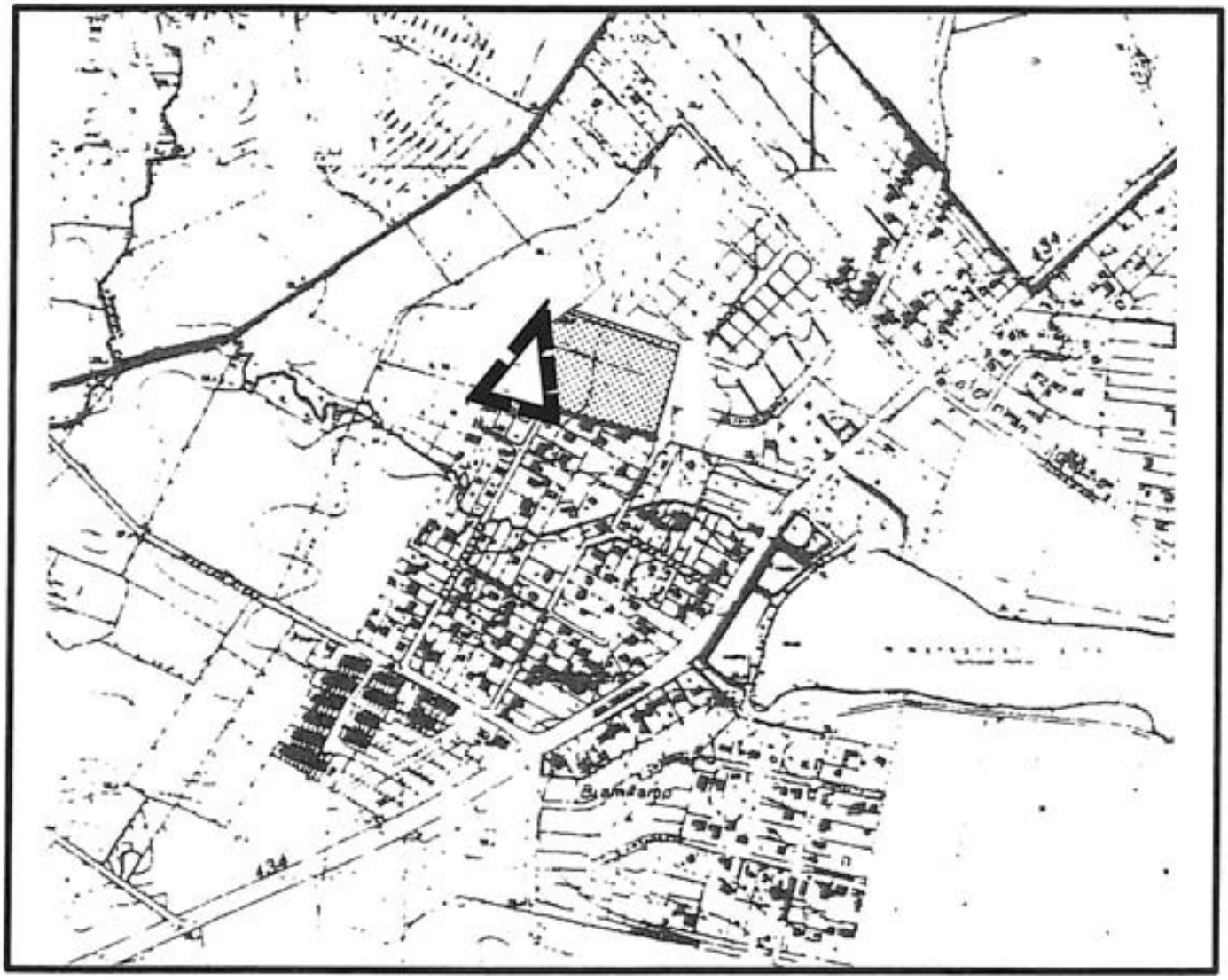
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 WESTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 FÜR EINE TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKS 87/20 DER FLUR 13 DER GEMARKUNG BÜNNINGSTEDT



Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7150-50

Planungsstand: 19. Februar 2002

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 für eine Teilfläche des Flurstückes 87/20 der Flur 13 der Gemarkung Bünnigstedt westlich des Bebauungsplanes Nr. 9 im Ortsteil Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek im Kreis Stormarn

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Bestand	3
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
3.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	4
3.1	Art der Nutzung	4
3.2	Maß der Nutzung	4
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen	4
3.4	Verbrennungsanlagen	5
3.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen-Waldschutzabstand	5
3.6	Ausgleichsermittlung und Grünfestsetzungen	5
3.6.1	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der Eingriffe	6
3.6.2	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben	7
3.6.3	Minimierung von Beeinträchtigungen	8
3.6.4	Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	8
3.6.5	Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen	8
4.	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	9
5.	VER- UND ENTSORGUNG	10
6.	BODENORDNUNG	10
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	11
8.	ARBEITSVERMERKE	11
9.	HINWEISE	11

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 20. April 1999 beschlossen, im Ortsteil Bünningstedt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16, westlich des B-Planes Nr. 9, aufzustellen. Verbindliche Planungsgrundlage ist der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan / 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek.

Für die Flächen im Plangeltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.07.1994 (GVOBl. SH 321).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wir in Anlehnung an die Vorgaben für die Aufstellung von B-Plänen erstellt.

Er wird bebauungsplanähnlich aufgestellt. Die Festsetzungsinhalte gem. § 9 BauGB für B-Pläne finden Anwendung.

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1 : 500. Die Kartenunterlage wurde erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J. Grob – V. Teetzmann – K. Sprick, Rathausplatz 31, 22926 Ahrensburg.

In der Stellungnahme des Ministeriums für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde, vom 29.03.2001 ist für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Ammersbek dargestellt, dass den Planentwürfen und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

1.2 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist insgesamt ca. 0,33 ha groß. Am östlichen Rand wird die Plangebietsfläche durch den Bebauungsplan Nr. 9 begrenzt. Hier befindet sich auch der derzeitige Siedlungsrand des Ortsteiles Bünningstedt. Im Süden wird das Gebiet durch den B-Plan A 17 begrenzt.

Die Fläche selbst stellt sich als homogene und artenarme Grünfläche (Weide) dar. Auf einem Teil der Fläche wurden Gehölzreste, die im Zuge von Pflegemaßnahmen an den umliegenden Gehölzen anfielen, abgelegt. Dominante Grasarten sind das Weidelgras und die Wiesen-Rispe. Eine besondere floristische Ausstattung ist nicht vorhanden.
An den südlichen und östlichen Randbereichen befinden sich einige Stiel-Eichen (Quercus robur).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde Ammersbek. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte bereits vor Inkrafttreten der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Das Verfahren zur Entlassung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt parallel zum Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Ammersbek stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung im Gebiet im westlichen Anschluss an das B-Plangebiet Nr. 9 herzustellen. Die Fläche ist für eine Bebauung geeignet. Sie dient als Arrondierung der bereits bebauten Bereiche in der Ortslage Bünningstedt. Im B-Plangebiet Nr. 9 wurde bereits seinerzeit eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge in einer Breit von 3,50 m in das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes freigehalten. Diese Zufahrt soll auch für die Anbindung des neuen Plangebietes genutzt werden. Die neue Zufahrt soll als private Erschließungsfläche hergestellt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 dient folgenden Planungszielen:

a) Schaffung eines Gebietes mit 3 Häusern im Charakter der nachbarlichen Siedlungen; 2 Einzelhäuser und 1 Doppel- oder Einzelhaus;
b) Realisierung einer geordneten baulichen Verdichtung auf Grundstücksgrößen in ortstypischer Größe
c) Errichtung eingeschossiger Gebäude mit geneigten Dächern und ortstypischen Gestaltungsanforderungen;
d) Sicherung des vorhandenen Baum- und Knickbestandes, Schaffung einer neuen Anpflanzung am Ortsrand für die Aufrechterhaltung eines eindeutigen Überganges zur freien Landschaft.

