



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2
der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn

Für das Gebiet Ahornweg 17 bis 23 (ungerade Hausnummern)

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k-architekten.de

Stand: 14.03.2018, 22.05.2019, 01.08.2019, 01.10.2019

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a 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

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I (2000).....	6
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek	7
5.4	Bebauungsplan Nr. A2 (1984).....	8
6.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	8
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	8
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.3.1	Bauweise	9
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	9
6.4.1	Dachneigung.....	9
6.4.2	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	10
6.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr	10
6.6	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	10
6.6.1	Erschließung, fließender Verkehr	10
6.6.2	Mit Rechten zu belastende Flächen	10
6.7	Grünordnung / Umweltbelange	10
6.7.1	Landschaftspflege.....	10
6.7.2	Artenschutzrechtliche Belange	11
7.	VER- UND ENTSORGUNG	11
8.	DENKMALSCHUTZ	12

9.	ALTLASTEN.....	12
10.	KAMPFMITTEL.....	13
11.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
12.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	13

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Grundstücke 'Ahornweg' Nr. 17 bis 23 (ungerade Hausnummern) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. A2 der Gemeinde Ammersbek. Entsprechend den Vorgaben dieses Ursprungsbebauungsplanes wurden die Grundstücke in einer offenen Bauweise bebaut. Die Grundstückseigentümer dieser Grundstücke sind mit dem Wunsch an die Gemeinde getreten, die zweite Reihe auf den verhältnismäßig tiefen Grundstücken im Sinne einer Nachverdichtung bebauen zu dürfen. Eine weitere Ausnutzung der Grundstücke ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. A2 nicht möglich, da die Baufenster lediglich in den vorderen Grundstücksbereichen liegen und diese weitestgehend bebaut sind.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 eine Nachverdichtung und somit vier zusätzliche Baugrundstücke zu schaffen bzw. eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im Innenbereich zu ermöglichen.

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung von Grundstücken verfolgt, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 04.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 für das Gebiet 'Ahornweg' Nr. 17 bis 23 (ungerade Hausnummern) beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Stand des Verfahrens

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 wird im Verfahren nach § 13 a BauGB 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' aufgestellt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB kann im vorliegenden Fall angewendet werden, da es sich bei der 5. Änderung um eine geringfügige Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Hiernach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Regelung machte die Gemeinde Gebrauch.

Am 14.05.2019 wurde durch die Gemeindevertretung Ammersbek der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 28.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 05.06.2019 bis zum 05.07.2019 durchgeführt. Dabei wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2019 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01.10.2019 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 01.10.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige 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 Bargtheide Nachbarstädte der Gemeinde.

Ammersbek besteht aus den Ortsteilen Lottbek, Bünningstedt, Hoisbüttel, Schäferdresch/Rehagen und Daheim/Heimgarten. Die Gemeinde zählt ca. 9.700 Einwohner.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Daheim/Heimgarten im 'Ahornweg'. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke 17, 17a, 19, 21 und 23 werden bereits wohnbaulich genutzt. Die westlichen Bereiche der Grundstücke werden als Gärten genutzt und sind zum Teil mit Nebengebäuden bebaut. Um in den westlichen Grundstücksbereichen ebenfalls Bebauung in Form einer zweiten Baureihe oder Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu ermöglichen, soll der Bereich durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 überplant werden.

Zu allen Seiten des Plangebietes grenzt eine vorwiegend durch Wohnbebauung geprägte Umgebung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 3580 m². Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Straße 'Ahornweg'.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche

Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Ammersbek die folgenden Aussagen:

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 Daheim/Heimgarten zu.

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

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte zu konzentrieren (LEP Kap. 1.3 Ziff. 3G, Z). 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. Da die Gemeinde Ammersbek innerhalb des Ordnungsraumes in Bezug auf die Stadt Hamburg liegt, aber weder auf einer Siedlungsachse liegt noch ein 'ländlicher Zentralort' ist, darf sich der Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde, bis zum Jahr 2025 um max. 15 % erhöhen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (2000)

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.
- Der Ortsteil Daheim/Heimgarten ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes, hier Ahrensburg, gekennzeichnet.

Bis auf die Lage im Ordnungsraum der Stadt Hamburg und der Kennzeichnung als zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes betreffen die genannten Kennzeichnungen nicht die Ortslage Daheim/Heimgarten.

