden.

### **3.2. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung setzt wie schon der Ursprungsplan reine Wohngebiete und für einen begrenzten Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Entwicklung des städtebaulichen Konzepts / Abwägung**

Zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als analytische Vorstufe für den Bebauungsplan ein Plan mit den wesentlichen Ausgangsbedingungen und möglichen Bauplätzen für eine Nachverdichtung unter Beachtung des bewerteten Baumbestandes sowie bereits bestehender Baurechte vorgelegt.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2010 wurde für die spätere Planung zunächst empfohlen, dass in Bereichen mit erhaltenswertem Baumbestand keine und in Bereichen mit bedingt erhaltenswertem Baumbestand eine Nachverdichtung nur als Ausnahme für vorgesehen werden soll.

Im Zuge der weiteren Planung und Ausarbeitung des Entwurfes wurde deutlich, dass eine konsequente Umsetzung dieser Kriterien zu Widersprüchen zur zentralen Zielsetzung einer Nachverdichtung sowie bezüglich einer nachbarschaftlichen Gleichbehandlung insbesondere im Hinblick auf die 1. Bebauungsplan-Änderung für das Gebiet „Alter Teichweg“ führen würde.

Für einen konsequenten Schutz der als „zwingend zu erhalten“ eingestuften Bäume

wurde zunächst die Festsetzung von überbaubaren Flächen geprüft, die zu den Kronen der schützenswerten Bäume einen Abstand von 3 m einhalten (vgl. Abbildung 1). Dahinter stand das Bestreben, Beschädigungen der Bäume im Zuge von Baumaßnahmen zu verhindern und für die Bäume einen Wachstumsspielraum zu berücksichtigen. Im Ergebnis wurde dabei jedoch deutlich, dass viele Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll nachverdichtet werden könnten, auch nicht wenn in Einzelfällen von dem 3 m Schutzabstand absehen würde.

