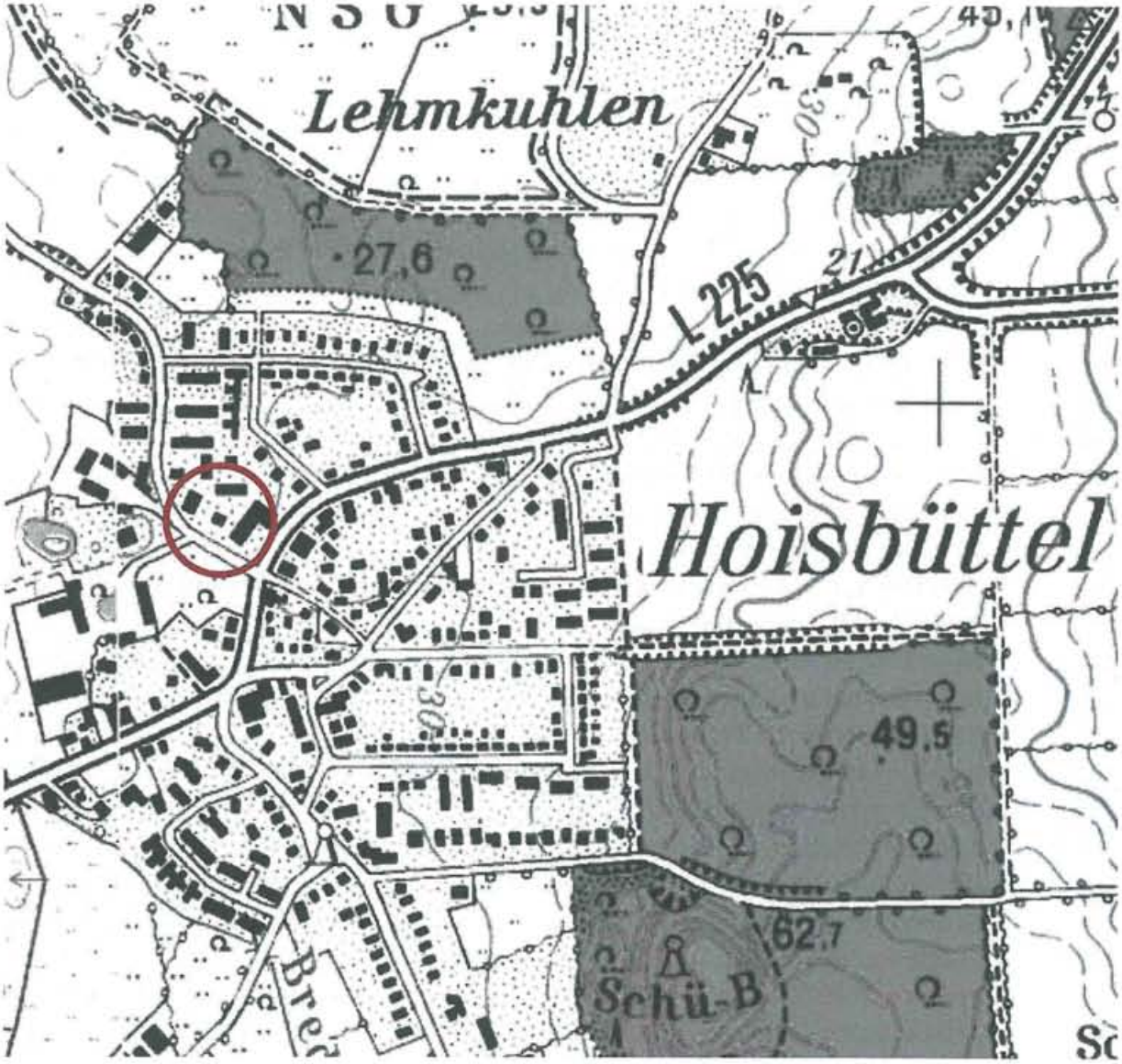

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn

für das Gebiet nördlich der Ohlstedter Straße und westlich der Lübecker Straße

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner

Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 06.07.2016, 26.10.2016

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) –Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a 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	Allgemeines	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Stand des Verfahrens	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung	4
1.4	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	4
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum I (2000)	6
1.5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek	6
2	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	7
2.2.2	Grundfläche (GR)	8
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	8
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	9
2.4	Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr	10
2.4.1	Erschließung, fließender Verkehr	10
2.4.2	Stellplatzflächen, Nebenanlagen	10
2.5	Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
2.6	Grünordnung / Umweltbelange	11
2.6.1	Erhalt von Bäumen	11
2.6.2	Erhalt von Hecken	12
2.6.3	Artenschutzrechtliche Belange	12
2.7	Ver- und Entsorgung	12
2.7.1	Wasserversorgung	12
2.7.2	Löschwasserversorgung	13
2.7.3	Energieversorgung	13
2.7.4	Fernmeldeversorgung	13
2.7.5	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser	13
2.7.6	Müllentsorgung	13
2.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel	13
2.9	Bodenordnende Maßnahmen	14
2.10	Kosten	14
3	Auswirkungen dieser Bauleitplanung	14
4	Anlagen	14

