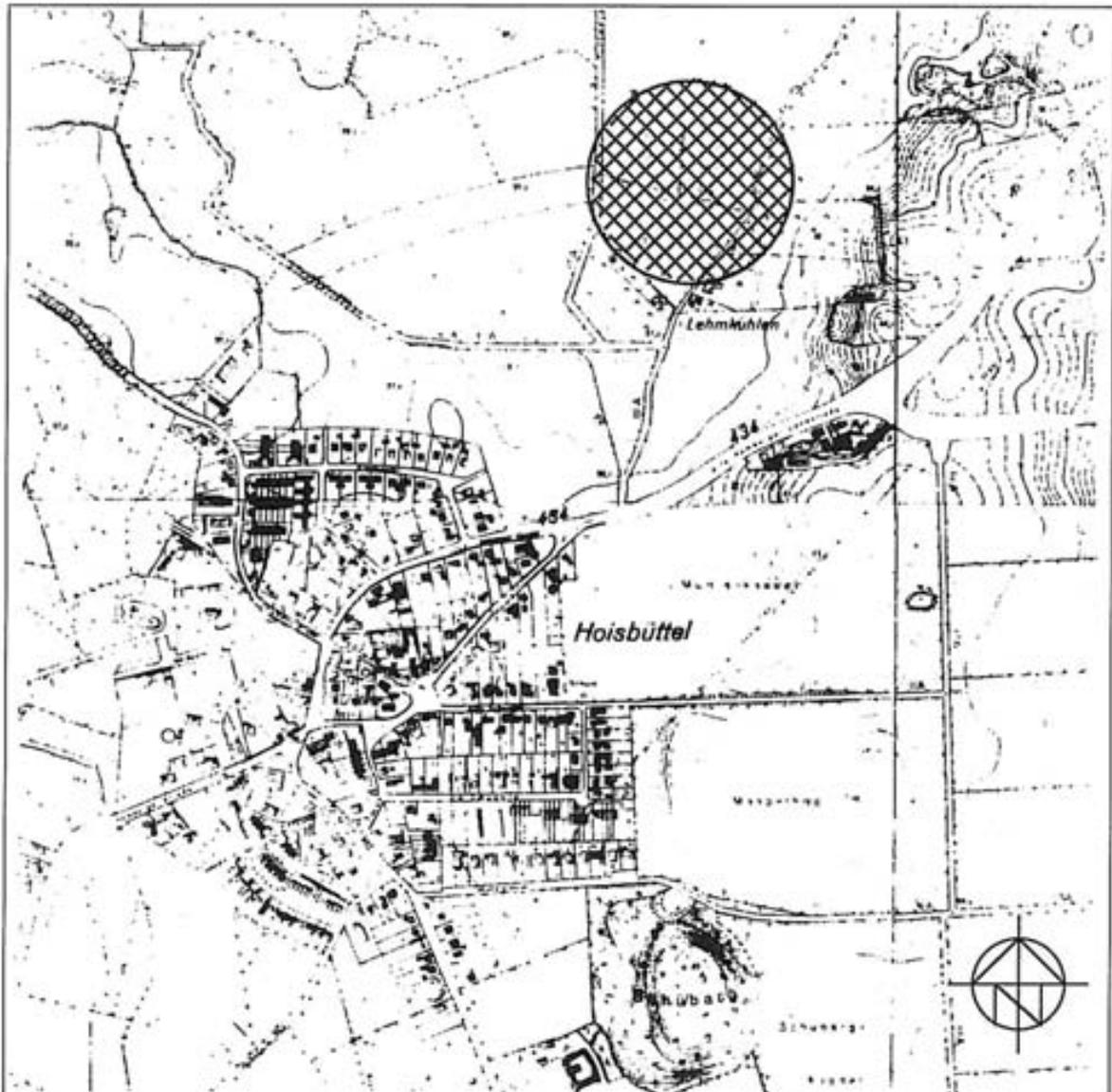


BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung und Ergänzung
der Gemeinde Ammersbek im Ortsteil Hoisbüttel,
für das Gebiet Kleingartenfläche "Lehmkuhle"



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Stand: Satzungsbeschluss 02.11.1999