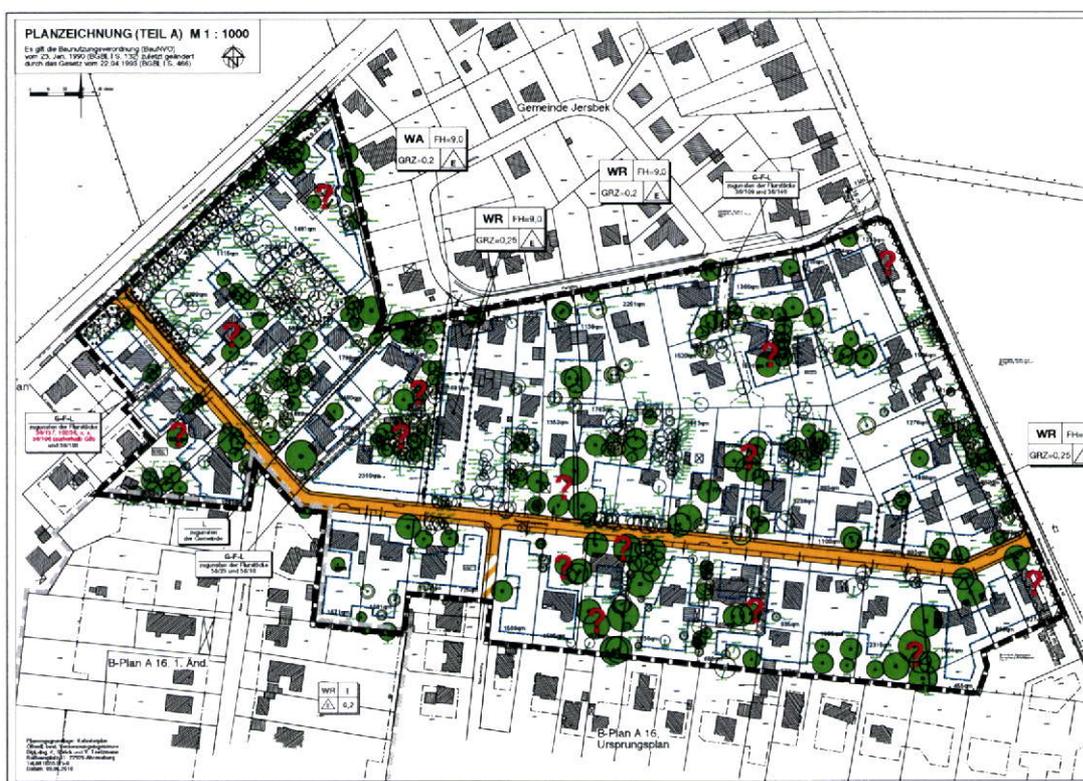


Abbildung 1: Geprüfte Entwurfsalternative mit 3 m Schutzabständen

Des Weiteren wäre eine deutliche Ungleichbehandlung der Grundeigentümer nicht vermeidbar. Insbesondere die Grundeigentümer, die bisher für einen Erhalt der gemäß gültigen B-Plan A 16 zu erhaltenden und / oder ggf. sonstiger Bäume gesorgt haben, würden gegenüber den Grundeigentümern, die dies nicht getan haben und auf deren Grundstücken heute kein bzw. nur ein geringer erhaltenswerter Baumbestand existiert, hinsichtlich einer potentiellen baulichen Ausnutzung der Grundstücke benachteiligt werden (vgl. Abb 1 die mit Fragezeichen markierten Bereiche). Die angeführten Konflikte würden sich bei Berücksichtigung des als „bedingt zu erhalten“ eingestuftem Baumbestands weiter verschärfen.

Zusätzlich ist die Grundstücksstruktur (Größen, Zuschnitte, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Bebauung) im Plangeltungsbereich sehr heterogen. Ein zum jetzigen Zeitpunkt aus Baumschutzgründen entwickeltes und entsprechend genau festgesetztes Bebauungskonzept, bei dem jedoch die genauen Absichten der Eigentümer unbekannt sind, wäre bei veränderten Entwicklungen und Anforderungen (Änderungen der Grundstückszuschnitte, Baumverluste z.B. durch Krankheit u. dgl.) nicht zielführend. Eine längerfristige Angemessenheit der Festsetzungen bei den sich verändernden Rahmenbedingungen wäre nicht gewährleistet.

Die Konkretisierung der Festsetzungen für den Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte daher unter Berücksichtigung der vorangehenden Erläuterungen sowie der grundsätzlichen Zielen des B-Planes:

1. Nachverdichtung unter Erhalt und Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, d.h. moderate Verdichtung und Erhalt der Einfamilienhausstruktur
2. Erhalt des durchgrünten Charakters und langfristige Sicherung der als erhaltenswert eingestuften Bäume.

Die vor diesem Hintergrund entwickelten Festsetzungen, die in ähnlicher Weise bereits für den südlich angrenzenden Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. A16 gelten, sehen einerseits die moderate Nachverdichtung durch Einzelhäuser in flexiblen Bauformen vor, die andererseits aber auch die Festsetzungen aller erhaltenswerten und bedingt erhaltenswerten Bäume beinhalten. Eine Fällung der Bäume ist nur zulässig, sofern eine Baugenehmigung vorliegt und eine Neupflanzung i.d.R. auf dem Grundstück durchgeführt wird. Sofern eine konsequente Umsetzung der Festsetzungen erfolgt, ermöglichen die besonderen überlagernden Festsetzungen den langfristigen Erhalt und die Entwicklung der baumbestandenen und dennoch gegenüber dem Bestand verdichteten Siedlungsstruktur sowie eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich vielfältiger Baugrundstücke. Wichtig für den Erhalt des baumbestimmten Siedlungscharakters sind insbesondere die vom öffentlichen Raum sichtbaren Gehölze. Deshalb werden diese Bäume aus **städtebaulichen** Gründen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt; die Bebaubarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht entscheidend eingeschränkt.

Die Festsetzungen werden im Einzelnen in den folgenden Kapiteln begründet.

#### 4.2. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist wie schon im Ursprungsplan und entsprechend der vorhandenen Nutzung und dem Ziel einer Nachverdichtung unter Erhalt der städtebaulichen Strukturen als **reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt. Lediglich das Grundstück Tannenkoppelweg 15 ist im Ursprungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da das Grundstück neben der Wohnbebauung durch einen kleinen Gartenbautrieb genutzt wird und der Betrieb nicht stärker als bisher eingeschränkt werden soll, wird die bisherige Festsetzung in die 2. Änderung übernommen.

Nebenanlagen, auch solche die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind und solche, die in den Abstandsflächen zulässig sind, sind im Plangeltungsgebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um zu den öffentlichen Straßenräumen und Nachbargebieten einen von Bebauung freigehaltenen Bereich zu erzielen. (s.a. Kapitel 4.4).

#### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der behutsamen Nachverdichtung bei gleichzeitig maßstäblicher Einfügung von Neubauten in den Bestand.