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 13.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 für das Gebiet nördlich der Ohlstedter Straße und westlich der Lübecker Straße beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 um eine geringfügige Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Durch die Aufstellung wurde keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.
Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde Gebrauch gemacht.

1.2 Stand des Verfahrens

Gem. § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, wurde dennoch durchgeführt, so dass die Bevölkerung über die Inhalte der Planung informiert wurde und sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern konnte.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 wurde am 26.05.2016 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt.
Am 19.07.2016 wurde durch die Gemeindevertretung Ammersbek der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 06.09.2016 bis

zum 06.10.2016 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 14.09.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.
In der Sitzung der Gemeindevertretung Ammersbek vom 06.12.2016 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Gemeindevertretung Ammersbek hat am 06.12.2016 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene 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 Bargteheide Nachbarstädte der Gemeinde.
Ammersbek besteht aus den Ortsteilen Lottbek, Bünningstedt, Hoisbüttel, Rehagen/Schäferdresch und Daheim/Heimgarten. Die Gemeinde zählt ca. 9.700 Einwohner.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Hoisbüttel an der Ohlstedter Straße. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Gebäude mit Wohnnutzung. Dieses soll jedoch in Kürze abgebrochen werden.
Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten befindet sich ein Gebäude mit Geschosswohnungsbau, in dem Gebäude westlich des Plangebietes befindet sich altengerechtes Wohnen, nördlich des Plangebietes befindet sich Reihenhausbebauung.
Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m². Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Ohlstedter Straße.

1.4 Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Nahe des Plangeltungsbereiches, ebenfalls an der Ohlstedter Straße gelegen, befindet sich der „Vogthof e.V.", eine betreute Einrichtung in der Menschen mit Behinderungen leben und arbeiten. Zur Erweiterung der Einrichtung soll ein neues Gebäude für eine zusätzliche Wohngruppe von ca. 10 Menschen entstehen. Zur Umsetzung dieser Erweiterung hat eine zum Vogthof zugehörige Stiftung das Grundstück des Plangeltungsbereiches erworben. Eine Unterbringung der Wohngruppe in dem bestehenden Gebäude ist aufgrund besonderer Anforderung einer solchen Einrichtung nicht möglich. Die Gemeinde Ammersbek begrüßt das Vorhaben.
Ziel der Planung ist es, die Fläche des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) zu entwickeln.
Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht ein Gebäude in zweigeschossiger Bauweise. Im nördlichen Bereich wird das Gebäude mit einer Eingeschossigkeit festgesetzt, um die nördlich befindlichen Reihenhäuser nicht negativ zu beeinträchtigen.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden und Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne" (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne" (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinden und Städte für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Ammersbek die folgenden Darstellungen:
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 Hoisbüttel zu.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zu den Ordnungsräumen sowie zu Menschen mit Behinderungen 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).
Menschen mit Behinderung sollen selbstverständlich und selbst bestimmt an allen gesellschaftlichen Bereichen teilhaben. [...] Angebote in allen Lebensbereichen, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeit, Freizeit, Kultur und Bildung sollen die besondere Situation von Menschen mit Behinderung berücksichtigen. (LEP Kap. 4.5 Ziff. 1G)

Bewertung:
Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des LEP.

1.5.2 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.

Bis auf die Lage im Ordnungsraum der Stadt Hamburg betreffen die genannten Kennzeichnungen nicht die Ortslage Hoisbüttel.

<u>Aussagen zu der regionalen Siedlungsstruktur</u>
Die Entwicklung der Gemeinde Ammersbek ist aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Zuordnung der einzelnen Ortsteile differenziert zu beurteilen (Ziff. 5.6.3, RP I). Da Hoisbüttel in keinem direkten Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort steht, ist in diesem Bereich keine verstärkte Siedlungstätigkeit vorgesehen. In diesen nichtzentralen Orten *soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarf erfolgen* (Ziff. 5.2, Z (4), RP I).

