

# Gemeinde Ammersbek

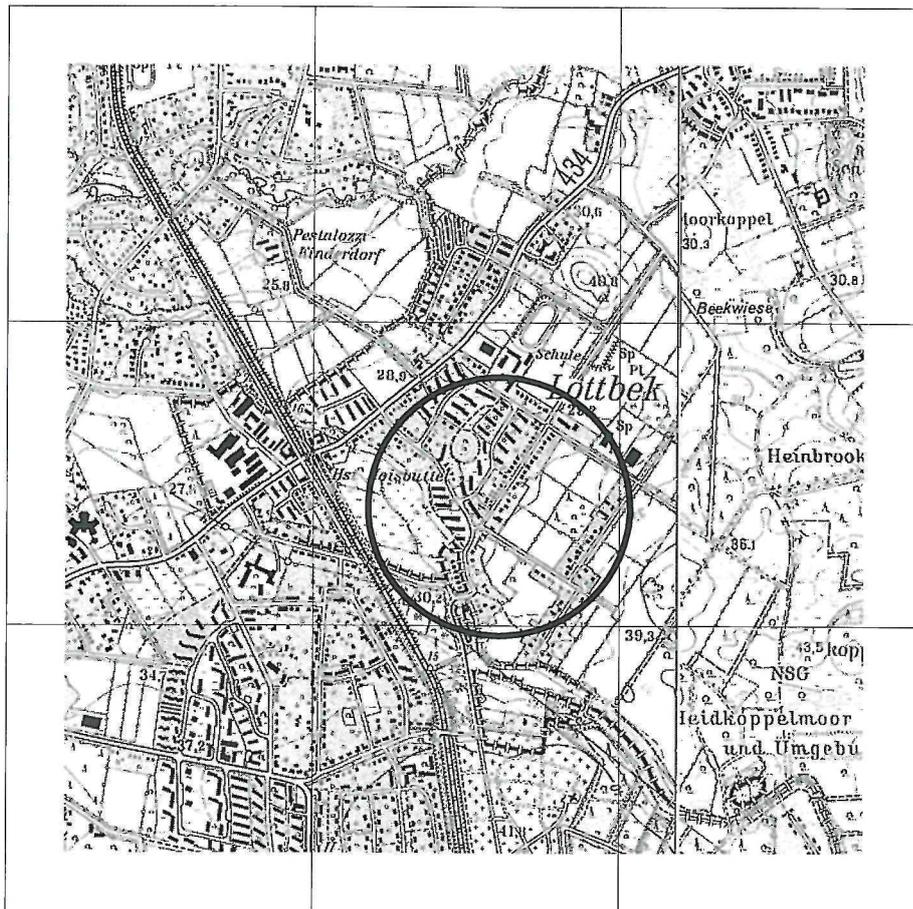
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 21

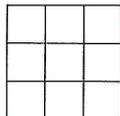
Gebiet: Südlich Bullenredder, östlich Volksdorfer Weg und An der Lottbek,  
beidseitig Nien Diek

## Begründung

Planstand:  Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	5
1.5.	Umweltbelange.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	5
3.	Planinhalt.....	6
3.1.	Städtebau .....	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3.	Immissionen .....	8
4.	Ver- und Entsorgung .....	8
5.	Kosten.....	9
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
7.	Billigung der Begründung.....	10

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Das Plangebiet im Ortsteil Lottbek der Gemeinde Ammersbek ist mit Wohngebäuden (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) und zugehörigen Nebenanlagen sowie Garagen/Carports bebaut. Für den Großteil des Gebiets wurden dabei die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 aus dem Jahr 1965 zur Anwendung gebracht. Dieser Plan ist jedoch aufgrund von Verfahrensfehlern unwirksam. Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben ist demnach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, die sich möglicherweise aus diesen Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben, und zur Beseitigung des Rechtsscheins eines fehlerhaften Planes, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan für den Bereich Volksdorfer Weg/ An der Lottbek neu aufzustellen. Um eine Verwechslung auszuschließen, erhält der neu aufgestellte Bebauungsplan die Nummer 21. Planzeichnung und textliche Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie dessen Änderungen vollständig.