Die Entwicklung der Gemeinde Ammersbek ist aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Zuordnung der einzelnen Ortsteile differenziert zu beurteilen. Sie liegt mit den Ortsteilen Lottbek und Siedlung Daheim/Heimgarten im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg-Bergstedt bzw. Ahrensburg (Ziff. 5.6.3, RP I).

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek, der 1999 in Kraft getreten ist, stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dar.



Abb. 01 Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Bewertung

Die Darstellung einer 'Wohnbaufläche' im Flächennutzungsplan ermöglicht die Entwicklung eines 'Reinen Wohngebietes' im vorliegenden Bebauungsplan. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

5.4 Bebauungsplan Nr. A2 (1984)

Der Bebauungsplan Nr. A2 ist am 31.10.1984 in Kraft getreten. Für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 wurde im Ursprungsplan ein 'Reines Wohngebiet' mit Baufenstern in einer offenen Bauweise festgesetzt. Es wurde eine GRZ von 0,25 und ein Vollgeschoss festgesetzt.

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 BauNVO)

Es wird ein 'Reines Wohngebiet' nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Es soll innerhalb eines Wohngebietes eine rein wohnbauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Festsetzung des Ursprungsplanes als 'Reines Wohngebiet' bleibt unverändert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die in dem 'Reinen Wohngebiet' maximal zulässige Gebäudehöhe wird bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximale Höhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die Höhe wird so bemessen, dass eine absolute Gebäudehöhe von ca. 8,50 m möglich ist. Die maximale Höhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Eine Firsthöhe von 8,50 m ermöglicht bei einer festgesetzten Dachneigung von 10-48° eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Einfamilienhäusern, die sich in die bestehende kleinteiligere Struktur des Wohngebietes einfügt.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 0,25 auf 0,30 erhöht. Auf diese Weise wird die Umsetzbarkeit des Ziels der Nachverdichtung auf den Grundstücken ermöglicht.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Die Gebäudestruktur soll sich an die Häuser des bestehenden Wohngebietes anpassen. Dort bestehen ausschließlich Wohnhäuser, die sich in ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss gliedern. Die geplante Nachverdichtung soll sich in seiner Erscheinung in das bestehende Wohngebiet einfügen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Für das 'Reine Wohngebiet' ist eine offene Bauweise [o] festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. A2 übernommen. Derzeit befinden sich im Plangebiet eine Reihenhauszeile mit drei Hausscheiben auf den Grundstücken Nr. 17, 17a und 19 sowie ein Doppelhaus auf den Grundstücken Nr. 21 und 23. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sind weiterhin Reihen- und Doppelhäuser sowie Einzelhäuser zulässig, wie auch im umgebenden Siedlungsgebiet.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Für jeweils zwei Grundstücke wird je ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

Begründung:

Durch die Vergrößerung der Baufenster in westlicher Richtung wird die Umsetzung des Ziels der Nachverdichtung ermöglicht. Im hinteren Grundstücksbereich wird durch das große Baufenster eine flexible Anordnung der Neubauten ermöglicht, während im vorderen Bereich an der Straße die bestehende Gebäudefront bestehen bleiben kann.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Dachneigung

Es sind geneigte Dächer von 10° bis maximal 48° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung <10 °) und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Eine Dachneigung von 10° bis maximal 48° ermöglicht, im Dachgeschoss Wohnräume zu errichten. Damit wird die Ausnutzung der Gebäude erhöht. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 8,50 m ist eine Dachneigung von 48° umsetzbar.

6.4.2 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Auf diese Weise wird bei größtmöglicher Flexibilität für die Bauherren bei der Platzierung der Nebenanlagen gewährleistet, dass ausreichend Abstand zu den Verkehrsflächen sowie den rückwärtig angrenzenden Grundstücken eingehalten wird.

6.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.6.1 Erschließung, fließender Verkehr

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 wird die bestehende Erschließungssituation nicht geändert. Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches werden von der Straße 'Ahornweg' aus erschlossen.

6.6.2 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzte Fläche ist mit Rechten zugunsten der Anlieger sowie der Rettungsdienste belastet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung rückwärtiger Grundstücke und schließt an die Straße 'Ahornweg' an.

