

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. A 17 „Rehagen“ 3. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für die Gebiete:

Grundstücke westlich der Straße Heideweg, Hausnummern 1 und 3



Endgültige Planfassung

06.12.2011

(Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich und Lage.....	2
2. Anlass und Ziele.....	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	3
4. Planinhalt	3
5. Grünordnung und Gewässer	5
6. Verkehr.....	5
7. Emissionen und Immissionen	6
8. Denkmalschutz	6
9. Bodenordnung.....	6
10. Altlasten/Altablagerungen	6
11. Ver- und Entsorgung.....	6
11.1. Schmutzwasser	6
11.2. Oberflächenentwässerung.....	6
11.3. Abfallbeseitigung	7
11.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	7
11.5. Telekommunikation.....	7
12. Städtebauliche Daten.....	8
13. Kosten und Finanzierung.....	8

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. A 17 „Rehagen“, der im Jahre 1982 mit Auflagen genehmigt wurde, die 1984 erfüllt wurden. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden nach Rechtskraft der 3. Änderung für den überlagerten Bereich unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde. **Aufgrund der Gesetzesnovelle ist das Planverfahren nach dem neuen BauGB 2007, in Kraft getreten 01.01.2007, zu betreiben. Das beschleunigte Verfahrens nach § 13a BauGB 2007 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist möglich¹ und wird angewendet.**

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 30.04.2007.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.3. Plangeltungsbereich und Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Schäferdresch / Rehagen / Bramkamp, nördlich der Strusbek, westlich der Straße Heideweg. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst die beiden Grundstücke Heideweg 1 und 3 und hat umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,34 ha.

2. Anlass und Ziele

Das Änderungsverfahren für die beiden genannten Grundstücke des Geltungsbereiches erfolgt auf Veranlassung des Grundstückseigentümers, der für die beiden Grundstücke jeweils die Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus anstrebt. Die beiden Grundstücke Heideweg 1 und 3 waren ursprünglich auch als Teilbereich 3 in der 2. Änderung des Bebauungsplanes A 17 enthalten, wurden jedoch auf Wunsch des damaligen Grundstückseigentümers aus dem damaligen Änderungsverfahren herausgenommen. Insofern entspricht der Wunsch des Eigentümers den gemeindlichen Vorstellungen zur Nachverdichtung in diesem Ortsteil.

Die damalige 2. Änderung wurde durchgeführt, als sich herausstellte, dass die im Ursprungsplan vorgesehene Teilung von Grundstücken ≥ 1.600 qm nur möglich ist, wenn

¹ Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

bei der Neuparzellierung entgegen der ursprünglichen Festsetzung auch Grundstücksgrößen kleiner 800 qm zugelassen werden. Diese Notwendigkeit ergab sich aufgrund der besonderen Art der Grundstückszuschnitte und dem zu schützenden Baumbestand und erfolgte u.a. auch vor dem Hintergrund, dass es im Geltungsbereich des Ursprungsplanes bereits zahlreiche Grundstücke kleiner 800 qm gab.

Daher wurde in der 2. Änderung für alle Grundstücksbereiche mit einer Fläche ≥ 1.600 qm im Text, Teil B festgesetzt, dass die für eine Teilung notwendige Grundstücksgröße ≥ 1.600 qm beträgt. Die Mindestgrundstücksgröße vom 800 qm ist gleichzeitig entfallen. Des weiteren wurden zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung für alle Grundstücke ≥ 1.600 qm eine zweite überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans wurden weitestgehend übernommen.

Ziel der vorliegenden 3. Änderung ist im Sinne einer nachbarschaftlichen Gleichbehandlung die ursprünglich bereits für die 2. Änderung vorgesehene Überplanung nun nachzuvollziehen und damit gleichzeitig auch für diesen Bereich dem Ziel einer Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich zu entsprechen. Daher werden die Festsetzungen der 2. Änderung unter Berücksichtigung der heutigen rechtlichen Gegebenheiten soweit wie möglich übernommen.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

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 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 Ortsteil Schäferdresch / Rehagen / Bramkamp und damit im Achsenzwischenraum, in dem eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs erfolgen soll. Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht einer Nachverdichtung der bestehenden Einfamilienhausgrundstücke, welche die Gemeinde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung setzt ein reines Wohngebiet fest und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird entsprochen.

