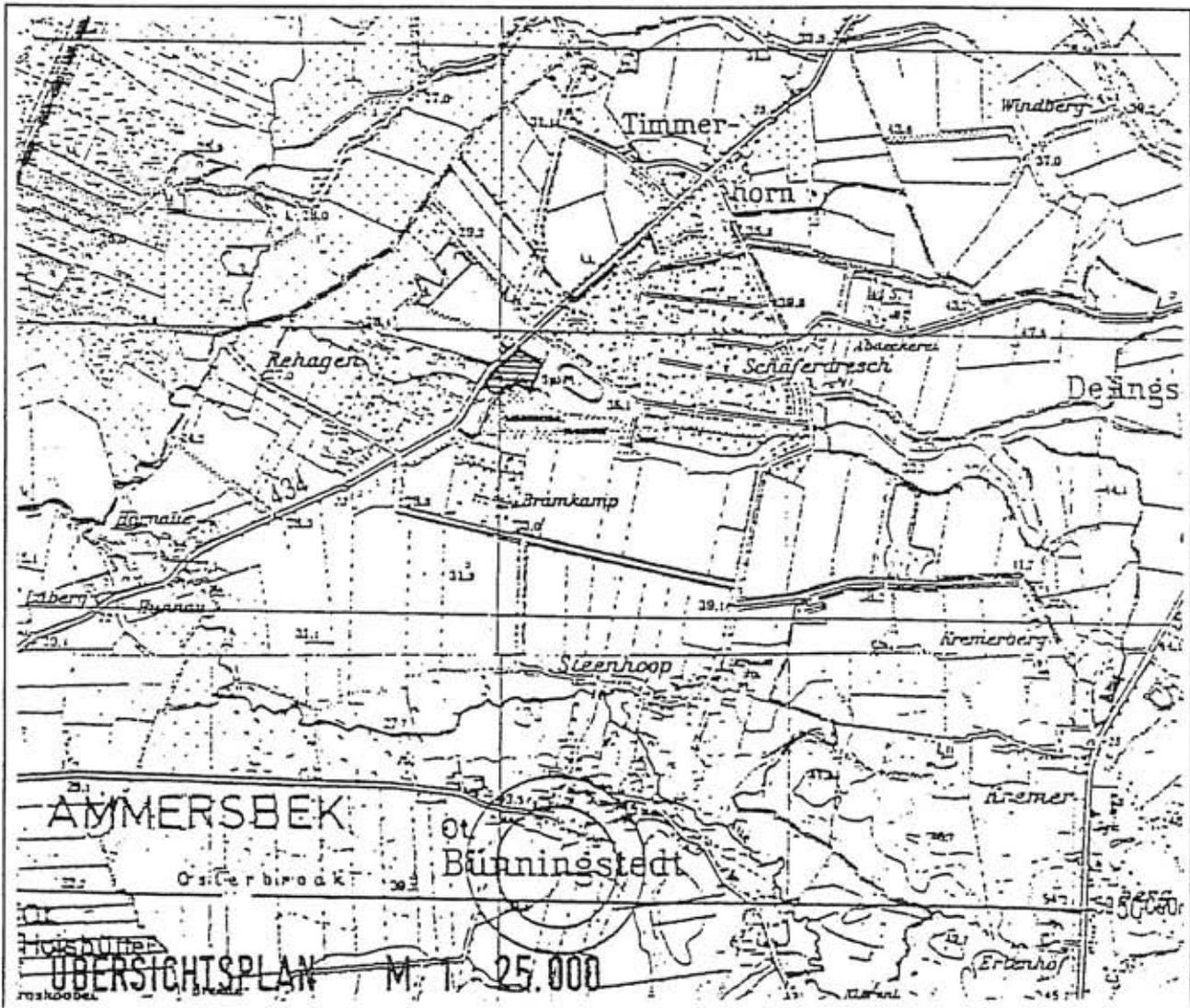


B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. A 1, 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek,
östlich der Alten Landstraße (B 434) und nordwestlich des
Timmerhorner Teiches



Stand : Endgültige Planfassung 18.02.1997

INHALT

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Planungsgrundlagen
 - 1.3 Bestand

- 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

- 3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF
 - 3.1 Art und Maß der Nutzung
 - 3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude
 - 3.3 Baumbestand
 - 3.4 Lärmtechnische Festsetzungen

- 4.0 VERKEHR
 - 4.1 Erschließung
 - 4.2 Ruhender Verkehr
 - 4.3 Gestaltung der befestigten Flächen

- 5.0 VER- UND ENTSORGUNG

- 6.0 BODENORDNUNG

- 7.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Anhang: Lärmtechnische Untersuchung zur 2. Änderung des
B-Planes A 1, Masuch + Olbrisch, Juli 1993

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Um dem Wunsch nach baulicher Erweiterung nachzukommen sowie alte und neue Bebauung in eine städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu führen und das Plangebiet in seiner Nutzung zu sichern, hat die Vertretung der Gemeinde Ammersbek am 25.08.1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. A 1, 2. Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hinweis: Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek vom 01. Dezember 1983.