3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3.1 Art der Nutzung

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan / 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek für den Ortsteil Bünningstedt weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als Wohnbaufläche aus. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 (3) BauNVO für den Plangeltungsbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Wie im Text, Teil B, Nr. 1 festgesetzt, sind die genannten Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen waren seinerzeit Bestandteil des nunmehr rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. A 15. Die Gemeinde reduzierte den Geltungsbereich. Somit ist es nun erforderlich, über ein gesondertes Planverfahren für einen vorhabenbezogenen B-Plan Planungsrecht für die Neubebauung zu schaffen.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches. Auf Grundlage der Festsetzungen des Planes lässt sich die maximale überbaubare Fläche ermitteln. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- bzw. Firsthöhe gilt die Höhe der Oberfläche, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche.

Innerhalb des Gebietes ist nur die Errichtung von Einzelhäusern sowie die Errichtung maximal eines Doppelhauses zulässig.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und deren Anbauten ist durch textliche Festsetzungen, dem Gebietscharakter entsprechend, Mindestanforderungen unterworfen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die wichtigsten, das Siedlungsbild prägenden Merkmale, wie:

- Art, Farbe und Neigung der Dachhaut,
- Material und Farbe der Fassaden,
- Maximale Höhe von Gebäudesockeln, wobei als Sockel eines Gebäudes der gedachte Schnittpunkt von Erdgeschossfußboden und Außenwand bezeichnet wird,
- Firstrichtung.

Der individuelle Gestaltungsspielraum wird bei diesen Zielvorgaben ausreichend gewahrt.

3.4 Verbrennungsanlagen

Für Verbrennungsanlagen werden Einschränkungen in Bezug auf die Wahl des Brennstoffes empfohlen. Das Gemeindegebiet ist mit Gas und Strom ausreichend versorgt. Die vorrangige Verwendung von Gas zu Heizzwecken soll, im Hinblick auf die Belange des vorbeugenden Umweltschutzes und des gesetzlichen Auftrags, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, gefördert werden.

3.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Waldschutzabstand

Innerhalb des Plangebietes sind 30 m Abstand zu dem südwestlich gelegenen Wald einzuhalten. Das städtebauliche Konzept wurde im Abstimmungsverfahren entsprechend abgeändert. 30 m Waldschutzabstand sind nach Forderung des Forstamtes Trittau – untere Forstbehörde Stormarn / Lübeck – einzuhalten. Die überbaubaren Flächen wurden soweit zurückgenommen. Zwei ursprünglich mit Einfamilienhäusern überbaubaren Flächen wurden zu einer überbaubaren Fläche für eine Doppelhausnutzung zusammengefasst. Damit kann den Anforderungen der Forstbehörde entsprechend Rechnung getragen werden.

3.6 Ausgleichsermittlung und Grünfestsetzungen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von bisher als Weideland genutzten Flächen unerlässlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Hochwertige vorhandene Einzelbäume in den Randbereichen sind zu erhalten.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen.

Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher insbesondere am westlichen Plangebietsrand des Plangebietes festgesetzt.
Der Übergang vom bebauten Gebiet zur freien Landschaft wird durch die Neuanlage eines Knicks und Erhaltung von Bäumen an den übrigen Grenzen des Geltungsbereiches innerhalb von Knicks definiert.

Die Knickanpflanzungen sollten in der für Schleswig Holstein typischen Form als Knickwall vorgenommen werden. Die Bepflanzung erfolgt durch einheimische und standortgerechte Gehölze. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden.
Überhälter (Hei 3xv 200-250): Stiel-Eiche (Quercus robur),Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre)

Sträucher (v.Str. 3 Triebe 60-100): Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna, Schlehe (Prunus spinosa), Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Brombeere (Rubus fruticosus).