4. Planinhalt

In der 3. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. der 2. Ände-

rung übernommen, wobei z.T. Vereinfachungen der Formulierungen und Anpassungen an die aktuellen Gegebenheiten vorgenommen wurden. Insofern gelten die Begründungszusammenhänge der 2. Änderung auch für die vorliegende 3. Änderung.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen und sichern damit den bestehenden Gebietscharakter der Siedlung. Das bedeutet für die Art der baulichen Nutzung eine Gebietsfestsetzung als Reines Wohngebiet.

Die Festsetzung des **Maßes der Nutzung** erfolgt durch eine eingeschossige Bauweise, die Firsthöhe und die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist grundstückswise festgesetzt und richtet sich nach der Größe der vorgesehenen Baugrundstücke. Die Staffelung der Grundstücksgrößen ist dem B-Plan Nr. A17 entnommen. Damals wurden fünf Klassen von unterschiedlichen Grundstücksgrößen gebildet, von denen die Klassen Nr. 2 und 3 innerhalb des Geltungsbereiches Anwendung finden:

1	< 550 qm	2	= 550 bis 749 qm
3	= 750 bis 1199 qm	4	= 1200 bis 1599 qm
5	> 1.600 qm		

Die aus der Klassenzuordnung resultierenden GRZ betragen 0,2 und 0,25 und sind aus Gründen der Übersichtlichkeit direkt in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der aktuellen Fassung der BauNVO und der gleichzeitigen Festsetzung der Geschossigkeit sowie der Firsthöhe nicht mehr als erforderlich angesehen und entfällt daher im Sinne einer Verschlankeung der Festsetzungen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit den Festsetzungen eindeutig bestimmt.

Es ist eine offene **Bauweise** mit ausschließlich eingeschossigen Einzelhäusern festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen **Wohnungen pro Einzelhaus** wurde wie auch schon im Ursprungsplan und der 2. Änderung auf zwei beschränkt, um den Gebietscharakter nicht durch Neubauten mit mehreren Ebenen in einem ausgebauten Dachgeschoß zu stören.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden so festgesetzt, dass sich die beiden vorhandenen Grundstücke, die jeweils eine Fläche von etwas über 1600 qm haben, in je zwei Grundstücke mit einer Größe von etwa 700 bis 900 qm und je einem Baufeld teilen lassen.

Die Festsetzungen, die sich auf die **Grünplanung**, einschließlich der Anordnung von **Nebenanlagen** sowie der **Baufreihaltezone** entlang der Strusbek und die Gestaltung beziehen, sind inhaltlich –auch aus Gründen der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung - aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Hierzu wird auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen (bzgl. Randstreifen zur Strusbek s. a. Kapitel 5 dieser Begründung). Auf Grund der aktuellen Vermessung auch des Baumbestandes sind Anpassungen der Festsetzungen erfolgt, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung verändern.

Aufgrund nachbarlicher Gleichbehandlung wird insofern auch an der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zur Anordnung der Nebenanlagen festgehalten. Hier wird zur Klarstellung und Anpassung an die aktuelle LBO lediglich eine Umformulierung bzgl. der ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Nutzungen vorgenommen.

5. Grünordnung und Gewässer

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um einen kleinen bereits bebauten, innerhalb der Ortslage befindlichen Bereich, für den gegenüber dem geltenden Recht nur eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,12 auf 0,2 bzw. 0,25 vorgenommen wird. Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, in dessen Umfeld bereits heute dem Änderungsbereich entsprechende Verdichtungen zulässig sind, sind mit den ermöglichten Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Aufgrund des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Der Baumbestand auf dem Grundstück ist vom Umweltbeauftragten der Gemeinde begutachtet worden. Die Ortsbild prägenden und vitalen Bäume auf den Grundstücken werden als zu erhalten festgesetzt, sofern die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht eingeschränkt wird. Insbesondere während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die Bäume zu treffen.