1.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage dient ein Lageplan im Maßstab M 1:500 vom September 1987, gezeichnet vom Architekturbüro Stuhr und Sörensen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner in Henstedt-Ulzburg beauftragt.

Entsprechend einer durch den Landrat des Kreises Stormarn geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften mußte die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für eine zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 434 von ca. 7.000 bis 8.000 Kfz pro 24 h geprüft werden.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde von der Ingenieurgesellschaft mbH Masuch und Olbrisch erstellt. Sie befindet sich im Anhang an diese Begründung. Für das nördliche Wohnhaus wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

1.3 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist ca. 2,16 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Das Plangebiet schließt direkt nord-westlich an den Timmhorner Teich an. Auf dem Gelände ist ein Fischereibetrieb untergebracht. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich unterschiedlich große Teiche zu Zucht- und Sammelzwecken. Auf dem mittleren Abschnitt steht ein zum Teil alter und wertvoller Baumbestand, an den sich nach Norden hin eine Wiese anschließt.

Der Gebäudebestand besteht aus mehreren Nebengebäuden des Fischereibetriebes und 3 Wohnhäusern für Betriebsangehörige.

2.0 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlass ist die beabsichtigte bauliche Erweiterung und Existenzsicherung des vorhandenen Fischereibetriebes. Ziel der Planung ist, gemäß § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" die Einbindung der geplanten notwendigen Gebäude in das ortstypische Landschaftsbild sicherzustellen und gleichzeitig die landschaftsbezogene Nutzung mit ihren spezifischen Eigenheiten zu fördern.

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf, der in der Planzeichnung und im Textteil seinen Ausdruck findet.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek entwickelt.

Es werden zwei unterschiedliche Nutzungen festgesetzt: Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Plangebiet und Fläche für die Wasserwirtschaft im südlichen Bereich (Fischzuchtteiche). Die Nutzungen entsprechen den beabsichtigten Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 201 BauGB ist die vorhandene und vorgesehene Nutzung der berufsmäßigen Binnenfischerei unter dem Begriff der Landwirtschaft definiert.

Die Binnenfischerei soll in diesem Gebiet gefördert werden, wobei gleichzeitig der wertvolle Baumbestand erhalten werden soll.

Als Basis der Teichwirtschaft Fock stehen ca. 70 ha Teichfläche zur Verfügung, aus denen ca. 150 t Fisch jährlich geerntet und vermarktet werden. Dieses geschieht heute in fünf auf dem Gelände verteilten Gebäuden, die in der Qualität sehr unzureichend sind. Durch die verstreut liegenden Einzelgebäude bestehen unrationelle Arbeitsabläufe, die zu Lasten der Wirtschaftlichkeit des Betriebes gehen. In den neuen Räumlichkeiten sind die besten Voraussetzungen, den gewerbeaufsichtlichen Bestimmungen entsprechend, für Sozial-, Verarbeitungs- und Verkaufsräume geschaffen. Die bisherige Saisonabhängigkeit von Ernte und Vermarktung wird durch die Möglichkeit zum Räuchern, Beizen und Vacuumieren der Fische und die Kühlung der weiterverarbeiteten Produkte überwunden.

Für die notwendigen baulichen Anlagen sowie die in ihrem Bestand zu sichernden Wohngebäude der Mitarbeiter werden in der Planzeichnung Teil A durch die Signatur "Baugrenze" überbaubare Flächen festgesetzt. Im mittleren Plangebiet ist als Ersatz für die fünf bestehenden, kleineren Nebengebäude eine größere, zusammenhängende überbaubare Fläche zur Unterbringung der betrieblichen Räume festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung Teil A allein die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO fest-

gesetzt, um gem. § 35 Abs. 3 BauGB die Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild sicherzustellen.

Jede weitere Grundstücksausnutzung wird durch die Genehmigungsbehörde nach § 30 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB.

Die überbaubaren Flächen sind aus dem Bestand entwickelt. Bedingt durch die festgesetzte Nutzung und die produktionsbedingten Abläufe sind die beiden größeren Gebäude zum See hin orientiert. Sie sind ausnahmsweise innerhalb des Erholungsstreifens nach § 40 LPflegG zulässig.

Die überbaubaren Flächen ermöglichen eine Erweiterung der bestehenden betrieblichen Geschosßfläche um etwas weniger als 30 %.