Die Eingriffs- / Ausgleichsermittlung erfolgt gemäß den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung – Anlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 – von 1998.

3.6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der Eingriffe

Ein Grünordnungsplan wurde für den Bebauungsplan Nr. 16 nicht erstellt.
Die nachfolgende Erfassung und Bewertung bezieht sich auf die Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde Ammersbek vom 24.04.1998 und dessen 1. Anpassung parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlung Rehagen/ Schäferdresch. Es ist ein kleinflächiger Bestandteil am äußersten Rande eines ausgedehnten Grünlandkomplexes der Bunsbach-Niederung. Naturräumlich zählt das Gebiet jedoch zu den Geestflächen.
Südwestlich grenzt an das Plangebiet ein kleines Wäldchen an.
Das Relief ist relativ ausgeglichen.
Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Ammersbek, dessen Grenze am jetzigen Ortsrand verläuft. Die LSG-Grenze soll nun an Westrand des Plangebietes umverlegt, das Gebiet aus dem LSG entlassen werden.

Arten und Lebensgemeinschaften:
Nach § 15 a und b LNatSchG geschützte Biotope und Knicks liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Am Südrand des Plangebietes, dem jetzigen Ortsrand, befinden sich Reste von Knicks mit einigen Einzelbäumen; Stiel-Eichen (Quercus robur) mit Stammdurchmesser zwischen 0,20 m und 0,60 m; und lückigem Strauchbewuchs. Die Eichen bleiben erhalten und werden von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der östliche Knickwall ist Bestandteil des benachbarten Bebauungsplanes. Er hat eine Öffnung als Feldzufahrt, die für die straßenseitige Erschließung genutzt werden soll.
Das Baugebiet selbst wird als Weidegrünland genutzt. Es präsentiert sich als artenarm. Durch die geplante Baumaßnahme werden ausschließlich diese intensiv genutzten Grünlandflächen beansprucht.
Für den Knickdurchbruch, auch wenn der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird, ist Ausgleich zu schaffen.
Das faunistische Potential des Plangebietes wird als gering bewertet.

Boden:
Böden, die aufgrund von Besonderheiten zu erhalten sind oder für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktion besonders geeignet sind, liegen nicht vor. Es herrschen Sande und lehmige Sande vor.
Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 0,334 ha. Es soll ein reines Wohngebiet (WR 1 / WR 2) mit 2 Einzelhäusern und 1 Doppelhaus entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Veränderungen im Bodenaufbau werden auf den durch Gebäude, Fahrflächen und Stellplätze versiegelten Flächen von 765 m² erfolgen. Das entspricht 23 % vom gesamten Plangebiet, auf denen die Bodenfunktion in besonderer/ erheblicher Weise beeinträchtigt wird.

Oberflächengewässer:
Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor und werden vom Vorhaben nicht berührt.

Grundwasser:
Innerhalb des eben reliefierten Plangebietes verbleiben mit 77 % nicht überbaubarer bzw. nicht versiegelbarer Fläche ausreichende Möglichkeiten zur Versickerung und Neubildung des Grundwassers. Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Planungsabsichten liegt nicht vor.
Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser können als gering bewertet werden.

Klima/ Luft:
Durch die geplante lockere Bebauung in ortstypischer Bauweise entstehen keine Riegel- oder Barrikadeneffekte, welche die Luftzirkulation beeinflussen. Der Anteil überbaubarer oder versiegelbarer Flächen führt nicht zu einer nennenswerten Erwärmung oder sonstigen Veränderung des Klimas am Standort.
Die Auswirkungen des Vorhabens auf Klima/ Luft können als gering bewertet werden.