<u>Aussagen zu Soziales, Gesundheitswesen und Jugendhilfe</u>
Einrichtungen für spezielle Zielgruppen sollen den Bedarf im Planungsraum decken. Die vorhandenen Einrichtungen sind, soweit sie Bedarfsgerecht sind, langfristig zu sichern, weitere Einrichtungen entsprechend dem Bedarf auszubauen (Ziff. G 6.8, RP I).

Die Planung folgt somit den Aussagen des Regionalplanes.

1.5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek, der 1999 in Kraft getreten ist, stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dar.
Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Benachrichtigung angepasst. Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der 5. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. B7 eine Wohnbaufläche sein. Eine Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

2 Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7

Sämtliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 der Gemeinde Ammersbek sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

Für den Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu folgen. Zudem wird auch die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB i.V.m. §§ 22 + 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Bebauung mit Einzelhäusern [E] zulässig, so dass sich die künftige Bebauung in die bestehende Bebauung entlang der Ohlstedter Straße einfügt.
Die Baugrenze nimmt im südlichen Bereich zur Ohlstedter Straße hin die Flucht des östlich gelegenen Nachbargebäudes auf. An den übrigen Seiten wird ein Abstand von 3,00m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Zudem wird zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume ein Abstand von 1,5m zum Kronenbereich gehalten.

2.2.2 Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax.) von 650m² festgesetzt. Eine maximale Grundfläche wird festgesetzt, da sich diese eindeutig nachvollziehen und einhalten lässt. Die maximal zulässige Grundfläche von 650m² entspricht in etwa einer Grundflächenzahl von 0,36. Somit bleibt sie unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.
Mit ihrem Wert fügt sich die maximale Grundfläche in die umgebende Bebauung ein, für die gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt sind.
Gem. § 19 Abs.4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, so dass sich bei einer GRmax. von 650m² eine maximale Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. bis 975m² ergibt.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, da sie leicht nachzuvollziehen und einzuhalten ist.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche unterteilt in denen unterschiedliche Festsetzung zu Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse und Dachneigung getroffen werden.
Im südlichen, der Ohlstedter Straße zugewandten Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 43,00m ü.N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 13,00m. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei [II] begrenzt. Als Dachform wird ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 15° bis 45° festgesetzt.
Die Festsetzungen orientieren sich an der benachbarten Bebauung an der Ohlstedter Straße. Die festgesetzte Gebäudehöhe liegt zwischen den Höhen der direkt benachbarten Gebäude. Die Zahl von zwei Vollgeschossen sowie ein geneigtes Dach entsprechen ebenfalls der Nachbarbebauung.
Für den nördlichen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 35,00m ü.N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 5,00m. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins [I] begrenzt. Für das Dach ist eine Neigung von maximal 15° zulässig.
Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich Reihenhäuser in einer eingeschossigen Bauweise. Aufgrund der kleinen Grundstücke stehen diese relativ nah an der

Grundstücksgrenze zum Plangeltungsbereich. Um die Reihenhausbebauung nicht negativ zu beeinträchtigen, werden die Festsetzungen für den nördlichen Bereich so getroffen, dass die künftige Bebauung in diesem Bereich niedriger wird.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für Dächer, die Fassadenflächen, Nebenanlagen und Oberirdische Lagerbehälter.

Dächer

Als Dacheindeckungen für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende" Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung und den Ursprungsbebauungsplan). Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das gesamte Ortsbild. Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches, zusätzlich zu den nichthochglänzenden Dachziegeln und Dachsteinen auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Die Neigung des Daches wird im südlichen Bereich auf 15 bis 45° festgesetzt, im nördlichen Bereich auf maximal 15° (siehe Ziff. 2.2.3)

Fassaden

An mindestens 60% der fenster- und türlosen Fassadenanteile sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Farben zulässig.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Plangebietes optisch an die bestehende und umgebende Wohnbebauung anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß Ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Gebietes und seiner Umgebung gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung wird das stimmige Ortsbild erhalten.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Ortes besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Nebenanlagen

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien an Dach und Wand zulässig. Die Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen wird auf maximal 15° festgesetzt. Durch ein gewisses Maß an Gestaltungsvorgaben wird gewährleistet, dass sich auch die Nebenanlagen in die umgebende Bebauung und somit in das Ortsbild einfügen. Trotzdem wird auf eine Vorgabe der Dach- und Fassadenmaterialien zugunsten der Flexibilität des Bauherren verzichtet. Negative Auswirkungen für das Ortsbild entstehen dadurch aufgrund der untergeordneten Rolle der Nebenanlagen nicht.

Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Ortsbild weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Ortes würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Erschließung, fließender Verkehr

Das Grundstück des Plangeltungsbereiches wird von der südlich verlaufenden Ohlstedter Straße aus erschlossen. Ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich.

