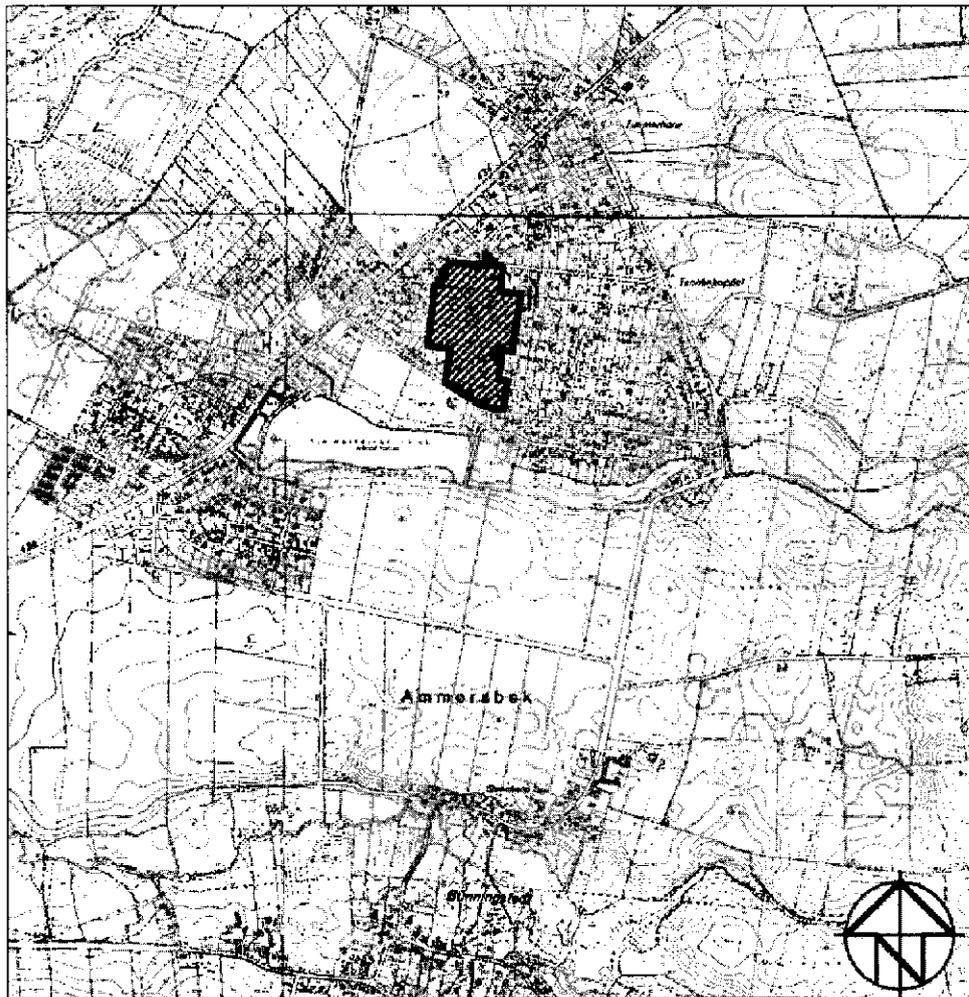


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. A 16 „Schäferdresch“ 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:  
östlich und westlich Alter Teichweg



Endgültige Planfassung  
14.03.2006

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Allgemeine Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3. Plangeltungsbereich .....	2
<b>2. Anlass und Ziele</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung .....	3
3.2. Flächennutzungsplanung .....	5
<b>4. Planinhalt</b> .....	<b>5</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
4.4. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
4.5. Gestaltung.....	7
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>7</b>
5.1. Zielsetzung.....	8
5.2. Grünplanerische Maßnahme:.....	8
5.3. Ausgleich.....	8
<b>6. Verkehr</b> .....	<b>9</b>
6.1. Verkehrliche Erschließung .....	9
6.2. Private Stellplätze .....	10
6.3. Öffentliche Parkplätze.....	10
<b>7. Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
9.1. Schmutzwasser.....	11
9.2. Oberflächenentwässerung.....	11
9.3. Abfallbeseitigung .....	12
9.4. Feuerlöscheinrichtungen .....	12
9.5. Telekommunikation .....	12
<b>10. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>13</b>
<b>11. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>13</b>

### Anhang: Grünordnerischer Fachbeitrag

## 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 1. Änderung für den überlagernden Bereich unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) 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 14.04.2003.