In dem Ursprungsbebauungsplan waren bisher in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße differenzierte Grundflächenzahlen zwischen 0,12 und 0,25 oder eine maximale Grundfläche von 300 qm festgesetzt.

Um die gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen, wird in der 2. Änderung in der

Regel eine einheitliche **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 festgesetzt. Lediglich für einzelne kleine Grundstücke, für die nach bisherigem Planungsrecht eine GRZ von 0,25 zulässig war und diese bereits nutzen, wurde die bisherige GRZ übernommen, um keine Einschränkungen gegenüber der bereits realisierten Nutzung zu bewirken. Damit tritt für die kleineren Grundstücke keine Veränderung ein, während auf den größeren Grundstücken zusätzliche Verdichtungspotenziale entstehen.

Entsprechend des Bestandes und der bisherigen Festsetzung ist auch zukünftig maximal ein **Vollgeschoss** zulässig. Die maximale Firsthöhe wird geringfügig von bisher 8,50 m auf nun 9,0 m festgelegt, da die Erfahrungen gezeigt haben, dass die bisherige Begrenzung, insbesondere bei größeren Gebäuden, sich oftmals negativ auf die Hochbauplanung auswirkt. Eine Einfügung in die bestehenden Strukturen ist aufgrund des geringen Unterschieds gegeben.

#### 4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um den Einfamilienhauscharakter zu bewahren, sollen keine Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Daher wird eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt und die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt (s.u.)

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen definiert. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, werden sie gegenüber dem Ursprungsplan erweitert. Statt einer Vielzahl, oft grundstücksbezogener überbaubarer Grundstücksflächen werden große zusammenhängenden Flächen festgesetzt, die eine höhere Flexibilität aufweisen, auch im Hinblick auf zukünftige Veränderungen (z.B. Grundstücksteilungen/-zusammenlegungen, veränderter Baumbesatz).

Die in der 2. Änderung festgesetzten überbaubaren Flächen überschneiden sich vielfach mit den als zu erhalten festgesetzten Bäumen. Dies ist vor dem Hintergrund erfolgt, dass im Gebiet einerseits Nachverdichtungsmöglichkeiten für alle größeren Grundstücke, die bisher keine starke Ausnutzung aufweisen, entstehen sollen, und andererseits möglichst viele wertvolle Bäume erhalten werden sollen. Festgesetzt wurden alle Bäume, die gemäß grünordnerischer Fachplanung der „Kategorie I: zwingend zu erhalten“ und „Kategorie II: bedingt zu erhalten“ zugeordnet sind.

Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume innerhalb der Baugrenzen greift eine textliche Festsetzung, nach der diese nur bei Vorliegen einer Baugenehmigung beseitigt werden dürfen. Hierdurch kann vermieden werden, dass Bäume aus anderen Gründen beseitigt werden.

Für die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden und als erhaltenswert eingestuft Bäume, die prägend für das Ortsbild sind, findet aus städtebaulichen Gründen keine Überlagerung mit den überbaubaren Grundstücksflächen statt, so dass die textliche Festsetzung auf diese Bäume nicht bzw. nur ausnahmsweise angewandt werden kann, soweit sie für Zufahrten entfallen müssen.

Mit der Festsetzung, dass **Nebenanlagen** wie Garagen, Schuppen und ähnliches (auch genehmigungsfreie Anlagen) nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind, soll erreicht werden, dass eine von Bebauung freigehaltene Vorgartenzone entsteht, die für das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straße, das den aufgelockerten und stark durchgrüntem Charakter des Gebietes widerspiegeln soll, wichtig ist.

Für die rückwärtigen Flächen der Grundstücke dient diese Festsetzung auch dem (Nachbar-)Schutz angrenzender Bereiche.

