



## BEGRÜNDUNG

(§ 9(8) BauGB)

Fassung vom 25.07. 04

## 1. Planungsrechtliche Grundlagen

### Beschlussfassung

Am 05.12.2000 faßte die Gemeindevertretung Ammersbek den Beschluss für das Gebiet: östlich der Strasse Brennerkoppel, westlich der Hamburger Strasse (B 434) den Bebauungsplan Nr. 17 aufzustellen.

Die frühzeitige Bürgeranhörung gem. §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.06.2002 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele: Neuordnung der Wohnbaufläche, um eine zweite überbaubare Fläche zu ermöglichen. Die Erschließung soll über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen.

### Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient ein Vermessungsplan vom 06.11.01 im M 1: 1.000, der von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Teetzmann und Sprick, Ahrensburg erstellt wurde.

## 2. Daten des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch den Fußweg zwischen Brennerkoppel und Hamburger Strasse

Im Süden: durch den Fußweg von der Strasse Beekloh zur Hamburger Strasse

Im Osten: durch die Hamburger Strasse (B 434)

Im Westen: durch die Strasse Brennerkoppel.

Folgende Flurstücke sind von dem Vorhaben betroffen:

15/3, 15/32, 15/41, 15/31, 15/30, 15/29, 15/ 7, 15/6, 15/5, 15/28, 15/2, 15/52, 15/51, 15/ 50.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 16.000 qm (1,6 ha).

---

**Lage und Topographie**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ammersbek liegt im Ortsteil Lottbek nordwestlich der Bundesstrasse 434, der Hamburger Strasse. Das Plangebiet schließt im Osten die Strasse Brennerkoppel mit ein und wird im Norden und Süden durch vorhandene Geh- und Radwege begrenzt.

Das Gelände ist topographisch verhältnismäßig unbewegt, es wird an der westlichen Grenze durch einen Knickwall, auf dem einige hohe Bäume stehen, begrenzt.

**Geländennutzung und Geländestruktur im Bestand**

Das Plangebiet ist an der Strasse Brennerkoppel mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, die mit ca. 8m Abstand zur Strasse stehen. Die verbleibenden Gartenflächen sind durchschnittlich 50m tief und zwischen 15 und 25m breit. Am westlichen, hinteren Grundstücksrand werden die Grundstücke mit einem Knickwall und einigen hohen Bäumen gegen die Hamburger Strasse abgegrenzt.

Die rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch genutzt und unbebaut.

Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bisher um eine Straßenrandbebauung („erste“ Reihe) an der Brennerkoppel handelt und die tiefen Hausgrundstücke eine sehr niedrige Grundstücksausnutzung haben.

**3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Gemäß §2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes 17:

- Die bisherige Bebauung der Wohnbaufläche wurde durch Einzel- und Doppelhäuser direkt an der Strasse Brennerkoppel als Bebauung in der 1. Reihe durchgeführt.  
Die Bauanträge einzelner Grundstückseigentümer zur Bebauung in der 2. Reihe konnten nicht nach §34 BauGB entschieden werden, da bisher keine vergleichbare Bebauung an der Hamburger Strasse vorhanden war. Insofern ließen sich die Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einordnen.
- Die Erschließung der geplanten Grundstücke in der 2. Reihe (zusätzliche Baufläche) muss über Fahr- und Leitungsrechte geregelt werden.

- Der notwendige Abstand zur B 434 für Wohngebäude muss eingehalten werden (20m außerhalb der Ortschaft) sowie Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbauflächen untersucht und festgesetzt werden.

#### 4. Planungsinhalte

- **Städtebauliches Konzept**

Die geplanten Gebäude in der 2. Reihe sollten quer zur Hamburger Strasse angeordnet werden, sodaß sich jeweils eine Grundstücksfläche im Süden ergibt und die Besonnung und optimale Belichtung der Gebäude ermöglicht wird. Im Vergleich zur Bebauung an der Brennerkoppel bedeutet dies eine Drehung der Baukörper um ca. 90 Grad. Damit entsteht eine kammartige Bebauung an der Hamburger Straße, die sich in der bereits vorhandenen Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 fortsetzt. Dadurch entsteht ein einheitlicher Ortsrand an der B 434. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, die jeweils auf den Vordergrundstücken in einem 3m breiten Streifen an der Grundstücksgrenze festgelegt werden. Eine genaue Festlegung erfolgt erst im späteren Bauantragsverfahren, sodass im Fall einer Einigung auch 2 Nachbarn gemeinsam ein GFL-Recht nutzen können.

- **Grünordnerisches Konzept**

Der Erhalt der vorhandenen, schützenswerten großen Bäume (Eichen, Ahorn, etc.) an der B 434 wird im B – Plan festgesetzt. Der Schutz des Baumbestandes ist im §7 (2) Nr. 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geregelt.