### 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Die Ausarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages ist durch das Landschaftsplanungsbüro Hess • Jacob, Norderstedt erfolgt.

### 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rund 6 ha.

## 2. Anlass und Ziele

Anlass zur Nachverdichtung gaben Anfragen vieler Anwohner zu Anbau, Neubau oder Teilung von Grundstücken im gesamten Bereich des Ursprungsplanes A 16 „Schäferdresch“. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a (1) BauGB) mit sehr großen Baugrundstücken nicht mehr vereinbar. Innenentwicklung geht vor neuen Bauflächen „auf der grünen Wiese“.

Zur Klärung der städtebaulich sinnvollen Möglichkeiten hat die Gemeindevertretung im Jahre 1999 die Aufstellung einer 1. Änderung beschlossen. Die Eigentümer sind nach ihren Nachverdichtungswünschen befragt worden.

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 stört. Trotz einer Nachverdichtung soll die Struktur der Siedlung erhalten bleiben.
- Der Ursprungsbebauungsplan hatte den sehr großen Baumbestand berücksichtigt. Bei einer Nachverdichtung sollen die 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 aufweist.

Aufgrund der landesplanerischen Bedenken gegenüber einer Verdichtung im Bereich

Schäferdresch wurde ein mit Land und Kreis abgestimmtes Gutachten zur Einwohnerentwicklung notwendig. Dieses sieht im Bereich A 16, 1. Änderung ca. 10 neue Wohneinheiten vor, die über die vorhandenen Baulücken hinausgehen. (Stand: 30.01.02) Regionalplanerisch wurden außerdem besondere Anforderungen an die Grünordnung wegen des Baumbestandes und „Waldsiedlungscharakters“ gestellt.

Aufgrund der Häufung der Anfragen im Bereich „Alter Teichweg“ und der dort vorhandenen teilweise sehr großen Grundstücke mit im Grundsatz guten städtebaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten, wurde daraufhin der vorliegende Geltungsbereich entlang des Alten Teichwegs zur weiteren Bearbeitung durch Gemeindevertretungs-Beschluss vom 14.05.2002 bestimmt.

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt mit der Bebauungsplanänderung, den Wünschen der Eigentümer im Plangebiet zu entsprechen. Die bisherigen Festsetzungen setzten durch das geringe Maß der baulichen Nutzung und die einzelnen überbaubaren Flächen einer weiteren Ausnutzung der großen Grundstücke enge Grenzen. Ziel ist es daher, die vorhandenen städtebaulichen und Grün-Strukturen zu erhalten, durch entsprechende Festsetzungen jedoch mehr Möglichkeiten als bisher für eine behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung zu schaffen, ohne den Waldsiedlungscharakter zu verlieren.

Zusammenfassend sind gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele formuliert worden:

- Neuordnung (Nachverdichtung) der vorhandenen Wohnbebauung unter Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße von 800 qm und der grünordnerischen Belange
- Erhöhung der Ausnutzungszahlen unter Beibehaltung des „offenen Siedlungscharakters“

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

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

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Achsenzwischenraum.

Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Die Einwohnerentwicklung ist einer Begrenzung unterworfen. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll aber eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden.

Zur Klärung der besonderen regionalplanerischen Situation in Ammersbek wurde das erwähnte Gutachten zur Wohnungsentwicklung in der Gemeinde erarbeitet. Danach soll sich die Entwicklung in den Ortsteilen des Achsenzwischenraums am örtlichen Bedarf orientieren. Für den Ortsteil Schäferdresch ist dabei eine behutsame Nachverdichtung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern unter besonderer Berücksichtigung des Grünbestandes vorgesehen.

Das Gutachten ist mit der Landes- und Regionalplanung abgestimmt und sieht für den Geltungsbereich des B-Plans B A16, 1. Änderung bis 2010 zusätzlich rund 10 Wohn-

einheiten vor.

Eine genaue Prognose über die zusätzlich durch die B-Plan-Änderung theoretisch möglichen Wohneinheiten ist aufgrund der differenzierten Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der neuen Festsetzungen des Änderungsplanes (z.B. Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude) kaum möglich und aufgrund der bisherigen und realistisch zu erwartenden Entwicklungen nicht Ziel führend.