#### **4.5. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Damit es trotz der baulichen Verdichtungsmöglichkeiten nicht zu übermäßigen Grundstücksteilungen und zu einem ungehemmten Anwachsen der Wohnungsanzahl kommt, werden folgende Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und zu den maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude getroffen, die auch in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise zu sehen sind:

- Durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen von mindestens 700 qm wird verhindert, dass eine weitere Teilung der vorhandenen Grundstücke, die kleiner als 1.400 qm sind, erfolgt. Im Ursprungsplan war bisher eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt. Bei einer Beibehaltung dieser Mindestgrundstücksgröße wäre ein Großteil der bestehenden Grundstücke nicht teilbar gewesen und damit das Ziel einer Nachverdichtung nicht mehr angemessen realisierbar. Mit einer Mindestgrundstücksgröße 700 qm ist dies für deutlich mehr Grundstücke möglich, ohne dass das Ziel einer aufgelockerten Bebauung gefährdet wird.
- Gleichzeitig wird festgesetzt, dass pro 400 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, maximal jedoch 2 Wohneinheiten je Gebäude. Dadurch wird erreicht, dass erst bei Grundstücksgrößen über 800 qm eine zweite Wohnung zulässig ist und auch auf größeren Grundstücken höchstens Zweifamilienhäuser, jedoch keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Damit soll eine ungewollte Verdichtung auf kleinen Grundstücken und die Entstehung von gebietsuntypischen Mehrfamilienhäusern, auch in Form von Reihenhäusern ohne Realteilung, verhindert werden.

#### **4.6. Gestaltung**

Um die Neubauten harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Sie wurden aus Gründen der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung wie auch im Bereich der 1. Änderung des B-Planes A 16 weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dach sowie sonstigen baulichen Anlagen des Grundstückes und beziehen sich im Einzelnen auf:

- Form der Dächer
- die Sockelhöhen
- Material und Farbe der Fassaden
- Lage, Art und Höhe der Einfriedungen sowie Grundstückszufahrten
- Material und Farbe von Garagen und Nebenanlagen

Die Höhenbegrenzung der Antennen soll die Anlage von orts- und landschaftsbild-unverträglichen Antennenanlagen verhindern, die höher als die üblichen privaten Hausantennen sind und somit deutlich über die Ortssilhouette ragen.

## 5. Grünordnung und Artenschutz

Zur Beurteilung und Berücksichtigung des Baumbestandes im Rahmen der Abwägung sowie aufgrund der Zielsetzung, den Baumbestand in seiner prägenden Wirkung für den Siedlungsbereich auf Dauer zu sichern, ist zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden (s. Anlage). Auf Grundlage des für den Bebauungsplanes eingemessenen Baumbestandes (Einzelbäume von über 20 cm Stammdurchmesser mit Ausnahme von Obstgehölzen sowie Baumreihen und –gruppen) und Begehungen wurde der Baumbestand erfasst, bewertet und in drei Kategorien eingeteilt (s. im Einzelnen Fachbeitrag mit anliegenden Plänen). Im Bebauungsplan wurden die den Kategorien I und II zugeordneten Bäume festgesetzt (vgl. Begründung Kapitel 4.1 und 4.4).

Grundsätzlich sind die festgesetzten Bäume zu erhalten und ein Schutzbereich entsprechend des Kronentraufbereiches plus 3 m einzuhalten (s. textliche Festsetzung Nr. 6.1). Die Beseitigung der festgesetzten Bäume oder Eingriffe in den Schutzbereich ist nur unter den gem. textlichen Festsetzungen 6.2 bestimmten Voraussetzungen zulässig, d.h. bei Vorliegen einer Baugenehmigung. Für diese Eingriffe in den Baumbestand ist ein Antragsverfahren analog zur Baumschutzsatzung zu führen. Hierdurch kann sicher gestellt werden, dass Bäume nur in Zusammenhang mit Baumaßnahmen und nicht aus anderen Gründen beseitigt werden. Die Ersatzpflanzungen für fortfallende festgesetzte Bäume ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 zu leisten. Durch das Gebot, die Ersatzpflanzungen i.d.R. auf dem Grundstück selbst durchzuführen, wird der langfristige Erhalt des baumbestandenen Siedlungscharakters zusätzlich gesichert. Die ausnahmsweise zulässige Durchführung von Ersatzpflanzungen außerhalb des Grundstückes an anderer Stelle in der Gemeinde ist auf die Fälle begrenzt, bei dem Grundstück selbst kein sinnvoller Ort zu finden ist und wurde mit Rücksicht auf Grundstücke mit bereits sehr hohem Baumbestand wie auf den Grundstücken 36/13 (Alte Landstraße 94), 36/7 (Tannenkoppelweg 7a), 36/132 (Tannenkoppelweg 7) und 135/36 ((Tannenkoppelweg 22) aufgenommen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen tragen zu einer Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung für Zufahrten und Weg bei. Zusammenfassend werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen:

- Minimierung der Baumverluste durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten für wertvolle Einzelbäume
- Abstimmung der überbaubaren Flächen mit dem ortsbildprägenden zu den Straßen orientierten Baumbestand
- langfristige Sicherung der zu erhaltenden Gehölze durch Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen und Ersatzpflanzungen
- Anpflanzgebote zur Eingrünung und Dachbegrünung von Carportanlagen, Müllboxen, Stellplatzanlagen etc.
- Begrenzung von Bodenversiegelungen insbesondere im vorderen Grundstücksbereich durch Beschränkung des zulässigen Ausmaßes von Befestigungen auf Grundstückszufahrten u.ä. sowie grundsätzlicher Herstellung von Wegen und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung von Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken.