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsanlaß und -ziel

1.3 Abgrenzung, Bestand

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3. PLANINHALT

3.1 Art der Nutzung

3.2 Maß der Nutzung

3.3 Gestaltung baulicher Anlagen

3.4 Erschließung

3.5 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4. FOLGEN DER PLANUNG FÜR ANDERE FACHBEHÖRDEN

4.1 Entlassung aus dem Landschaftsschutz

4.2 Umwandlung einer kleinräumigen Fichtenwaldfläche

5. VER- UND ENTSORGUNG

6. BODENORDNUNG

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Anlagen:

1 Übersichtsplan M 1 : 75.000, Abholzungs- und Aufforstungsfläche

2 Abholzungsfläche, M 1 : 5.000

3 Aufforstungsfläche, M 1 : 5.000

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 18.02.1992 beschlossen, für die Flächen "Lehmkuhle" gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), in Kraft getreten am 01.04.1983, den Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung aufzustellen. Da der nördliche Teilbereich der Planzeichnung, Teil A, geändert und erneut öffentlich ausgelegt werden mußte, beschloß die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.02.1995 den Bebauungsplan in die Teilbereiche I (südlicher Geltungsbereich) und II (nördlicher Geltungsbereich) zu teilen. Für den ehemaligen Teilbereich II wird das Verfahren neu aufgenommen.

Nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.1998 wird der Bebauungsplan für den nördlichen Teilbereich II zur Vereinfachung und Klarstellung als Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung und Ergänzung bezeichnet.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) sowie
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
 - Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:500 des Vermessungsbüros Grob - Teetzmann - Sprick, Ahrensburg, von 1992 mit Änderungen aus dem Jahr 1995.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

1.2 Planungsanlaß und -ziel

Anlaß der Planung ist die Überplanung einer für eine Umgehungsstraße vorgehaltenen Trasse, deren Planung verworfen wurde.

Ziel der Gemeinde Ammersbek ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes der Kleingartenflächen des Kleingarten-Vereins "Neue Heimat e.V.", die sich im Laufe der Jahre auf der "Trasse" angesiedelt haben. Die Planung soll die städtebauliche und landschaftspflegerische Einbindung berücksichtigen und Mindestanforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Gartenlauben und Freiflächen formulieren.

1.3 Abgrenzung, Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches umfaßt die Fläche der ehemals vorgesehenen Verkehrsstrasse, die nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 anschließt. Diese wird bereits als Kleingarten genutzt, ist vollständig parzelliert und größtenteils mit Gartenlauben bebaut. Die Flächen gehören zum Kleingartenverein "Neue Heimat e.V."

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung beinhaltet weiterhin einen Teil des

bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, da die dort vorgesehene Wegeführung und Parzellierung sich an der einst geplanten Verkehrsstrasse orientierte, durch die Erschließung der Kleingärten heute allerdings überholt ist. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung und Ergänzung werden diese Teilflächen aufgehoben und vollständig ersetzt.

Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 1,74 ha groß und in der Planzeichnung (Teil A) durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammersbek sind die Flächen bereits als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Die Neuaufstellung befindet sich zur Zeit im Genehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. PLANINHALT

In der Gemeinde Ammersbek ist in den letzten Jahren vermehrt Geschosswohnungsbau, vor allem im Ortsteil Lottbek, realisiert worden. Weitere Wohnbauflächen werden zur Zeit erschlossen und sind ebenfalls zum Teil für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dem Geschosswohnungsbau in der Gemeinde Ammersbek ist die Kleingartenanlage zugeordnet. Die Gemeinde Ammersbek verfügt nur über zwei Kleingartenvereine.

3.1 Art der Nutzung

Die Flächen des Plangebiets sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Parzellengrenzen, Gartenlauben und Erschließungswege entsprechen dem Bestand.

Kleingärten dienen laut Bundeskleingartengesetz (BKleingG) "der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung" (§ 1 (1) Nr. 1 BKleingG). Darin enthalten ist die Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten sowie der kurzzeitige Aufenthalt. Die Gartenlaube "darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein" (§ 3 (2) Satz 2 BKleingG).

Diese Zielsetzung wird unterstrichen durch das Verbot des Einbaus von baugenehmigungspflichtigen Heizungsanlagen in den Gartenlauben; Trockenaborte müssen von außen zugänglich sein; Wasserzapfstellen sollen nur außerhalb der Gebäude installiert werden; ortsfeste Fernsehantennen sowie Satellitenempfangsschüsseln dürfen auf den Parzellen nicht angebracht werden. Diese Festsetzungen sollen den "Komfort" der Parzellen auf die festgesetzte Zweckbestimmung ausrichten, um von vornherein Mißbrauch einzuschränken.