In Schleswig-Holstein gehören die Knicks (s. §15b LNatSchG) zum typischen Erscheinungsbild unserer Kulturlandschaft und sollen auch dort, wo gebaut wird, soweit wie möglich erhalten bzw. als ausgestaltet werden.

Aus diesem Grunde ist der Erhalt des vorhandenen Knickwalles, der die Grundstücke zur Hamburger Straße einfasst, sowie eine geeignete Ergänzung der knicktypischen Bepflanzung, im B- Plan festgesetzt. Die Knickbepflanzung soll mit den typischen Gehölzarten wie Schlehe, Hasel, Weißdorn, Geißblatt, Holunder etc. ergänzt bzw. erhalten werden.

Die gärtnerische Gestaltung und Nutzung der verbleibenden Grundstücksflächen ist gemäß Landesbauordnung geregelt.

- **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:**

Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass die Erweiterung des Bebauungsplangebietes als „nicht umwelterheblich“ einzustufen ist. Da das Planungsgebiet relativ klein ist und es sich um die Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes handelt, d.h. keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, kann auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan verzichtet werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird Folgendes festgelegt:

Bei einer Flächenversiegelung auf der Erweiterungsfläche von rd. 1.000qm ist ein

**Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5** zu leisten.

Dies entspricht einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche oder einem Geldbetrag von € 1.200.

- **Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Strasse Brennerkoppel begrenzt. Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt nur über die Brennerkoppel, d.h. über die im Text –Teil B festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den an der Straße gelegenen, bestehenden Grundstücke.

- **Nutzungskonzept**

Das gesamte Plangebiet wird weiterhin als Wohnbaufläche genutzt. Die Gebäude in der 2. Reihe sind als Wohngebäude geplant. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

- **Baukörpergestaltung**

Um eine gestalterische Verbindung zu der vorhandenen Bebauung an der Brennerkoppel herzustellen, sollen die Baukörper in der 2. Reihe ebenfalls als eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach ausgeführt werden.

Die Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 8,00m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Straßenfahrbahn vor der Mitte des Baugrundstückes an der Zufahrtsseite.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das vorhandene Gelände im Bereich der überbaubaren Fläche mehr als 1,00m unter der diesbezüglichen Straßenkante liegt und die maximale Gebäudehöhe von

---

9,00m, gemessen von der Oberkante des diesbezüglichen vorhandenen Geländes, nicht überschritten wird.

## 6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

### • Erschließung / Stromversorgung

Die vorhandenen Grundstücke an der Brennerkoppel sind bereits an die Stromversorgung angeschlossen.

Die Versorgung der Grundstücke in der 2. Reihe erfolgt über die im B-Plan festzusetzenden Leitungsrechte.

### • Gasversorgung

Eine Versorgung der Grundstücke an der Brennerkoppel mit Erdgas ist aus den vorhandenen Versorgungsleitungen möglich.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Brennerkoppel befindet sich eine Gas-Niederdruckleitung. Die Leitungsrechte der HEIN GAS Hamburger Gaswerke GmbH im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind weiterhin zu sichern.

Vor der Durchführung von baulichen Veränderungen im Straßenbereich ist die genaue Lage der Leitung in Absprache mit HEIN GAS zu ermitteln. Die Leitungstrasse darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

### • Versickerung von Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Bedingungen wird vorgeschrieben, das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser jeweils im Bereich der Grundstücksfläche zu versickern. Das Regenwasser kann auch grundstücksintern als Brauchwasser (Gartenbewässerung) genutzt werden.

Die Versickerungsanlagen sind in Form von Mulden-Rigolensystemen im Bereich der „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ - entlang der östlichen Grenze zur B 434 - anzulegen. Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ( sh. Baugrunduntersuchung im Anhang) sind nur die Bauformen für Versickerungsanlagen (weit ausgeformte Mulden bzw. Gräben und Rigolen) zulässig, die einen langen Einstau und eine zeitverzögerte Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Es muss mit langen Einstauzeiten bzw. Überstau gerechnet werden.

Der Bau von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist anzeigepflichtig, in bestimmten Fällen erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Die Anzeige ist von den Grundstückseigentümern bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen.

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

- **Entsorgung von Schmutzwasser**

Die vorhandenen Grundstücke an der Brennerkoppel sind an die Kanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke in der 2. Reihe erfolgt über Leitungen im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die jeweils auf bzw. neben den Grundstücksgrenzen festgelegt werden.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz aus dem Bereich der Brennerkoppel.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbehälter sind jeweils im straßenzugewandten Bereich der Grundstücke, direkt an der Straße Brennerkoppel, aufzustellen. Dies gilt auch für die neu geplanten Grundstücke in der 2. Reihe.