## **Artenschutz**

In dem grünordnerischen Fachbeitrag (s. Anlage) werden Aussagen zum Artenschutz getroffen. Demnach bestehen geeignete Habitate für die nach FFH-Richtlinie geschützten Fledermäuse sowie für europäische Vögel, hier jedoch nur für (weitestgehend) ungefährdete, wenig störungsempfindliche und zumeist unspezialisierte Vogelarten der Siedlungsgebiete.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden daher folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die in gekürzter Form auch als Hinweis in den Text Teil B aufgenommen wurden (detaillierte Ausführungen s. grünordnerischer Fachbeitrag):

- Die Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Baufeldvorbereitung, Rodungen, Erarbeiten) sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März durchzuführen, um eine Tötung und Störung potenziell anwesender Brutvögel (Gelege und Jungvögel) und Fledermäuse zu vermeiden (Vermeidung der Zugriffsverbote § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG). Grundsätzlich sind für unvermeidbare Gehölzentnahmen die üblichen gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume bereits über den § 27a LNatSchG SH geregelt und einzuhalten.
- Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich potenziell überwinterner Fledermausarten nicht zu erfüllen, sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten daraufhin zu kontrollieren, ob Fledermäuse anwesend sind. Falls entsprechende Winterquartiere von Fledermäusen bestätigt werden, sind vorherige Maßnahmen zu treffen bzw. geeignete Zeitpunkte für die Fällung zu wählen. So sind z.B. vorab Ersatzquartiere in Form von geeigneten Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang des Eingriffsgebietes anzubringen. Werden dennoch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.
- Im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen in und/oder an Gebäuden ist es zwingend erforderlich, vor Abriss der Gebäude die tatsächliche Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse zu überprüfen. Auf Grundlage der dann vorliegenden Erkenntnisse sind ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festzulegen oder nötigenfalls eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 (7) bzw. § 67 BNatSchG bei Zulassung des Vorhabens einzuholen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter besonderer Beachtung der ggf. erforderlichen Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene sowie unter Beachtung der zur Vermeidung der Tötung und Störung von Individuen festgelegten Schonfristen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG eintreten und die diesbezüglichen Bestimmungen eingehalten werden.

## **6. Bodenschutz**

### **A – nachsorgender Bodenschutz**

Gemäß Mitteilung der unteren Bodenbehörde (uBB), Kreis Stormarn, liegen derzeit keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

## **B – vorsorgender Bodenschutz**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, eine gesonderte Umweltprüfung erfolgt daher nicht. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden beachtet:

Nach § 1a (2) BauGB gilt sinngemäß: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung bereits bestehender Wohngebiete ermöglicht werden. Eine Neuinanspruchnahme bisher nicht für Siedlungszwecke genutzter Flächen erfolgt nicht.

## **7. Denkmalschutz**

Es liegen keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler vor.

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

## **8. Verkehr**

### **8.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen Tannenkoppelweg und Parkring (Gemeinde Jersbek) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes binden Richtung Süden die Straßen Alter Teichweg und Birkenhöhe an die südlich liegenden Wohngebiete an. Die Straße Birkenhöhe ist entsprechend des Ursprungsplans als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Straße Tannenkoppelweg bindet im Westen an die Landesstraße L 225 / Alte Landstraße (ehemals B 434) an. Diese führt nach Norden in Richtung Bargtheide und Richtung Süden zu den Ortsteilen Hoisbüttel-Dorf und Lottbek sowie weiter nach Hamburg. Im Osten bindet der Tannenkoppelweg sowie der Parkring an den Bünningstedter Feldweg an.