Zur überschläglichen Ermittlung der zu erwartenden Entwicklung ist es sinnvoller, unter Beachtung der vorhandenen Flurstücksgrenzen die Anzahl der neuen Bauplätze für Einzelhäuser anhand der vergrößerten Baufenster auf abgeteilten oder abteilbaren Grundstücken vor dem Hintergrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße abzuschätzen. Danach ergeben sich maximal 21 neue Baugrundstücke (vgl. folgende Abbildung).



Abbildung 1: Realistisch mögliche Bauplätze für neue Einzelhäuser auf abgeteilten Grundstücken

Die im bisherigen Verfahren durchgeführte Befragung der Eigentümer zeigte, dass rund die Hälfte der Antwortenden Nachverdichtungswünsche geäußert hat. Es kann also für den überschaubaren Zeitraum bis 2010 realistisch gefolgert werden, dass ca. 50 % der Eigentümer eine Bebauung umsetzen und so gut 10 neue Wohneinheiten entstehen. Die Entwicklung bis 2010 wird also voraussichtlich im durch das Gutachten zur Wohnungsentwicklung vorgegebenen Rahmen liegen.

Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht der Innenentwicklung, die die Gemeinde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 16 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung setzt für sämtliche Baugebiete reine Wohngebiete fest und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 4. Planinhalt

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorhandenen Nutzung und der bisherigen Festsetzung für alle Bauflächen östlich und westlich des Alten Teilweges reine Wohngebiete fest.

### 4.2. 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 0,2 oder eine maximale Grundfläche von 300 qm festgesetzt. Um die gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen, wird nun einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 festgesetzt. Damit tritt für die kleineren Grundstücke keine Veränderung ein, während auf den größeren Grundstücken zusätzliche Ausschöpfungspotenziale entstehen. Auf diese Weise sollen Nachverdichtungspotenziale bei gleichzeitiger Wahrung der aufgelockerten, durch große Gärten geprägten Bebauungsstruktur erschlossen werden. Durch die Vereinfachung der Systematik wird außerdem die Nachvollziehbarkeit für die Bürger verbessert.

Die Festsetzung von maximal einem **Vollgeschoss** für das reine Wohngebiet passt sich dem Bestand an. Um eine unerwünschte, über das bestehende Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu unterbinden, die das städtebauliche Gefüge stören würde, setzt der Bebauungsplan eine **Firsthöhe** von maximal 8,5 m über der Höhe der vorhandenen Erschließungsstraße fest.

#### 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem reinen Wohngebiet sind entsprechend des Bestandes nur Einzelhäuser in offener **Bauweise** zulässig. Eine Nachverdichtung mit Hausgruppen oder Doppelhäusern würde dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen definiert. Um die gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen, wurden sie gegenüber dem Ursprungsplan erweitert. Dabei wurden durchgehende Flächen festgesetzt, um eine höhere Flexibilität zu erreichen als es bei einzelnen, gebäudebezogenen überbaubaren Flächen möglich ist.

Die überbaubaren Flächen überschneiden sich vielfach mit den als zu erhalten festgesetzten Bäumen. Dies ist vor dem Hintergrund erfolgt, dass einerseits Nachverdichtungsmöglichkeiten für alle Grundstücke im Gebiet entstehen sollen, und andererseits möglichst viele wertvolle Bäume erhalten werden sollen. Die Baugrenzen sind so gezogen, dass auf den größeren Grundstücken, auf denen bisher noch keine Nachverdichtung erfolgt ist, zusätzliche Baumöglichkeiten entstehen. Bei wertvollem Baumbestand werden die Baufenster soweit möglich zurückgenommen.

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 soll vermieden werden, dass Bäume aus anderen Gründen beseitigt werden. Ein grundsätzlicher Verzicht auf die Erhaltungsfestsetzung für Bäume innerhalb der Baugrenzen wird nicht als sinnvolle Möglichkeit erachtet, da dies einen sehr viel geringeren Schutz bedeuten würde. Im Bereich möglicher Zufahrten kann es aufgrund der zu erhaltenden Bäume im Einzelfall zu problematischen Erschließungssituationen der rückwärtigen Grundstücke kommen. Deshalb gilt diese Festsetzung ausnahmsweise auch für Bäume, die außerhalb der Baugrenzen festgesetzt sind, sofern im Bauantrag nachgewiesen wird, dass auf andere Weise eine Erschließung nicht hergestellt werden kann.

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 durchgrüneten Charakter des Gebietes widerspiegeln soll, wichtig ist. Für die rückwärtigen Flächen der Grundstücke westlich des Alten Teichweges dient diese Festsetzung dem Erhalt der offenen Gartenzonen mit starker Prägung durch den Baumbestand.