Der Bebauungsplan Nr. 5 sah ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung vor. Es besteht jedoch der Wunsch einiger Eigentümer, die Wohnfläche z. B. durch den Ausbau des Dachgeschosses zu vergrößern. Die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet sollen daher der Bestandssituation sowie den heutigen Bau- und Planungsstandards anpassen werden, um eine höhere bauliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Ammersbek ist gemäß Landesentwicklungsplan (2010) dem Ordnungsraum innerhalb des 10 km-Umkreises um Hamburg zugeordnet. Das Gemeindegebiet befindet sich darüber hinaus im Bereich des 10 km-Umkreises um Ahrensburg, das als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gekennzeichnet wird. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Dabei müssen nicht nur die gemeindliche Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern auch private Vorhaben wie Baulückenschließungen oder Nutzungsänderungen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, die Landschaft ist nicht zu zersiedeln und eine von den Aufwendungen her angemessene Erschließung ist zu wählen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Von einer signifikanten Erweiterung des gegebenen Wohnungsbestandes wird nicht ausgegangen. In der kartographischen Darstellung des Landesentwicklungsplans werden die gemeindlichen Bereiche nördlich der Landesstraße (L 225) als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie als

Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Ortsteil Lottbek ist von dieser Darstellung nicht betroffen.

Der Ortsteil Lottbek der Gemeinde Ammersbek wird im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) dem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Hamburg zugeordnet und befindet sich innerhalb des besonderen Siedlungsraumes um die Hansestadt. Damit kann dieser Bereich an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus teilnehmen. Die gemeindlichen Flächen außerhalb der Ortsteile Ammersbeks sind mit weitem Abstand zu den bebauten Bereichen als Regionaler Grünzug und Schwerpunktbereich für die Erholung ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1999) stellt für den Bereich östlich des Plangebiets ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Der Verlauf der Lottbek, südlich des Plangebiets wird als Nebenverbundachse ausgewiesen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde (Entwurf 1996) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche (mit hauptsächlich Wohnfunktion) im Bestand dar. Die östlich gelegenen Bereiche sind bis zur Bebauung Am Wolkenberg als geplante Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt. In diesem Bereich vorhandene Knicks und Grünstrukturen sind ausgewiesen. Zwischen der Straße Schäferkamp und der Bebauung Nien Diek ist eine geplante Parkanlage mit integriertem Regenrückhaltebecken verzeichnet.

Die vorliegende Bauleitplanung ist auf die Innenentwicklung eines bereits bebauten Bereiches ausgerichtet. Die Ausweitung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine Nachverdichtung durch bauliche Erweiterung des Bestandes und höhere Auslastung der Geschossflächen ermöglichen. Kurzfristig ist eine nennenswerte Steigerung der Anzahl der Wohneinheiten nicht zu erwarten. Die Gemeinde geht von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Ammersbek gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den östlich angrenzenden Bereich vorgenommene Darstellung von Grünflächen wurde im vorliegenden Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist gegeben.

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lottbek zwischen der Straße Bullenredder im Norden und der Stadtgrenze Hamburgs im Süden entlang der östlichen Seite der Straßen Volksdorfer Weg / An der Lottbek und im Süden Nien Diek. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Innerhalb des rd. 5 ha großen Plangebiets befinden sich einige prägende Laubbäume. Stellenweise sind Knickreste vorhanden. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Bullenredder.
Im Osten:	Teilungslinie durch die östlich der Straßen Volksdorfer Weg, An der Lottbek und Nien Diek gelegenen Flurstücke in einer Entfernung von 10 m zu den anliegenden Wohngrundstücken.
Im Süden:	Teilungslinie durch die Flurstücke 58/29, 58/66, 58/7, 58/62, 58/63 und 58/58, südliche Grenze der Flurstücke 58/42, 58/43, 58/44 und 58/35.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Straßen Volksdorfer Weg und An der Lottbek sowie östliche Grenze der Flurstücke 58/35 und 58/20.