Dieser ist als Kreisstraße (K55) klassifiziert. Der an das Plangebiet angrenzende Straßenabschnitt liegt außerhalb einer nach § 4 (2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Damit besteht zum **Bünningstedter Feldweg /K55** gemäß § 29 (1) StrWG grundsätzlich eine **Anbauverbotszone** von 15,0 m gemessen ab Fahrbahnrand. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck (LBV) wird dieser Abstand in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht durchgängig eingehalten, da mehrere Bestandsgebäude in die Anbauverbotszone hineinreichen. Für diese sind die Baugrenzen so gezogen, dass sie die Bestandsgebäude

einschließen und kleine Anbauten auch innerhalb der 15,0 m Zone möglich sind. Des Weiteren wurden bei einem Grundstück, das mit geringer Tiefe parallel zu K 55 liegt und dessen Bestandsgebäude in die 15,0 m-Anbauverbotszone hineinreicht, die Baugrenzen entsprechend des Bestandsgebäudes auch für den bisher nicht bebauten Grundstücksteil vorgesehen und damit eine Nachverdichtung ermöglicht. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung mit den abgestimmten Unterschreitungen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung der neu geplanten Bebauung über vorhandene bzw. neu anzulegende Zufahrten zur freien Strecke der Kreisstraße 55 weist der LBV darauf hin, dass **Zufahrten zu Kreisstraßen** außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt nicht allgemein, sondern nur als gebührenpflichtige Sondernutzungen möglich sind. Für den Bau und Betrieb dieser Zufahrten sind bei dem LBV unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß §§ 21, 24 und 26 StrWG erforderlichen Sondernutzungserlaubnisse zu beantragen. Nach § 24 (3) StrWG ist auch die Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig. Dieses gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.

Gemäß Prüfung im Rahmen der Entwurfsausarbeitung können die potentiellen neuen Wohngebäude voraussichtlich überwiegend über die bestehenden Zufahrten angebunden werden. Einzelne neue Zufahrten werden jedoch voraussichtlich erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) – Lübeck, wird hierfür die Genehmigung von Sondernutzungserlaubnisse in Aussicht gestellt. Im Bebauungsplan werden die Bereiche für Zufahrten von der K 55 gemäß der Vorabstimmung mit dem LBV festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Zufahrten zulässig.

Die **Alte Landesstraße L225** befindet sich entlang des Plangeltungsgebiets innerhalb einer Ortsdurchfahrt, so dass hier keine Anbauverbotszonen bestehen und Grundstückszufahrten zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die über die Alte Landstraße erschlossenen Grundstücke jedoch Bereiche für Zufahrten fest, um die Zufahrten im Sinne der Verkehrssicherheit und des Baumerhalts entlang der Straße auf wenige Bereiche zu bündeln. Über diese Bereiche hinaus sollen keine weiteren Zufahrten zur Alten Landesstraße L225 entstehen.

Neben dem Bünningstedter Feldweg und der Alten Landstraße sind die Baugebiete über die vorhandenen öffentlichen Straßen Tannenkoppelweg, Birkenhöhe und Parkring (Gemeinde Jersbek) auch für zusätzliche Wohngebäude im Zuge einer Nachverdichtung ausreichend erschlossen. Ein baulicher Veränderungsbedarf ist nicht ersichtlich.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt bereits heute über mehrere **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)**, die zum Teil im Ursprungsplan festgesetzt sind. Die Art und Weise, wie die rückwärtigen Bereiche zukünftig in neue Grundstücke aufgeteilt werden, ist insbesondere aufgrund der heterogenen Struktur schwer abzuschätzen. Deshalb werden zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche im B-Plan nur die bereits im Ursprungsplan festgesetzten GFL zeichnerisch festgesetzt. Im Übrigen greift eine textlich Festsetzung (ohne Lokalisierung im Plan), nach der sonstige Grundstücke ebenfalls über GFL zu Gunsten der rückwärtigen Grundstücke und einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen sind. Dadurch erhält der Plan eine höhere

Flexibilität. Die bauwilligen Eigentümer müssen und können sich auf privatrechtlichem Wege über die Erschließung und Grundstückszuschnitte einigen, die bei Zuschnitt sog. Pfeifenstielgrundstücke ggf. auch eine direkte Anbindung an die öffentliche Straße ermöglichen.

Damit die rückwärtigen Zufahrten der neu erschlossenen Grundstücke nicht zu schmal werden und die neuen Häuser sinnvoll von Kraftfahrzeugen erreicht werden können, setzt der B-Plan eine Mindestbreite nicht nur für die GFL, sondern auch für die Zufahrten von sog. Pfeifenstielgrundstücken eine Mindestbreite von 3,50 m fest.

