

INHALT

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Plangeltungsbereich
- 1.3 Bestand

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. PLANINHALT

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Verkehr
- 4.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.5 Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.6 Erhaltungsbereich
- 4.7 Flächen für die Landwirtschaft

5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

- 5.1 Verkehr
- 5.2 Landwirtschaft

6. VER- UND ENTSORGUNG

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG, BODENORDNUNG

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 22.06.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. B 11 für den Teilbereich der Hofstelle Timmermann zu ändern. Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 11, "Ortsmitte Hoisbüttel" und die 1. Änderung. Für den Teilbereich der vorliegenden 3. Änderung werden diese Pläne vollständig ersetzt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die aktualisierte und digitalisierte Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann - Sprick - Urban, Ahrensburg, im M 1 : 1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich, Teil A, umfasst die Hofstelle, auf der bauliche Erweiterungen dringend erforderlich sind sowie die angrenzenden Grünlandflächen bis zur Bredenbek.

Der Planbereich A hat eine Größe von 1,93 ha. Hiervon entfallen auf:

- Dorfgebiet 1,38 ha
- Flächen für die Landwirtschaft 0,52 ha
- Flächen für die Rückhaltung ... 0,03 ha.

Der Plangeltungsbereich Teil C, südlicher Teil des Flurstück 60/1, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche hat eine Größe von 0,23 ha.

1.3 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle, die sich bis an die Bredenbek erstreckt. Die Hofstelle befindet sich im Ortseingangsbereich des Ortsteils Hoisbüttel und entfaltet aufgrund dieser exponierten Lage eine große städtebauliche Wirkung. Diese wird durch den kulturhistorisch bedeutsamen baulichen Bestand noch verstärkt. Das Hauptgebäude der Hofstelle steht unter einem besonderen Erhaltungsschutz der Gemeinde Ammersbek.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der Betriebsgebäude sowie die Errichtung eines Altenteilers. Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans lassen bauliche Erweiterungen aufgrund des niedrigen festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr zu. Um weiterhin existenzfähig zu bleiben, benötigt der landwirtschaftliche Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten durch Nebengebäude.

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Eingliederung der geplanten Veränderungen in die bestehende Nachbarbebauung.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen im Innenbereich, so dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht entstehen, solange das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Da dies in erheblichem Umfang der Fall sein wird, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Grünordnungsplan bilanziert und im Bebauungsplan festgesetzt sind.

3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Achsenzwischenraums.

Diese sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Der Landwirtschaft sind besondere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 11 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist im Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen, Grünflächen "Parkanlage" und landwirtschaftliche Flächen aus.

Die Grün- und landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch zusammen als Weidefläche im Niederungsbereich der Bredenbek (Grünlandnutzung) genutzt. Sie wird nur extensiv beweidet. Ziel der Gemeinde ist es, diese landwirtschaftlichen Flächen in der heutigen Nutzung zu erhalten, deshalb wird der Flächennutzungsplan bei Änderung angepasst.

Zukünftig sollen die Flächen wie im B-Plan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. gemischte Bauflächen dargestellt werden.

4. PLANINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich **Dorfgebiet** fest, um die Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle zu sichern. Im Hinblick auf den eng begrenzten Geltungsbereich, der ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird, ist die Einschränkung der Nutzungen städtebaulich erforderlich. Sämtliche nicht der Landwirtschaft dienenden

Nutzungen sind daher ausgeschlossen. Damit übernimmt der Bebauungsplan die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, in dem die Hofstelle nur Teil des gesamten Dorfgebiets war. Aufgrund dieser Tatsache ist die stark einschränkende Festsetzung gerechtfertigt und widerspricht nicht dem Gebietscharakter eines Dorfgebiets.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Geschossigkeit und die Grundflächenzahl. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend gesichert.

Der Bebauungsplan beschränkt die zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) auf ein Maß unter das in § 17 BauNVO angegebene und trifft eine gesonderte Festsetzung bezüglich der Freiflächenversiegelung. Damit soll die bestehende bauliche Siedlungsstruktur des Ortsteils mit einem großen Freiflächenanteil gesichert und eine für städtische Maßstäbe geltende Verdichtung unterbunden werden. Um Betriebsabläufe auf dem Gelände der Hofstelle zu gewährleisten, kann die festgesetzte GRZ um 100 % anstelle der laut § 19 (4) Satz 2 BauNVO vorgesehenen 50 % überschritten werden. Damit soll die Befestigung der Hofflächen gesichert werden, die für landwirtschaftliche Nutzungen mit Landmaschinenverkehr höher ausfällt als bei wohnorientierten Nutzungen.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** orientiert sich an dem Bestand und übernimmt die des Ursprungsbebauungsplans.