- **Antennen - / Telefonversorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldekabel erforderlich.

- **Altlasten**

Es sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altablagerungen im Plangeltungsbereich bekannt.

## 6. Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH, Hamburg vom 15.01.2003, kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Hamburger Straße B434 zum Baugebiet tagsüber im Plangebiet Beurteilungspegel von unter 53 dB (A) zu erwarten sind. Im Tageszeitraum sind somit nach Maßgabe der Zielwerte der DIN 18005 keine Konflikte für eine geplante Wohnnutzung und deren Außenbereiche zu erwarten.

Geringfügige Überschreitungen der Zielwerte wurden lediglich nachts an den straßenzugewandten Gebäudefassaden festgestellt.

Insofern ist nur die Festsetzung zur Anordnung von Schlafräumen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten notwendig, sodaß die Zielwerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Bei Neuplanung von Wohngebäuden im Bereich des im Plan festgesetzten „Lärmpegelbereiches 2“ sind somit folgende Maßnahmen zur Lärminderung zu beachten:

- Die Grundrisse der Wohnungen sind möglichst so zu gestalten, dass die Fenster von Schlafräumen nur an der Nord-, Süd-, oder Westseite (straßenabgewandte Seite) der Gebäude liegen.
- Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind Schlafräume mit Schallschutzfenstern und ggf. schalldämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zu versehen.

(Schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH, Hamburg vom 15.01.2003  
mit Ergänzungen vom 17.10.2003 im Anhang zur Begründung)

## 7. Baugrunduntersuchung

In der Baugrunduntersuchung der UMWELT INGENIEUR CONSULT, Kiel vom 17.03.2003, werden als Fazit folgenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen gegeben:

- Die Neubauten können bei den vorliegenden Baugrundverhältnissen flach auf Einzel- und Streifenfundamenten nur, um Setzungsdifferenzen von maximal 2cm zu gewährleisten.
- Zur detaillierten Festsetzung der konstruktiven Maßnahmen sind Setzungsberechnungen nach DIN 4019 für einzelne Fundament- und Baugrundabschnitte erforderlich.

- Zur Vermeidung von umfangreichen konstruktiven Maßnahmen ist eine Sanierung bzw. Teilsanierung des Baugrundes notwendig. Dazu sollten die oberflächennah anstehenden, weichen und nicht verdichtungsfähigen Schichten vollständig ausgekoffert und durch verdichtbares, tragfähiges Material (z.B. Kiessand 0-30) ersetzt werden. Die Fläche der Baugrundsanie rung sollte den Druckausbreitungsbereich des Fundamentes von ca. 45° berücksichtigen.
- Für den sanierten bzw. teilsanierten Baugrund sind Setzungen und Setzungsdifferenzen von maximal 1-2cm anzusetzen. Bei Auftreten von Setzungen und Setzungsdifferenzen in dieser Größenordnung sind keine relevanten, setzungsbedingten Schäden am Gebäude zu erwarten.
- Die Aushubsohlen sollten durch den Baugrundgutachter zusammen mit der Bauleitung und einem Beauftragten der bauausführenden Firma abgenommen werden, um die im Gutachten vorausgesetzten Baugrundverhältnisse vor Ort zu überprüfen.
- Der Verdichtungsgrad der sanierten bzw. teilsanierten Baugrundbereiche sollte mittels Rammsondierungen durch den Baugrundgutachter nachgewiesen werden.
- Nach dem Vorliegen exakter Planungsunterlagen sind die im Gutachten getroffenen Gründungsvorschläge durch den Baugrundgutachter zu konkretisieren.

(Baugrunduntersuchung im Anhang der Begründung)

## **8. Grundwasserproblematik im Baugebiet und Bau von Kellern**

Beim Bau von Kellern ist aus technischen Gründen die Ausführung einer Kellerdränage erforderlich. Die dadurch entstehende dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“) kann im Allgemeinen eine Erlaubnis nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Kreises Stormarn auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit der Bauantragstellung zur Entscheidung vorzulegen.

---

## 9. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke wird privatrechtlich geregelt. Die Trassen für die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte parallel zur B 434 werden in das Gemeinschaftseigentum übergehen (Grundbucheintragen).

## 9. Kosten und Finanzierung

Der Flächenerwerb für die Durchführung der Neuordnung und Neubebauung erfolgt bei Bedarf auf privatrechtlichem Wege.

Die Einrichtung der Zufahrtsstrassen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgt über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sodaß kein Flächenankauf durch die Gemeinde notwendig wird.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ammersbek wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... 22.06.04 ..... abschliessend gebilligt.

Ammersbek, 26.08.04



  
Bürgermeister