Sinnvollerweise sollten im Wege der nachbarlichen Einigung die GFL zur Erschließung von zwei Grundstücken möglichst mit einer gemeinsamen Zufahrt im Sinne einer Minimierung der Versiegelung gebündelt werden. Grundsätzlich kann jedoch auch eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke einzeln, ohne nachbarliche Einigung erfolgen.

## **8.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Bünningstedt, Tannenkoppelweg“ an der L255 und die Haltestelle „Bünningstedter Feldweg“ an der K55 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die hier verkehrenden Buslinien binden u.a. an das Hamburger U- und S-Bahn-Netz (Station Hoisdüppel im Ortsteil Lottbek, S-Bahn-Station Poppenbüttel) an. Die Strecke der Buslinien führt z.T. durch das Plangebiet – Straße Tannenkoppelweg.

## **8.3. Private Stellplätze**

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze üblicherweise auf ihren Grundstücken bereitzustellen (vgl. § 50 LBO).

## **8.4. Öffentliche Parkplätze**

Festsetzungen öffentlicher Parkplätze sollen nicht getroffen werden, da der aus der Nachverdichtung resultierende zusätzliche Parkplatzbedarf gering ist und die öffentliche Straße ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz entlang der Fahrbahn bietet.

## **9. Emissionen und Immissionen**

Durch den Straßenverkehr auf der an das Plangebiet angrenzenden Alten Landstraße (L255) und des Bünningstedter Feldweges (K 55) wirken auf das Plangebiet Lärmbelastungen ein. Zu der B-Plan-Änderung ist eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage) erstellt worden, in der das Ausmaß der Belastungen auf der Grundlage aktueller Verkehrsbelastungszahlen ermittelt und Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung empfohlen werden.

Demnach ist im Nahbereich der genannten Straßen mit Überschreitungen der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV zu rechnen. Lärmabgewandte Gebäudeseiten sind hier jedoch vorhanden. In weiten Bereichen des Plangebietes können die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und auch nachts eingehalten werden.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes werden die in der schalltechnischen Untersuchung

empfohlenen Festsetzungen für einen passiven Schallschutz in den B-Plan übernommen und damit gesunde Wohnbedingungen gesichert. In der Abwägung wird dabei berücksichtigt, dass die rechnerische Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV nur Randbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen betrifft und unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm nicht zu erwarten sind.

## **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung der Festsetzungen nicht erforderlich.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt zurzeit über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger:

- Stromversorgung und Gasversorgung durch Schleswig-Holstein Netz AG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)

Die Versorgung kann auch über andere Anbieter erfolgen. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

### **11.1. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH. Gemäß Bestandsplan der Hamburger Wasserwerke GmbH verläuft im Einmündungsbereich Tannenkoppelweg/ Alter Teichweg eine Leitung im Randbereich eines Privatgrundstückes, für die in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt wird.

Die Hamburger Wasserwerke GmbH macht darauf aufmerksam, dass für die weitere Wasserversorgung des Gebietes rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, gestellt wird.

### **11.2. Schmutzwasser**

Die Baugebiete sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme der aus der potentiellen Nachverdichtung resultierenden Mehrmengen ist gegeben.

### **11.3. Oberflächenentwässerung und Grundwasser**

Grundsätzlich wird im Plangeltungsgebiet eine ökologisch sinnvolle Versickerung angestrebt. Von der Festsetzung einer Versickerung wird abgesehen, da die Bodenverhältnisse im Plangebiet kleinräumig variieren und somit nicht sichergestellt ist, dass überall eine Versickerung möglich ist. Zusätzlich wird im Plangebiet nur eine sukzessive Nachverdichtung von einzeln zu bebauenden Grundstücken in zweiter Reihe vorbereitet, so dass es sinnvoll ist, den Nachweis der Sickerfähigkeit im Rah-

men des Bauantrags zu führen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, soll das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Vorflut ist die Verbandsleitung 2.4.1 des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau (GPV), die am Südrand der Straße Parkring, im Bereich des Leitungsrechts zwischen Parkring und Tannenkoppelweg sowie im westlichen Bereich des Tannenkoppelweges verläuft. Der Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau weist in diesem Zusammenhang auf die rechtskräftige Satzung des GPV hin, nach der beidseitig der Rohrachse auf 5 m Breite keine festen Einbauten erfolgen dürfen, um evtl. notwendige Rohrreparaturen ausführen zu können. Erfolgen trotzdem feste Einbauten in diesem 10 m breiten Freiraum, so muss der Verursacher gemäß Satzung die Mehrkosten gegenüber einer Reparatur auf freier unbebauter Strecke übernehmen. Der Hinweis auf die Satzung sollte bei geplanten Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken berücksichtigt werden. Das gemäß Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht hat eine Breite von 3 m.