#### 4.4. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Damit es trotz der gewollten baulichen Verdichtungsmöglichkeiten nicht zu übermäßigen Grundstücksteilungen und zu einem ungehemmten Anwachsen der Wohnungszahl kommt, werden folgende Festsetzungen getroffen, die auch in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise zu sehen sind.

- Durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen von mindestens 800 qm, die bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten war, wird verhindert, dass eine weitere Teilung der vorhandenen Grundstücke, die kleiner als 1.600 qm sind, erfolgt.
- Gleichzeitig wird festgesetzt, dass pro 450 qm Grundstücksfläche eine Wohn-

einheit zulässig ist, maximal jedoch 2 Wohneinheiten je Gebäude. Dadurch wird erreicht, dass erst bei Grundstücksgrößen über 900 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.

#### 4.5. 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 weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Integration der neuen Baubsubstanz 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 landschaftsbildunverträglichen Antennenanlagen verhindern, die höher als die üblichen privaten Hausantennen sind und somit deutlich über die Ortssilhouette ragen.

### 5. Grünordnung

Zu der Bebauungsplanänderung ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden, in dem der vorhandene Baumbestand aufgenommen und bewertet wurde. Entsprechend des grünordnerischen Fachbeitrages sind die Belange von Natur und Landschaft wie folgt zusammen gefasst:

Die Bewertung des Baumbestandes erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Vermessung, die die im Plangebiet wachsenden Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm mit Ausnahme der Obstgehölze sowie Baumreihen und -gruppen erfasst (vgl. Bestandsplan). Bei den gemäß Baumschutzsatzung geschützten Laubbäumen handelt es sich größtenteils um *Eichen*, aber auch um Arten wie z.B. *Buche*, *Linde*, *Ahorn*, *Kastanie*, *Robinie*. Darüber hinaus wurden weitere Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, aufgrund ihrer Wirkung auf das Ortsbild als erhaltenswert eingestuft. Dabei handelt es sich überwiegend um einzeln stehende *Birken* mit einem Stammdurchmesser von 40 cm oder mehr, die zumindest teilweise schon jetzt im gültigen B-Plan mit einem Erhaltungsgebot versehen sind.

Neben diesen einzeln stehenden als wertvoll eingestuften Bäumen (geschützt bzw. erhaltenswert) wird das Wohngebiet darüber hinaus auch von größeren Baumgruppen geprägt, die im Bestandsplan zusätzlich hervorgehoben wurden. Dabei handelt es sich östlich des *Alten Teichweges* überwiegend um Birkenbestände auf gärtnerisch genutzten Flächen. Der sich auf der westlichen Seite des Plangebietes befindende etwa

2000 qm große waldartige Gehölzbestand aus Nadel- bzw. Laubbäumen unterliegt demgegenüber keiner erkennbaren Nutzung. Aufgrund der allseitig angrenzenden Bebauung ist jedoch auch dieses Gehölz nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen.

### 5.1. Zielsetzung

Die Zielsetzung des aktuellen B-Plans, den prägenden Baumbestand im Plangebiet dauerhaft zu erhalten, konnte in der Vergangenheit nicht hinreichend erfüllt werden. Dies macht sich insbesondere auf den Grundstücken westlich des *Alten Teichweges* bemerkbar. Um so wichtiger erscheint es, den noch vorhandenen Baumbestand im Rahmen der Nachverdichtung so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen und langfristig zu sichern. Um den Erhalt des wertvollen Baumbestandes unabhängig von der Gültigkeit der Satzung garantieren zu können, orientieren sich die Festsetzung von Erhaltungsgeboten grundsätzlich an der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek. Um das charakteristische Erscheinungsbild des Wohngebietes, zu dem insbesondere auch die zahlreichen *Birkengruppen* beitragen, nicht weiterhin aufzuweichen, werden im B-Plan neben den nach Satzung geschützten Bäumen auch weitere erhaltenswerte Einzelbäume und ortsbildprägende Baumgruppen mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zur langfristigen Sicherung des Großgrüns erfolgt die Ausweisung von zukünftig überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung dieser Erhaltungsgebote.