---

#### 1.5. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die im unwirksamen Bebauungsplan getroffenen Regelungen enthalten enge Vorgaben. Die Gemeinde möchte den Spielraum für die Grundstückseigentümer erweitern und hinsichtlich der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten Rechtssicherheit schaffen. Dazu werden die im Bebauungsplan Nr. 5 und dessen Änderungen getroffenen Festsetzungen überprüft und an die bauliche und planungsrechtliche Bestandssituation angepasst. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung werden modifiziert. Dabei werden die bebauten Grundstücke südlich der Straße Nien Diek in den Geltungsbereich einbezogen, um einheitliche Vorgaben für die in diesem Bereich des Gemeindegebiets von Ammersbek liegende Bebauung zu schaffen. Die Grundzüge der Planung eines Wohngebietes mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern bleiben jedoch erhalten.

Um den zwischenzeitlich veränderten Vorstellungen der Gemeinde zur zukünftigen Siedlungsentwicklung zu entsprechen, wird eine innere Entwicklung mit einer zweiten Bebauungszeile unterstützt. Der im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten Ausweisung von innerörtlichen Grünflächen wird durch eine entspre-

chende Festsetzung als Übergang zu den bedeutsamen Landschaftsstrukturen Rechnung getragen.

### **3. Planinhalt**

Durch die in Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 21 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie dessen Änderungen vollständig ersetzt.

#### **3.1. Städtebau**

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,2. Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 umgestellt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 angehoben, während die Eingeschossigkeit als Bebauungsvorgabe beibehalten wird. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist. Dadurch wird den Grundstückseigentümern die Erweiterung der Wohnfläche durch einen Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig gefasst, um eine separate, rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Auf straßenbegleitende Baulinien wird verzichtet, da sich eine einheitliche Bauflucht im Plangebiet nicht findet und der Straßenraum durch Vorgärten und Einzelbäume geprägt wird.

Um den durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Gebietscharakter zu wahren und die Entstehung weiterer Wohneinheiten zu begrenzen, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Bauweise wurde entsprechend auf Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Länge, die den örtlichen Gegebenheiten entspricht, begrenzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht mehr als Dorfgebiet festgesetzt. Es sind ausnahmslos Wohnbauten und deren Nebengebäude entstanden. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet soll sich in dieser Art entwickeln und wird deshalb als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Plangebiet sind prägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit einem Erhaltungsgebot belegt, um die vorhandene Durchgrünung des Straßenraumes zu bewahren. Vorhandene Knickreste, die gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) unter Schutz stehen, werden nachrichtlich übernommen.

Zum Erhalt der gebietsprägenden großzügigen Vorgartenstruktur sollen Garagen, Carports und Nebengebäude zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen werden. Zudem sind die Grundstücke ausreichend groß um diese Anlagen seitlich und rückwärtig der Hauptgebäude anzuordnen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen möglich. Solange die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen Garagen, Carports und Nebengebäude rechtmäßig errichtet wurden und keine wesentlichen Veränderungen hieran vorgenommen werden, genießen sie in planungsrechtlicher Hinsicht Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden.

Die Gestaltungsregelungen, die das entsprechende Plangebiet streng gliederten, sollen vereinheitlicht und an den baulichen Bestand angepasst werden. Festsetzungen zu Außenwandgestaltung werden nicht getroffen, da das Gebiet unterschiedliche Gestaltungsvarianten aufweist und der individuellen Gestaltungsfreiheit Raum gegeben werden soll. Entsprechend zurückhaltend sind die Regelungen zur Dachgestaltung und zur Einfriedung entlang der Straße. Diese gestalterischen Leitideen sichern einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betont und auch zukünftig die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellt.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ im rückwärtigen Bereich östlich der Straßen Volksdorfer Weg, An der Lottbek und Nien Diek entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser definiert für den unbebauten Bereich zwischen dem Volksdorfer Weg und der Straße Am Wolkenberg eine entsprechende Grünfläche als Biotopverbund zwischen dem Teich am Bullenredder und dem Lottbektal, welche durch eine Nutzung als Weideland, Streuobstwiese, Feuchtbiotop und einzelner Landschaftsbestandteile erhalten und weiterentwickelt werden soll. Von der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Entwicklung der Fläche wird daher abgesehen. Unter Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben soll hier eine landschaftliche Grünfläche als Zäsur zwischen Siedlungsbereichen erhalten und betont werden, die sich aus der historischen Entwicklung einer nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Kleinsthofsiedlung entwickelt hat.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Verkehrswege (v.a. Straßen Volksdorfer Weg, An der Lottbek und Nien Diek) erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht. Die Gemeinde ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof „Hoisdüttel“ der durch den Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Linie U1.