2.4.2 Stellplatzflächen, Nebenanlagen

Im Plangebiet sind die privaten Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen.
Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein geordnetes Siedlungsbild erhalten sowie gewährleistet werden, dass die Flächen vor allem zur nördlich gelegenen kleinteiligen Reihenhausbebauung freigehalten werden, um diese nicht negativ zu beeinträchtigen. Des Weiteren soll gewährleistet werden, dass die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in ausreichendem Abstand zu den als zu erhaltenen festgesetzten Bäumen errichtet werden.

2.5 Immissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz

Im Südwesten des Plangebietes verläuft die Landesstraße 225 (Lübecker Straße). Aus diesem Grund wurden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Schallschutz, welche in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 unter der Ziffer 2. im Text - Teil B festgesetzt wurden, behalten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 weiter Gültigkeit. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

2.6 Grünordnung / Umweltbelange

(§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. BNatSchG)

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Ammersbek wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Regel resultieren aus einem solchen Verfahren der Innenentwicklung keine Ausgleichsverpflichtungen, jedoch können Kompensationsbedarf bzw. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werden. Eine artenschutzrechtliche Bewertung wurde daher erstellt. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt.

2.6.1 Erhalt von Bäumen

Im Plangeltungsbereich befinden sich einige markante und ortsbildprägende Bäume. Aufgrund der geplanten Bebauung können eine Buche im vorderen Bereich des Grundstückes sowie ein weiterer Baum an der rückwärtigen Grundstücksgrenze nicht erhalten werden. Für diese sind Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek aus dem Jahr 2011 zu erbringen. Diese Ersatzpflanzungen sind im Rahmen des Bauantrages bzw. der Fällanträge nachzuweisen.

Die alte Eiche im südwestlichen Randbereich und die Erle im Nordosten des Grundstücks sind als zu erhalten festgesetzt. Die gekennzeichneten markanten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"] zu berücksichtigen.

2.6.2 Erhalt von Hecken

Entlang der Grundstücksgrenze zur Ohlstedter Straße hin befindet sich eine Hecke. Um die Eingrünung der Plangebietes zu bewahren, ist diese Hecke als zu erhalten festgesetzt. Lediglich an der Stelle der etwas breiter geplanten Zufahrt sowie am geplanten fußläufigen Zugang zum Grundstück sind Durchbrüche als künftig fortfallend dargestellt.
Die als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die potenziellen sowie nachgewiesenen/beobachteten Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen, unvermeidbarer Baumverluste und des abzureißenden Gebäudebestandes eine besondere Relevanz für Brutvögel sowie baum- und gebäudebewohnende Fledermäuse. Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden für diese relevanten Tierartengruppen Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherchen vorgenommen.

Aus der durchgeführten Konfliktanalyse in Bezug auf die nach § 44 (1) BNatSchG geltenden Verbote des Tötens, des Störens und des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben sich folgende Ergebnisse:
Mit der Berücksichtigung der Fällzeiträume des § 39 (5) BNatSchG (vom 1.10. bis zum 28.2.) bei der Rodung und Baufeldräumung werden Tötungen von Vögeln, Gelegen und Fledermäusen vermieden. Gebäudebewohnende Fledermäuse sind mangels Quartierseignung nicht betroffen.
Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ergeben sich keine Verbotstatbestände, die der Verwirklichung des B-Plans entgegenstehen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG werden nicht erforderlich.

2.7 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

2.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke GmbH.

2.7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Leitungen und Hydranten im Raum der Ohlstedter Straße sichergestellt.

2.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG sichergestellt.

2.7.4 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sind vorhanden.

2.7.5 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

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

2.7.6 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 Ohlstedter Straße bereitzustellen.

2.8 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

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

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Vorkommen von Kampfmitteln sind sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

2.9 Bodenordnende Maßnahmen

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

2.10 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten.

3 Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Bei dem Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 der Gemeinde Ammersbek handelt es sich lediglich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten und wohnbaulich genutzten Gebietes. Durch das geplante Vorhaben wird der Fläche des Geltungsbereiches eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugewiesen.
Die Vorgaben übergeordneter Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt und die Planung ist grundsätzlich verträglich für die Belange von Natur und Umwelt.
Die Erschließung ist von der Ohlstedter Straße aus gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich.
Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4 Anlagen

Anlage 1 Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek

Anlage 2 Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung in Ammersbek, *erstellt durch Dipl.- Biol. Karsten Lutz, Hamburg 2016*

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 06.12.2016 gebilligt.

Ammersbek

Unterschrift / Siegel

GEMEINDE AMMERSBEK * KREIS STORMARN * 2

Datum 26. APR. 2017 .....

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, 26.10.2016

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de