### 5.2. Grünplanerische Maßnahme:

Im Einzelnen sind 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 wesentlichen Baumbestand insbesondere an den vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, aber auch innerhalb der Baufelder
- Erhaltungsgebot für den überwiegenden Teil des waldartigen Gehölzbestandes westlich des Alten Teichweges
- langfristige Sicherung der zu erhaltenden Gehölze durch Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen
- Anpflanzgebote zur Eingrünung und Dachbegrünung von Carportanlagen, Müllboxen etc.
- Vermeidung der Bodenversiegelung durch Bündelung der Grundstückszufahrten und Herstellung mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung von Regenwasser möglichst auf den Grundstücken

### 5.3. Ausgleich

Mit der Nachverdichtung der Wohnbebauung und der Erschließung der neuen Baugrundstücke kommt es insbesondere infolge der Versiegelung und Überbauung zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden sowie zu Verlusten von schützens- bzw. erhaltenswerten Bäumen.

- Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beinhaltet die Mehr-

versiegelung, die mit der 1. Änderung des B-Plans gegenüber der bisher maximal zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Da ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nicht möglich ist, sind für die vollständige Kompensation der Eingriffe planextern Flächen zur Verfügung zu stellen. Zur Kompensation des sich ergebenden Ausgleichsdefizits von 7.340 qm für das Schutzgut **Boden** werden auf dem Flurstück 55, Flur 6 der Gemarkung Bünningstedt nördlich der Bünningstedter Au Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes durchgeführt. Die Fläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde Ammersbek. Im B-Plan ist festgesetzt, die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von 23.400 qm zukünftig durch geeignete Pflegemaßnahmen als artenreiches, relativ nährstoffreiches Feuchtgrünland zu einer Sumpfdotterblumenwiese zu entwickeln.<sup>1</sup>

- Innerhalb und am Rand der Baugrenzen sind insgesamt **27 Einzelbäume** mit einem, eingeschränkten - weil mit den überbaubaren Flächen überlagerten - Erhaltungsgebot belegt, die im ungünstigsten Fall durch Überbauung verloren gehen können. Daher ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis von 1:1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen für die bei Vorliegen einer Baugenehmigung zulässigen Baumverluste sollen an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks, vorzugsweise im Bereich zur öffentlichen Straße durchgeführt werden. Ist kein sinnvoller Ort auf dem Grundstück zu finden, ist der Ersatz ausnahmsweise an anderer Stelle in der Gemeinde zu leisten. Dies könnte zum Beispiel durch die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Baumtore im Bereich der Ortsdurchfahrten, wie z.B. im Ortsteil Bünningstedt, realisiert werden. Oder es besteht die Möglichkeit, im Ortsteil Hoisbüttel entlang eines Geh- und Reitweges östlich des Wohngebietes „Mühlenskoppel“ eine Baumreihe anzulegen.

## 6. Verkehr

### 6.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße Alter Teichweg an das Straßennetz angebunden. Nördlich und südlich mündet sie in weitere Wohnstraßen des Schäferdreschs, die im Westen an die L 225 / Alte Landstraße (ehemals B 434) anbinden. Diese führt nach Norden in Richtung Bargtheide und Richtung Süden zu den Ortsteilen Hoisbüttel-Dorf und Lottbek sowie weiter nach Hamburg. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über eine entlang der L 225 verkehrende Buslinie, die u.a. an das Hamburger U-Bahn-Netz anbindet (Station Hoisbüttel im Ortsteil Lottbek).

Die Baugebiete sind über die vorhandene Straße Alter Teichweg auch für die zusätzlich mögliche Bebauung in 2. Reihe ausreichend erschlossen. Sie ist als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das vorhandene Profil und der Ausbaugrad haben sich bisher als sinnvoll erwiesen, so dass sie als zukünftig beizubehaltender Querschnitt empfohlen wird (vgl. Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung).

Die Art und Weise, wie die rückwärtigen Bereiche in neue Grundstücke aufgeteilt

<sup>1</sup> Die Kosten für die Pflege (Mähen und Entsorgung des Mähgutes) der ca. 2.34 ha großen Maßnahmenfläche belaufen sich auf ca. 4.600 € p.a.

werden, ist zurzeit schwer abzuschätzen. Deshalb werden zur Erschließung der Innenbereiche im B-Plan nur textlich (ohne Lokalisierung im Plan) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) mit Angabe der Begünstigten festgesetzt. Dadurch erhält der Plan eine höhere Flexibilität. Die bauwilligen Eigentümer müssen und können sich auf privatrechtlichem Wege über die Erschließung und Grundstückszuschnitte einigen. 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.

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 für Zufahrten fest.

## **6.2. Private Stellplätze**

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO).