Für die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit auf den Baugrundstücken bietet das BauGB keine rechtliche Grundlage. Die Anzahl der

notwendigen Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der LBO ermittelt. Gemeindliche Zielvorstellung ist, dass die erforderlichen Stellplätze von mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit auf den Baugrundstücken angelegt werden.

### **3.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet. So befinden sich im Plangebiet Anlagen der Deutschen Telekom sowie im Straßen- und Wegebereich Anlagen des Strom- und Gasversorgers Schleswig-Holstein Netz AG. Bei baulichen Änderungen sind die Belange der Versorgungsträger zu berücksichtigen.

Die Gemeinde entsorgt ihre Abwässer in Zusammenarbeit mit der Stadt Ahrensburg und der Hansestadt Hamburg. Die zentrale Schmutzwasserkanalisation verfügt über ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme der mit der vorliegenden Planung ermöglichten Mehrmengen.

Aufgrund der Anhebung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 wird eine zusätzliche Versiegelung des Bodens ermöglicht. Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mündet die vorhandene Kanalisation ohne vorgeschaltete Rückhalteeinrichtungen in die mengenmäßig bereits stark ausgelastete Lottbek. Auch wenn entsprechende Speicher bei der Abflussmengenermittlung durch die Wasserbehörde nicht mindernd berücksichtigt werden, wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in unterirdischen Behältern aufzunehmen. Diese sollten so dimensioniert werden, dass sie zumindest für die ganzjährige Gartenbewässerung ausreichen. Um die Erhöhung der Einleitmenge durch den Anschluss zusätzlicher Dach- und Verkehrsflächenentwässerungen zu reduzieren, werden ausgehend vom Gemeindeentwässerungsplan (1995) entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Unter Zugrundelegung des Entwässerungsplans der Gemeinde (1995) wird für die Bestandsbebauung und alle zukünftigen Bauvorhaben im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser grundstücksbezogen zu versickern ist. Ausgenommen ist hiervon die bestehende Bebauung im Bereich der Grundstücke Volksdorfer Weg, südlich Schäferkamp und der Grundstücke An der Lottbek, da für diese Bebauung eine Einleitung über die vorhandene Kanalisation in die Lottbek erfolgt.

Um bei Niederschlagswasserableitungen eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich abhängig von den gegebenen Bodenverhältnissen nach Möglichkeit mini-

miert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

## 5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 19 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist durch vollständig ausgestaltete Hausgärten gekennzeichnet. Die allgemeine Grünordnung wird durch Erhaltungsgebote von Großgehölzen und die Freihaltung der Vorgartenbereiche von Garagen, Carports und Nebenanlagen bewahrt.

Durch die Erhöhung der GRZ um 0,05 wird formal eine leichte Erhöhung der Überbaubarkeit der Flächen ermöglicht. Diese Erhöhung muss allerdings vor dem Hintergrund der Bestandssituation gesehen werden. Insofern kommt es nicht zu einer grundsätzlichen Nutzungsänderung der Fläche. Zudem ist der Geltungsbereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass die Eingriffsregelung hier nicht greift. Eine Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne des § 7 LNatSchG durch die leicht erhöhte Flächennutzbarkeit wird nicht angenommen. Jedoch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, da in den vorhandenen Gehölzbeständen und an den Gebäuden geschützte Tierarten einen Lebensraum finden können. Da es sich bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes um Regelungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, sind diese artenschutzfachlichen Aspekte einzelfallbezogen für die einzelnen Vorhaben aufzuarbeiten.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. 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 untere Wasserbehörde (uWB) des Kreises Stormarn auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau

von Kellern und Tiefgaragen zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- und Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Ammersbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 18.09.2012 gebilligt.

Ammersbek, 05. AUG. 2013



  
Bürgermeister