Innerhalb der Parzellen ist die Anlage eines Teiches bis zu 10 qm Größe und 80 cm Tiefe zulässig. Dagegen können Schwimm- und Badebecken, gleich welcher Art, nicht

eingebaut werden.

Die in Kleingärten üblichen Frischhaltegruben sind bis zu einer Größe von 2 qm und 50 cm Tiefe zulässig, um die kleingartentypische Nutzung auch ohne Elektrizitätsanschluß zu gewährleisten.

Die Einrichtung von Spielhäuschen als zusätzliche bauliche Anlage ist innerhalb der Parzellen zulässig, um dem Charakter eines familiengerechten Erholungsraums Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der Nutzung

Pro Parzelle ist nur eine Gartenlaube zulässig. Deren Grundfläche darf einschließlich der befestigten Terrassenbereiche eine Größe von 24 qm nicht überschreiten. Diese Angaben sind im § 3 (2) Satz 1 BKleingG definiert und im Bebauungsplan zur Klarheit als textliche Festsetzung aufgenommen.

Im Bebauungsplan ist weiterhin die Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe) als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Höhe orientiert sich an den Standardformen für Gartenlauben. Danach darf eine Firsthöhe von 3,50 m bei Satteldächern und eine Höhe von 3,00 m bei Pultdächern nicht überschritten werden. Diese Mindestfestsetzungen dienen der Einbindung der Gartenlauben in ihre landschaftliche Umgebung.

3.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Lage des Geltungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft erfordert gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan, um die neu zu errichtenden Gartenlauben harmonisch in das Landschaftsbild einzupassen. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale. Sie beziehen sich auf die Fassade sowie die Dacheindeckung und -neigung und sind im Text (Teil B) formuliert.

Die Außenwände sind in Holzkonstruktion aufzubauen, um den Charakter des Kleingartens in der freien Landschaft zu unterstreichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind begrünte Dächer generell zulässig. Dadurch kann die Verdunstungsrate herabgesetzt und das Kleinklima verbessert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora. Eine Dachbegrünung ist nur bei flach geneigten Dächern oder Flachdächern möglich. Um die Entwicklung ökologischer Bauweisen zu fördern, sind deshalb, abweichend von den allgemein festgesetzten geneigten Dächern, im Zusammenhang mit einer Dachbegrünung auch Flachdächer zulässig.

Innerhalb des gesamten Planungsbereiches ist das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen aller Art unzulässig. Dies ist insbesondere im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage erforderlich.

3.4 Erschließung

Der Planungsbereich wird im Osten durch den Gemeindeweg 'Lehmkuhlen', der auch die

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B434) herstellt und im Westen durch den 'Rothwegener Weg', ebenfalls Gemeindeweg, erschlossen.

Die innere Erschließung der Kleingartenparzellen erfolgt über Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Gemeinde. Gemäß textlicher Festsetzung sind alle anderen Zuwegungen ausgeschlossen, um die Beeinträchtigung vorhandener oder anzupflanzender Knicks oder Pflanzstreifen durch Zugänge zu unterbinden. Das entspricht dem Bundeskleingartengesetz, das den Zusammenschluß der Einzelgärten für die Errichtung gemeinwirtschaftlicher Anlagen, wie Wege, Spielflächen und Vereinshäuser, fordert (§ 1 (1) Nr. 2 BKleingG).

Die Stellplätze für die Kleingartenparzellen sind gemäß BKleingG ebenfalls in gemeinwirtschaftlichen Anlagen unterzubringen. Auf dem Kleingartengelände sind daher zwei Stellplatzanlagen für Pkw's mit der erforderlichen Anzahl von 20 zu Gunsten des Kleingartenvereins festgesetzt.

3.5 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In diesem Kapitel werden alle Festsetzungen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, die ausschließlich textlich festgesetzt sind, sowie Anpflanzungen und Erhaltungsgebote nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB erklärt.

- **Bodenversiegelung**

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der Erschließungsflächen sowie der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten auf das erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, Wege sind zu mindestens 50 % ihrer Breite in wasserdurchlässiger Weise aufzubauen.