Die Gemeinde geht grundsätzlich davon aus, dass das jeweils zusätzlich anfallende Oberflächenwasser mit erforderlicher Drosselung bzw. einzelner Rückhaltung auf den Grundstücken eingeleitet werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass Planungen für den Bau einer Regenrückhalteanlage bestehen, die in Kooperation mit der Nachbargemeinde Jersbek- Ortsteil Klein Hansdorf an der Straße „Weg zu den Tannen“ entstehen soll und mit deren Inbetriebnahme eine Entlastung des Bunsbachs erfolgen wird.

Soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers zulassen, kann dies z.B. über Rigolensysteme mit einem kontrollierten Überlauf in den gemeindlichen Regenkanal erfolgen. Hierbei sowie auch bei vollständiger Ableitung über das kommunale Regenleitungsnetz sind Stauraumschächte bzw. Stauraumkanäle zu erstellen. Diese müssen das Volumen eines jährlich auftretenden Niederschlages mit der Dauer von 15 Minuten aufweisen ( $r_{(15)1} = 110 \text{ l/s} \times \text{ha}$ ). Um die Kosten für die Anlieger zu minimieren, kann auch ein vorhandener Übergabeschacht auf den Grundstücken mit einer Abflussdrossel, maximal DN 80, versehen und auf den Grundstücken ein Stauraumvolumen hergestellt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine Überflutung des Schachtes ausgeschlossen wird.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit bzw. schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom jeweiligen Antragsteller zu erbringen. Für die Versickerung ist eine Ausnahme vom bestehenden Anschlusszwang erforderlich. Daneben wird darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen anzeigepflichtig sind. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.

Aus ökologischen Gründen sowie zur Entlastung der Oberflächenentwässerungssysteme wird zudem festgesetzt, dass Zufahrten und Wege in wassergebundener oder unbefestigter Bauweise auszuführen sind.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte

**Grundwasserabsenkung** bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

#### **11.4. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und zur Abholung an die dafür ausreichend bemessene öffentliche Straße bereitzustellen.

Für die bestehenden rückwärtigen Grundstücke, die über die gemäß Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten GFL erschlossen werden, sind entsprechend des Ursprungsplanes Müllsammelplätze am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Für die neuen rückwärtigen Bebauungen ist aufgrund der höheren Flexibilität textlich festgesetzt, dass zur Abholung der Müllgefäße Standplätze vorzusehen sind. Der öffentliche Straßenraum ist so bemessen, dass bei Abholung der Müllgefäße die Sicherheit und der Fluss des Kfz- sowie des Fußgänger- und Radverkehrs gewährleistet ist, auch wenn die Müllgefäße am Rand des öffentlichen Straßenraumes für relativ kurze Zeit bereitgestellt werden. Im Rahmen des Bauantrages ist der genaue Nachweis über Müllgefäßstandorte zu führen.

#### **11.5. Feuerlöscheinrichtungen**

Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. 30. August 2010 haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) ist für den Grundschutz gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden auszugehen.

Das Löschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus den hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht.

Der Feuerschutz im Ortsteil Schäferdresch ist durch die "Ortswehr der Gemeinde Ammersbek" sichergestellt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Grundstücke mit bebaubaren Flächen, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, so herzustellen sind, dass sie als Feuerwehrezufahrten genutzt werden können. Hierbei sind die Anforderungen, die sich aus den Regelungen

der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 ergeben, zu erfüllen.

### 11.6. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

## 12. Städtebauliche Daten

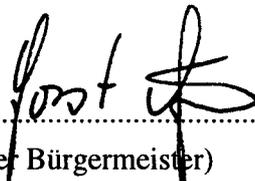
	Fläche in ha
Reines Wohngebiet	9,3
Allgemeines Wohngebiet	0,2
Öffentliche Verkehrsfläche	0,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10,1</b>

## 13. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek voraussichtlich keine Erschließungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 04.12.2012 gebilligt.

Ammersbek, den 17. APR. 2013

  
.....  
(Der Bürgermeister)