## **6.3. Öffentliche Parkplätze**

Der reibungslose Verkehrsablauf ist durch die zusätzlichen, parkenden Kfz nicht gefährdet. Die theoretisch maximal 20 zusätzlichen Wohneinheiten ergeben bei Anwendung der Drittelregel einen rechnerischen Bedarf von rund 7 zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen. Detaillierte Festsetzungen über öffentliche Parkplätze werden nicht getroffen, da die öffentliche Straße ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz entlang der Fahrbahn bietet. Die abgestellten Kfz haben gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung für die Wohnstraße. Südlich im Bereich des Sportplatzes bestehen zudem weitere öffentliche Parkplätze, die insbesondere zu den Nachtzeiten weitgehend ungenutzt sind.

## **7. Emissionen und Immissionen**

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes innerhalb des gewachsenen Ortes abseits der belasteten L 225 und der Wohnnutzung liegen keine das ruhige Wohnen gefährdenden Immissionen vor.

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung der Festsetzungen nicht erforderlich.

## **9. Ver- und Entsorgung**

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

- Stromversorgung durch E.ON Hanse AG (vormals Schleswig AG)
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)

- Erdgasversorgung durch E.ON Hanse AG (vormals HEIN GAS Hamburger Gaswerke GmbH).

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

### 9.1. Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Ahrensburg. Neue Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die durch die geringe weitere Verdichtung entstehenden Mehrbelastungen aufnehmen zu können.

### 9.2. Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet wird nur eine sukzessive Nachverdichtung von einzeln zu bebauenden Grundstücken in zweiter Reihe vorbereitet, so dass es sinnvoll ist, den Nachweis der Sickerfähigkeit im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Grundsätzlich wird hier eine ökologisch sinnvolle Versickerung angestrebt. Ist dies nicht möglich, soll das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Die Gemeinde geht grundsätzlich davon aus, dass das jeweils zusätzlich anfallende Oberflächenwasser mit erforderlicher Drosselung bzw. einzelner Rückhaltung auf den Grundstücken eingeleitet werden könnte.

Deshalb wird empfohlen, dass das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soweit wie möglich auf privaten Flächen mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. über Rigolensysteme mit einem kontrollierten Überlauf in den gemeindlichen Regenkanal zu versickern ist. Auf den zusätzlich bebaubaren Grundstücksteilen können bzw. müssen Stauraumschächte bzw. Stauraumkanäle erstellt werden. 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 Abflussschraube, 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 Bauantrags 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<sup>2</sup>. 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 gem. Gesetzgebung unter

---

<sup>2</sup> Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen erlaubnisfrei, aber anzeigepflichtig. Der Unterschied besteht darin, dass bei einer Anzeige der Anzeigende/Bauherr eine zustimmende Eingangsbestätigung erhält, wenn die geplante Versickerung den Anforderungen der Landesverordnung vom 25.05.2002 (erlaubnisfreie Versickerung) entspricht. Der Bauherr wird zur Änderung der Entwässerung aufgefordert, wenn die Anforderungen nicht eingehalten werden.

besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „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. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Im Bereich des Flurstücks 14/19 (Haus-Nr. 10) verläuft ein vorhandener gemeindlicher Regenwasserkanal über ein privates Grundstück, der durch eine Baulast gesichert ist. Im B-Plan wird ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt.

### **9.3. 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 Grundstücke in zweiter Reihe ist aufgrund der höheren Flexibilität textlich festgesetzt, dass zur Abholung der Müllgefäße Standplätze vorzusehen sind. Der öffentliche Straßenraum ist mit insgesamt 10 m Breite bei einer Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m so großzügig bemessen, dass bei Abholung der Müllgefäße die Sicherheit und der Fluss des Kfz- sowie des Fußgänger- und Radverkehrs; also die Funktionsfähigkeit der ruhigen Anliegerstraße 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.

### **9.4. Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht. Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. vom 24.08.1999 haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

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

### **9.5. Telekommunikation**

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

**10. Städtebauliche Daten**

	Fläche in ha
Reines Wohngebiet WR	5,7
Öffentliche Verkehrsfläche	0,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6,0</b>

**11. Kosten und Finanzierung**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek voraussichtlich keine Kosten, abgesehen von den laufenden Kosten für die Ersatzmaßnahme.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 14.03.2006 gebilligt.

Ammersbek, den 10.05.06



*[Handwritten Signature]*  
(Der Bürgermeister)