- **Knickschutz**

Für die Knicks innerhalb der Kleingartenflächen sind parallel zu ihnen von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt, die eine Störung der Knickfußbereiche durch bauliche Anlagen ausschließen und die Erhaltung des Knickbewuchses langfristig sicherstellen sollen. Das Wurzelwerk des Knickbewuchses muß sich hier frei entwickeln können. Wünschenswert ist eine Bepflanzung mit Vertretern der typischen, heimischen Krautgesellschaften.

- **Ersatz für Knickdurchbrüche, Knickanpflanzung**

Der nordwestliche Teil der Fläche grenzt direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Um hier eine bessere Einbindung in die freie Landschaft zu erreichen, ist die Neuanpflanzung eines Knicks festgesetzt. Die Neuanpflanzung dient außerdem dem Ausgleich der beiden Knickdurchbrüche.

- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzen von Einzelbäumen**

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. für den neu aufzubauenden Knickwall sind im Text (Teil B) landschaftstypische Laubgehölzarten festgesetzt. Sie sollen eine für die Region übliche Knicklebensgemeinschaft garantieren. Die Pflanzstreifen dienen der Abschirmung der Stellplatzanlagen zu den benachbarten Parzellen und ihrer Einbindung in die Kleingartenanlage.

Im Bereich der Stellplatzanlagen sind zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt, um die Anlagen zu gliedern und sie besser in das Kleingartengelände zu integrieren.

Der Planungsbereich wird durch vorhandene Knickstrukturen gegliedert. Diese sind gemäß § 15b LNatSchG geschützt und entsprechend nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Knickbereiche sind Einfriedigungen jeglicher Art ausgeschlossen, um Flora und Fauna nicht zu beeinträchtigen und ein natürliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

- Erhalt von Einzelbäumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen einige Großbäume, die das Landschaftsbild prägen und erhalten werden sollen. Sie sind entsprechend festgesetzt.

4. FOLGEN DER PLANUNG FÜR ANDERE FACHBEHÖRDEN

4.1 Entlassung aus dem Landschaftsschutz

Die im Bereich der ehemaligen Freihaltetrasse liegenden Flächen sind aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) per Verordnung entlassen.

4.2 Umwandlung einer kleinräumigen Fichtenwaldfläche

An den Planungsbereich grenzt nördlich ein 0,5 ha großer Fichtenwald, der infolge der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenflächen einer Umwandlung bedarf und aus den Flächen nach Landeswaldgesetz (LWaldG) herausgenommen wird. Die Umwandlung ist erforderlich, um den gemäß § 3 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vorgeschriebenen Sicherheitsabstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen (hier: der Gartenhausbebauung) und dem benachbarten Wald einzuhalten. Für die Umwandlung ist nach den Bestimmungen des LWaldG eine entsprechende Ersatzaufforstung in einer Größe von 1,0 ha durchzuführen. Das Aufforstungsverhältnis von 1:2 folgt den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Die Aufforstung soll als naturnaher Laubwald erfolgen.

Da sich die in Rede stehende Fläche im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindet, wurde der Abholzung unter der Bedingung zugestimmt, daß die Ersatzaufforstung einen Ausgleich für den Hamburger Forstbetrieb darstellt und zur Arrondierung der Forstbetriebsfläche beiträgt.

Nach Mitteilung des Forstamtes Reinfeld steht eine geeignete Aufforstungsfläche innerhalb des Gemeindegebiets von Ammersbek nicht zur Verfügung. Deshalb wurde von der Hamburger Forstverwaltung eine Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Wulksfelde, Furstück 35 der Flur 4 vorgeschlagen (s. Anlage).

Mit rechtsfähigem Bescheid vom 28.02.1997 (Az.: 7424.31/OD-356 UFB) ist die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart genehmigt worden. Die Ersatzaufforstung ist nach einmaliger Fristverlängerung bis zum 15.12.1998 durchzuführen. Die Abholzung wurde bereits durchgeführt.

Aufgrund der bereits rechtlich genehmigten Umwandlung, der vollzogenen Abholzung und der geregelten Ersatzaufforstung bedürfen beide Flächen keiner bauleitplanerischen Sicherung.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anschluß an das vorhandene Schmutzwassersiel existiert nicht.