Landschaftsbild (Landschaftserleben):
Mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 16 handelt es sich um eine Abrundung des bestehenden Ortsrandes. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Typik der Umgebung. Des Weiteren ist auf den Gartenflächen und den Randstreifen eine Begrünung vorgesehen, welche die Einbindung des kleinen Baugebietes in die Landschaft weiter verbessert.
Das Landschaftserleben wird durch das Vorhaben kaum beeinträchtigt.

3.6.2 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft liegt im Plangebiet besonders für das Schutzgut Boden vor. Alle weiteren Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind so geringfügig, dass sie dem Schutzgut Boden zugeordnet werden können.

In der Anpassung des Landschaftsplanes heißt es, dass aufgrund der geringen Flächengröße die versiegelungsbedingten Folgen für den Boden- und Wasserhaushalt nicht erheblich sind.
Das Plangebiet erstreckt sich ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

3.6.3 Minimierung von Beeinträchtigungen

Das unverschmutzte, nicht belastete Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Eine weitere Verringerung des Versiegelungsgrades wird durch die Wahl von wasserduchlässigem Material für die Stellplätze erzielt.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt flächensparend mit einer Stichstraße in der unbedingt notwendigen Ausbaubreite von der nächstgelegenen öffentlichen Straße.
Der Bodenabtrag wird sich im wesentlichen auf die Fundamente der Gebäude und die Auskofferung der Stichstraße beschränken.
Der Baumbestand bleibt vollständig erhalten und wird sogar erweitert.
Durch ihre Anordnung und baulichen Außenmerkmale fügen sich die geplanten Gebäude in die Landschaft ein.

3.6.4 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Der Verlust des Bodens im Plangebiet durch Überbauung oder Versiegelung kann nicht wiederhergestellt werden. Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar. Die Störungen in der Funktionsfähigkeit des Bodens beschränken sich jedoch auf nur 23 % der Gesamtplanfläche und werden deshalb als ersatzweise ausgleichbar betrachtet.
Durch die Schaffung von Gehölzflächen mit standortheimischen Arten werden Flächen dauerhaft einer intensiven Nutzung entzogen und eine Beeinträchtigung des Bodens damit nahezu ausgeschlossen.
Werden diese Gehölzflächen in Form von landschaftstypischen Knicks angelegt, dienen sie ebenfalls der Verbesserung des Landschaftsbildes und dem Ausgleich in den beeinträchtigten Knickwall am Ostrand.

3.6.5 Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen

Von der Baugebietsplanung sind ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Durch den hohen Anteil von Gartenflächen an der Gesamtfläche wird ein Teil des verlorengegangenen Intensivgrünlandes durch private Grünflächen (Hausgärten) ersetzt. Diese Flächen gehen dem Schutzgut Boden somit nicht verloren.

Für die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs sind die Gebäudeflächen und versiegelten bzw. teilversiegelten Oberflächen maßgeblich. Diese Flächen belaufen sich auf insgesamt ca. 765 m².
Als Ausgleich für das Schutzgut Boden und als Sammelausgleich für die geringen Beeinträchtigungen der übrigen betroffenen Schutzgüter

wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 zu Grunde gelegt, der Runderlass sieht ein Verhältnis von mindestens 1 : 0,5 vor:

765 m² : 1,0 = 765 m².

Damit müssen 765 m² Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und dauerhaft durch die Herstellung eines naturbetonten Biotoptyps dem ersatzweisen Ausgleich für die Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden zur Verfügung gestellt werden.
Am Westrand des Plangeltungsbereiches sind auf einer Fläche von 900 m² Anpflanzungen als Knickwall aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern beabsichtigt. Diese Anpflanzungen erfolgen auf dem gegenwärtig intensiv genutzten Weidegrünland und sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün/Knick festgesetzt.
Gleichzeitig wird mit dem neuen Knick am künftigen Ortsrand ein Ausgleich für die auszubauende ehemalige Feldzufahrt zur Stichstraße durch den beeinträchtigten Knickwall am Ostrand geschaffen.