6.7 Grünordnung / Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Ammersbek wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

6.7.1 Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 liegt innerhalb eines Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst hierbei die Grundstücke mit den Hausnummern 17, 17a, 19, 21 und 23, die mit einem Doppelhaus sowie einer Reihenhausezeile bebaut sind.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden als Hausgärten genutzt und werden überwiegend von Rasenflächen eingenommen. In den Randbereichen der Grundstücke sind zum Teil Gartenhecken ausgebildet. Auf den Grundstücken, vor allem am südlichen Rand der Hausnummer 21, befinden sich einige Bäume, wobei es sich vor allem um Nadelbäume handelt. An der südöstlichen Grundstücksecke der Hausnummer 21 befindet sich eine Buche mit einem Stammdurchmesser von 35 cm. Aufgrund seiner Lage zwischen

Baufenster und vorhandener Zufahrt wird dieser Laubbaum nicht als zu erhalten festgesetzt, er ist jedoch durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek geschützt und im Falle einer Beseitigung entsprechend auszugleichen.

Im Plangebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG.

6.7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von einigen europäischen Vogelarten zu erwarten, die in Hausgärten häufig anzutreffen sind. Während die Gartenhecken ein geeignetes Bruthabitat für Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen oder Gartengräsmücke darstellen, könnten an den Wohngebäuden und an den Garagen und Nebengebäuden Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz vorkommen. Aufgrund der Nutzungsintensität und der Störungen, die von den Bewohnern der Grundstücke allgemein ausgehen, wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Anzahl an Brutvögeln anzutreffen ist.

Durch die zusätzlich mögliche Bebauung sind hauptsächlich die großen Gartenflächen in den westlichen Grundstücksbereichen betroffen. Die Planung wird zu keinem Verlust von Bruthabitaten führen. Da im Plangebiet ausschließlich Vogelarten vorkommen, die allgemein häufig und weit verbreitet sind, würde der Verlust von einigen Bruthabitaten keine Auswirkungen auf die günstigen Erhaltungszustände dieser Vogelarten haben.

An den vorhandenen Gebäuden können potentiell Fledermäuse vorkommen. Die Hauptgebäude in den vorderen Grundstücksbereichen bleiben erhalten, gegebenenfalls werden im Rahmen der Nachverdichtung Nebengebäude in den rückwärtigen Bereichen entfernt. Gerade in Alt-Gebäuden können in Nischen und Spalten Fledermäuse vorkommen. Da die Gebäude nicht entfernt werden sollen, sind keine Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende Fledermäuse zu erwarten.

Sollte die Planung dazu führen, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, ist zu beachten, dass dies gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig ist.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Regenwasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Ammersbek ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) ist sichergestellt.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas ist sichergestellt.

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 Straße 'Ahornweg' bereitzustellen.

8. Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.

Dennoch wird auf den § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. Altlasten

Das Grundstück Ahornweg 17 ist als Altstandort der Kategorie A2 erfasst. Unter A2 werden Flächen eingeordnet, von denen aktuell zwar keine wesentliche Gefährdung ausgeht, die bei Nutzungsänderungen jedoch ein höheres relevantes Gefährdungspotential aufweisen können.

Für das Grundstück wurde eine gewerbliche Nutzung im Bereich Schlosserei für den Zeitraum von 1963 bis 2015 erfasst. Boden- oder Grundwasseruntersuchungen wurden auf Grund der geringen Altlastenrelevanz bis dato nicht durchgeführt.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist die LAGA (TR Boden) und die DIN 19731 zu berücksichtigen. Die untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Auf den übrigen Grundstücken sind Altablagerungen nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Ammersbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

11. Auswirkungen der Planung

Bei dem Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 der Gemeinde Ammersbek handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Gebietes. Durch das geplante Vorhaben wird eine geringfügige Nachverdichtung in den westlichen Grundstücksbereichen ermöglicht.

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

Die Erschließung ist von der Straße 'Ahornweg' aus gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

12. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die Begründung wurde am 01.10.2019 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Ammersbek, den 06.11.2019

Unterschrift/Siegel



Horst Ansén
- Bürgermeister -



Aufgestellt: Kiel, den 14.03.2019, 22.05.2019, 01.08.2019, 01.10.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24108 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k-architekten.de - www.b2k-architekten.de