Die Beseitigung der Fäkalien ist im Rahmen der Abwassersatzung der Gemeinde geregelt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Leitung in der Straße 'Lehmkuhlen' gegeben.

Im Bereich der östlichen Stellplatzanlage befindet sich ein Verteilerkasten der Schleswig, der entsprechend festgesetzt ist.

6. BODENORDNUNG

Für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen erforderlich. Veränderungen des Bestandes werden in den Pachtverträgen geregelt.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Da sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 02. M. 1999 gebilligt.

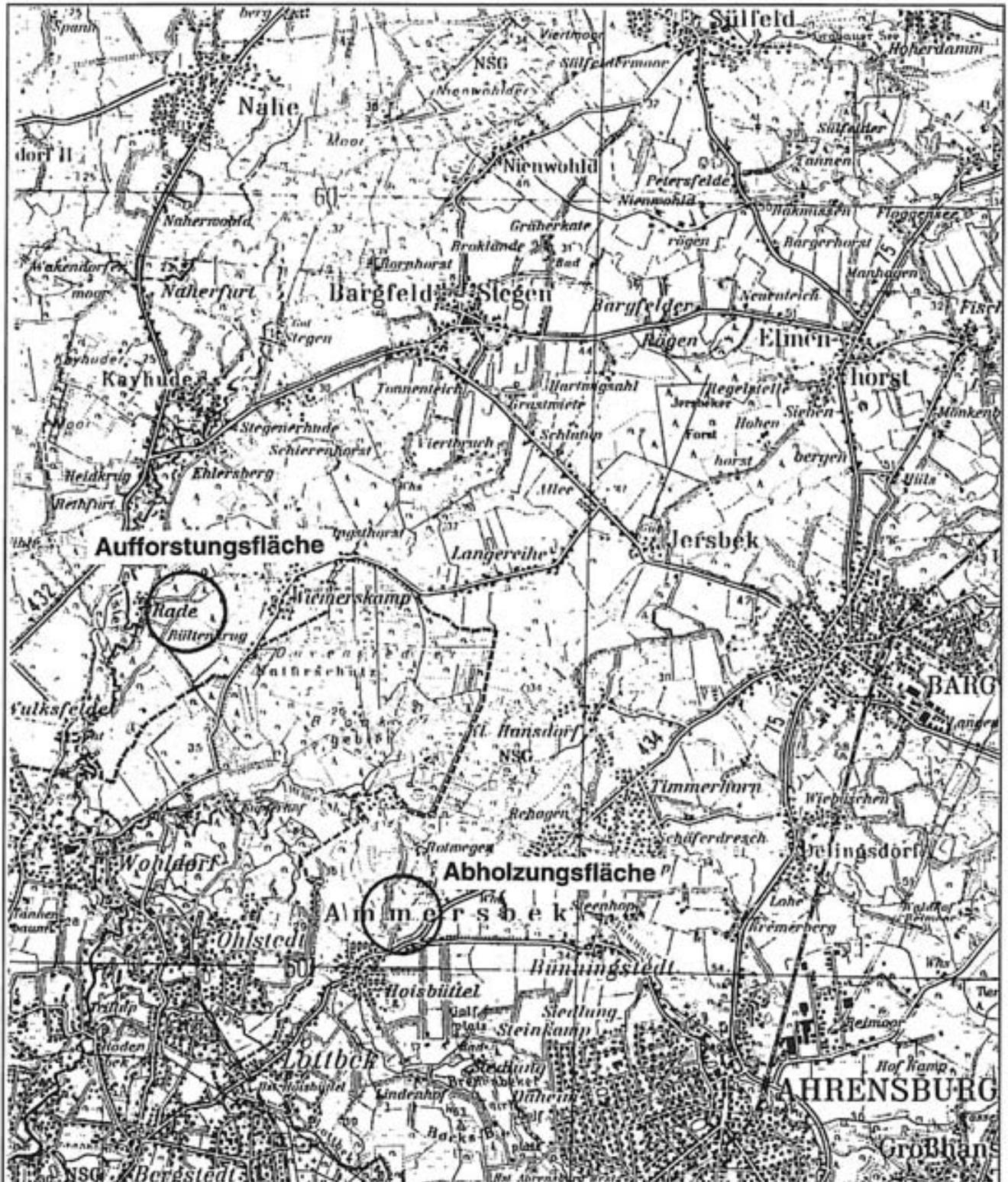
Ammersbek, den 29. M. 2000




Bürgermeister

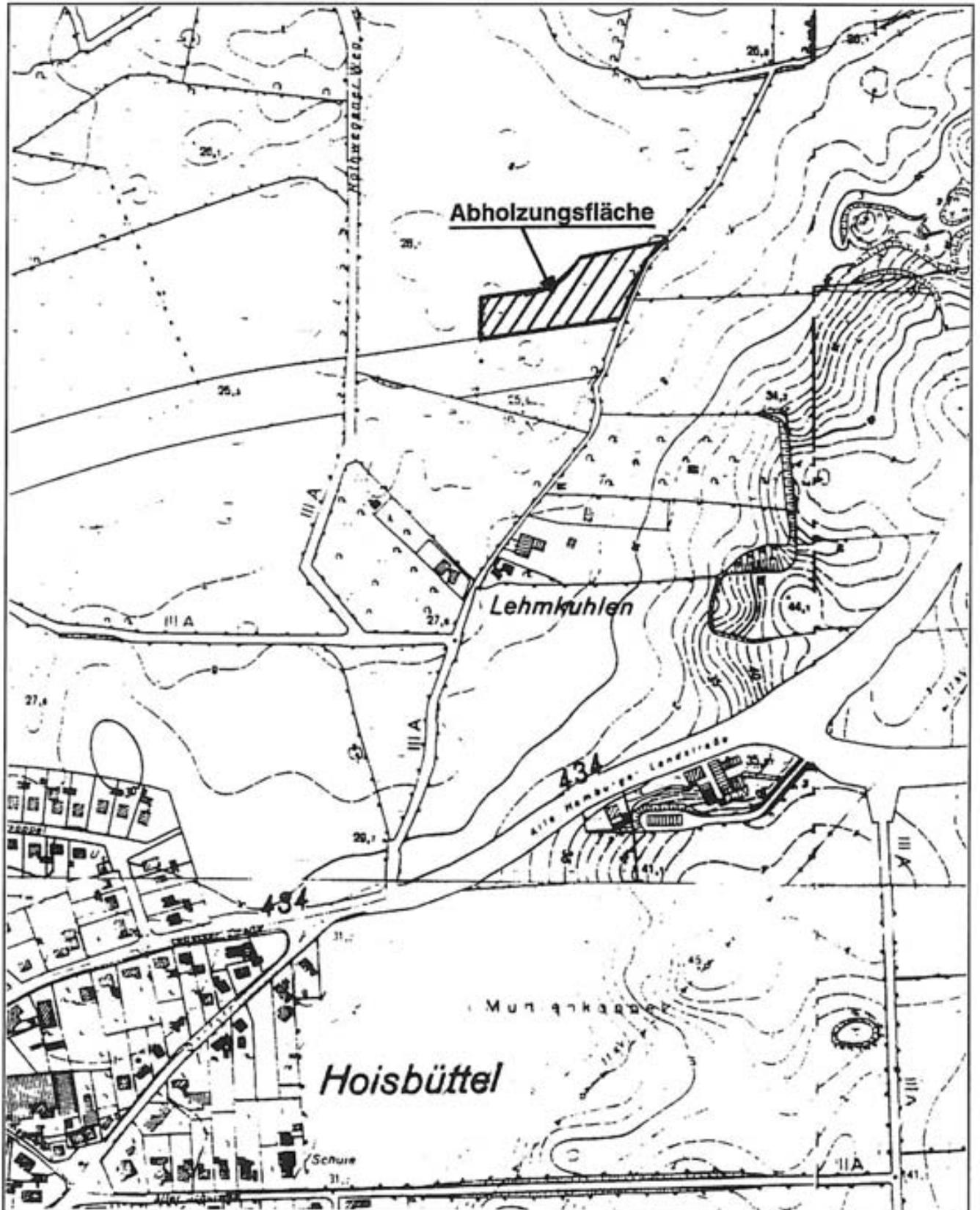
Anlage 1:

Übersichtsplan M 1 : 75.000, Abholzungs- und Aufforstungsfläche



Anlage 2:

Abholzungsfläche, M 1 : 5.000



Anlage 3:

Aufforstungsfläche, M 1 : 5.000