Die Strusbek ist entsprechend des Ursprungsplans als Wasserfläche festgesetzt. Auch die Bau Freihaltezone mit gleichzeitigem Erhaltungsgebot der Bepflanzung entlang der Strusbek wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Strusbek ist als Verbandsgewässer Nr. 2.3 des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau eingetragen. Auf die zugehörige Satzung, die z.T. auch Regelungen mit Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke trifft, wird hingewiesen. Hierzu zählt auch ein 5 m breiter Gewässerpflgestreifen, für den neben der Freihaltung von baulichen Anlagen auch Regelungen in Bezug auf die Bepflanzung getroffen werden.²

6. Verkehr

Die **Erschließung** der Grundstücke erfolgt über den Heideweg sowie das bereits vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, für das lediglich der Kreis der Begünstigten entsprechend der geplanten Neugliederung angepasst wird.

Die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen für den **ruhenden Verkehr** wird nicht als erforderlich angesehen, da es sich um eine vergleichsweise geringe zusätzliche Nachverdichtung handelt, für die ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz in den benachbarten Straßen vorhanden ist. Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Dabei ist der Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein vom 16.08.1995, geändert 09.02.1996, zu berücksichtigen.

² Auszug aus der rechtskräftigen Satzung des GPV Ammersbek-Hunnau:

„(4) Innerhalb eines Streifens von 5,00 m von der oberen Böschungskante dürfen bauliche Anlagen nur in besonders begründeten Fällen errichtet und Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, daß die Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Verbandes.“

7. Emissionen und Immissionen

Das Planänderungsgebiet liegt in einem ruhigen Wohngebiet und ist nicht von verkehrlichen oder sonstigen Immissionen betroffen.

8. Denkmalsschutz

Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler liegen nicht vor. Es wird jedoch 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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung der Festsetzungen nicht erforderlich.

10. Altlasten/Altablagerungen

Im Geltungsbereich liegen keine Eintragungen zu Altlastenstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.³

11. Ver- und Entsorgung

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

- Strom- und Erdgasversorgung durch E.ON Hanse AG⁴
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)

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

11.1. 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.

11.2. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird wie bisher über das gemeindliche Regenwasser-Kanalnetz abgeführt.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen

³ Der Kreis Stormarn weist darauf hin, dass die Altlastenerfassung im Kreis Stormarn noch nicht abgeschlossen ist. Aufgrund weiterer Hinweise auf Altstandorte oder künftiger Nutzungsänderungen bei Grundstücken können jederzeit weitere Eintragungen in das Kataster erfolgen.

⁴ Die E.ON Hanse AG weist darauf hin, dass vor Beginn der Arbeiten in jedem Fall eine Einweisung vor Ort durch das Netzcenter Ahrensburg notwendig ist.

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 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.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Vor Erschließungsbeginn wird überprüft, ob eine vorhandene mit zu nutzende Regenwasserkanalisation zur Ableitung der verbleibenden Mehrmengen ausreichend dimensioniert ist.

11.3. 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 rückwärtigen Grundstücke wird in der Planzeichnung ein Standort für die Bereitstellung der Müllgefäße an der öffentlichen Straße am Abholtag definiert.

11.4. 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.

11.5. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

12. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Reines Wohngebiet WR	0,34
Gesamtfläche	0,34

13. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten. Eine Kostenübernahmevereinbarung für die Kosten der Bauleitplanung ist mit dem Begünstigten getroffen worden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am ~~06.12.2011~~ gebilligt.

Ammersbek, den 28.03.2012



 (Der Bürgermeister)
 1. stellv. Bürgermeister