Durch die vorgesehene Bepflanzung wird damit ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind deshalb nicht notwendig.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung geschieht über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Diese reine Anliegerstraße wird als Privatstraße ausgebildet.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten der Anlieger festgesetzt. Sie werden auch für die Nutzung zur Ver- und Entsorgung festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken sind ausreichend Stellplätze gemäß Landesbauordnung vorzusehen. Ursprünglich war die Festsetzung zur Errichtung eines Stellplatzes je Wohnung vorgesehen. Mangels Rechtsgrundlage wurde diese Festsetzung gestrichen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus dem § 55 Landesbauordnung in Verbindung mit dem Stellplatzerlass.

Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass ein Baugebiet ohne private Stellplatzdefizite entstehen wird. Auf den Privatgrundstücken sind ausreichend Stellplätze bereitzustellen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass im öffentlichen Bereich (Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) eine Parkmöglichkeit genügt. Nach EAE 85 / 95 ist eine Parkmöglichkeit für 3 bis 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Durch Festsetzung einer entsprechenden Parkmöglichkeit wird dieser Forderung ausreichend Rechnung getragen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch den Vorhabenträger im Rahmen der künftigen Erschließung durch entsprechende Einrichtungen sichergestellt. Es ist von einer Grundstücksanbindung auszugehen.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind entsprechend der Mehrmengen zu dimensionieren.

Der Anschluss an die zentrale Abwasseranlage (Schmutz- und Regenwasser) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Vorrang vor der Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in die zentralen Abwasseranlagen hat die Versickerung auf dem Gelände. Die Versickerungsfähigkeit des Geländes wird durch Gutachter überprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in den Bebauungsplan einbezogen. Bei entsprechender Möglichkeit für Versickerung wird dies festgesetzt.

Sofern eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation an die gemeindliche Einleitstelle 2b Dorotheenweg erforderlich ist, wird vor Erschließungsbeginn eine Änderung des bestehenden Erlaubnisbescheides beantragt.

Für die Grundstücke, die nicht an direkt von Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsflächen liegen, sind Mülltonnenstellplätze mit Angabe der Nutzungsberechtigten in der Planzeichnung Teil A festgesetzt. Nutzungsberechtigte sind die Bewohner der Grundstücke in den Gebieten WR 1 und WR 2 des Bebauungsplanes.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet werden rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

Trassen der Ver- und Entsorger dürfen durch Bau- oder Anpflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

6. BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich nicht, weil der Grundstückseigentümer die Realisierung des Vorhabens gemäß vorhabenbezogenem B-Plan selbst beabsichtigt.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die anfallenden Kosten für die Planung und Erschließung der Flächen werden durch den Grundstückseigentümer, der auch Vorhabenträger ist, übernommen. Für Planung und Vorbereitung werden Kosten auf die Gemeinde nicht entfallen.

Ein Durchführungsvertrag regelt, dass die Kosten für die Realisierung der Planabsichten sämtlich durch den Vorhabenträger übernommen werden.

8. ARBEITSVERMERKE

Für die beabsichtigte Planung ist das Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes / 1. Änderung erforderlich. Für das Verfahren sind die nach § 29 BNatSchG anerkannten Verbände zu beteiligen. Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist das Ergebnis aus dem Entlassungsverfahren von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde Ammersbek einzuarbeiten.

9. HINWEISE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Gemeinde Ammersbek mitgeteilt, dass im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes dem Fachdienst Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn mit Stand vom 19.12.2000 weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung durch die Kellerdränagen stellt einen nach wasserrechtlicherlaubnispflichtigen Tatbestand dar und eine entsprechende Erlaubnis ist im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es wird grundsätzlich empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten „Wanne" der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

Planverfasser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 19. Februar 2002 gebilligt.

Ammersbek, den 17. 10. 02

(Siegel)

GEMEINDE AMMERSBEK
KREIS STORMARN
1

1. Stellv. (Der Bürgermeister)