Bestand Gebäude (Ost)	GF = ca. 338 qm
überbaubare Fläche	= ca. 213 qm
	GF = 426 qm
Differenz	= 88 qm entspricht + 26%

Bestand fünf Betriebsgebäude	
GF = 27,5 + 22,5 + 88 + 62 + 75	= 275 qm
überbaubare Fläche -	GF = ca. 344 qm
Differenz	= 69 qm entspricht + 25%

In der BauNVO ist die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen in allen Baugebieten durch den § 14 geregelt. Diese Zulässigkeit gilt hier nicht, da es sich nicht um Baugebiete im Sinne der §§ 2-11 BauNVO handelt. Alle baulichen Anlagen sollen innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.

Als Kennzeichnung ist in der Planzeichnung Teil A der 50,0 m Erholungsstreifen nach § 40 LPflegG durch Signatur dargestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll bei entsprechend geeigneten Untergrundverhältnissen direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Dadurch soll versucht werden, den Grundwasserhaushalt in dem Gebiet zu stützen.

3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Um den Charakter der Gebäude ihrer ländlichen Umgebung einzugliedern und das Erscheinungsbild dem dominanten Baubestand unterzuordnen, sind für die Außenhaut der Gebäude im Text Teil B Festsetzungen getroffen, die an traditionelle ländliche Material- und Formensprachen anknüpfen.

Auf Empfehlung des Deutschen Bundes für Vogelschutz sollte für begrünte Dächer eine Befreiung im Rahmen des § 31 (2) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde bei Nebenanlagen oder Anbauten zugelassen werden, sofern sich diese Dächer in die Umgebung einfügen.

3.3 Baumbestand

Der wertvolle Baumbestand auf der Fläche des Fischereibetriebes ist zu erhalten, der Hinweis auf die Baumschutzsatzung in der Planzeichnung ist zu beachten.

3.4 Lärmtechnische Festsetzungen

Die Prüfung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche ergab an zwei Gebäudefronten Überschreitungen von maximal 4 dB (A) der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005).

Ansonsten werden die Orientierungswerte eingehalten und größtenteils deutlich unterschritten. Dies betrifft das nördlichste und südlichste Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Für die der B 434 zugewandten Gebäudefassaden ergaben sich maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Lärmpegelbereich III. In der Planzeichnung (Teil A) werden Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die in den textlichen Festsetzungen spezifiziert werden.

Für Schlafräume mit Fenstern im Bereich von Fassaden mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln Lärmpegelbereiche II und III sind schallgedämpfte Lüftungen erforderlich.

Die Außenwohnbereiche sind zu der weniger belasteten Gebäude-seite hin zu orientieren.

4.0 VERKEHR

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist durch Anschluß an die Alte Landstraße (B 434) sichergestellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Für Besucher, Kunden und Mitarbeiter sind in der Planzeichnung Teil A durch Signatur (gestrichelte Linie) Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten festgesetzt.

Stellplätze vor dem südlichsten Gebäude (fischverarbeitende Betriebsräume) sollen den Kunden zur Verfügung stehen. Für Besucher, Mitarbeiter und Angehörige sind nördlich des quer zum Grundstück verlaufenden Grabens 12 Stellplätze zuzüglich eventueller zusätzlicher Bedarfsstellplätze festgesetzt, so daß ausreichend Stellplätze vorhanden sind und der ruhende Verkehr die öffentlichen Verkehrsflächen nicht beanspruchen wird.

4.3 Gestaltung der befestigten Flächen

Im Text Teil B sind für alle Wege und Zufahrten sowie die Stellplätze Material und Format für den Belag festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die eindeutige Unterscheidung der Zufahrten von öffentlichen Verkehrswegen und eine gestalterische Prägung als Wege im ländlichen Gebiet.

Außerdem wird durch Steinpflaster mit hohem Fugenanteil oder

wassergebundenen Decken eine Versickerungsfähigkeit der Oberfläche erreicht. Aus ökologischen Gründen werden daher auch Asphalt- oder Betonbeläge ausgeschlossen. Empfohlen werden hingegen Rasengittersteine oder breitfugig gelegtes Natursteinpflaster.

Die Stellplätze auf der Fläche für die Landwirtschaft sollten mit heimischen Laubbäumen eingegrünt werden. Entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung sind auf Flächen für die Landwirtschaft planungsrechtlich jedoch nicht möglich.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt.

6.0 BODENORDNUNG

Für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen erforderlich.

7.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

Die Begründung wurde in den Sitzungen der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 3.7.90, 22.6.93 und 18.2.97 gebilligt.

Ammersbek, den

27.11.2000



.....
(Bürgermeister)