4.2 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine **offene Bauweise** bestimmt und ist entsprechend festgesetzt. Sie nimmt die Dorfstruktur Hoisbüttels auf.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sollen die Ausbildung eines einheitlichen Straßenraums sichern. Die Rhythmik der Baugrenzen dient der Auflockerung und soll eine mögliche massive Bebauung dem dörflichen Charakter anpassen. Um schutzwürdige Bereiche wie den zur Bredenbek orientierten Bereich oder den bestehenden Knick im Norden zu schützen, ist eine Überbauung und Versiegelung für Hofflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch Garagen und andere, genehmigungsfreie bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus diesem Grund nicht zulässig. Einzige Ausnahme bilden die Zufahrten zur Hofstelle und zum Altenteiler.

4.3 **Verkehr**

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der B 434 und ist voll erschlossen. Straßenbauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO).

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle in der B 434, die in unmittelbarer Nähe außerhalb des Plangebiets liegt. Die Buslinie bindet Hoisbüttel an das Hamburger U-Bahnnetz an (Station Hoisbüttel).

4.4 **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein Teil der überplanten Flächen befindet sich im Innenbereich, so dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht entstehen, solange das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Die weitere Überbauung der Hofstelle geht aber räumlich und im flächenhaften Ausmaß über das bisher festgesetzte Maß hinaus. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Grünordnungsplan bilanziert und im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebiets erbracht.

Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden kann nicht in vollem Umfang auf der Hofstelle erbracht werden, so dass auf hofeigene Flächen im Norden des Gemeindegebiets zurückgegriffen wird. Dabei handelt es sich um ein Teilstück des Flurstücks 60/1 der Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek. Die Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession = natürliche Vegetationsentwicklung zu überlassen. Sie ist daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichnung Teil C) festgesetzt.

Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten erforderliche Maß zu beschränken. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Den gleichen Zweck erfüllen die Versiegelungsverbote und das Nutzungsverbot der Knickschutzstreifen und der Traufbereiche der zu erhaltenden Einzelbäume als freie Lagerfläche.

Versickerung des Oberflächenwassers

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Niederungsbereich der Bredenbek kann das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser nicht vor Ort versickern. Das anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser ist daher dem neu anzulegenden Graben am neuen Knick zuzuführen, der als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt ist. Vom Graben gelangt das Niederschlagswasser in die Vorflut (Bredenbek). In zwei ca. vier Meter breiten Bereichen wird der Graben zur Überfahrt bzw. zum Zugang zu den westlichen landwirtschaftlichen Flächen verrohrt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist für die Anlage des Regenrückhaltegraben rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Der Graben muss den allgemeinen Re-

geln der Technik entsprechen. Die bedeutet, dass vor der eigentlichen Rückhaltung eine Klärung des normal verschmutzten Hofflächenwassers zu erfolgen hat. Ggf. ist es sinnvoll, die Dach- und Hofflächenwässer entsprechend ihres Verschmutzungsgrades getrennt abzuleiten. Eine Verunreinigung des Grundwassers oder der Bredenbek durch Einleitung von Wasser von stark befahrenen Hofflächen und der Fahrsilo- oder Güllebehälterfläche ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen

Ein Teil der Hofflächen entwässert nach wie vor in den vorhandenen Teich im Nordosten des Plangebiets.

Auch für bauliche Aktivitäten im Bereich Stallbau, Mist- und Jauchelagerung ist eine Beteiligung der Wasserbehörde erforderlich.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vor einer Ableitung in unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser anderweitig zu verwenden. Gerade bei einem landwirtschaftlichen Betrieb wird häufig Wasser verbraucht, das nicht unbedingt Trinkwasserqualität haben muss, wie z.B. bei der Gartenbewässerung oder der Hofplatzreinigung.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Entlang der Hamburger Straße setzt der Bebauungsplan zu pflanzende Einzelbäume fest. Sie dienen der Ausbildung eines landschaftstypischen, dörflichen Straßenraums im Ortseingangsbereich sowie dem Ersatz für Gehölzverluste. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Funktionen des kleinklimatischen Ausgleichs und der optischen Auflockerung erfüllen können, sind für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen Mindestpflanzgrößen vorgegeben.

Anpflanzen eines Knicks

Der landwirtschaftliche Betrieb wird an seiner Westgrenze neue, große Gebäude errichten. Um sie in die Landschaft einzufügen und einen landschaftsgerechten Ortsrand auszubilden, ist ein landschaftstypischer Knick zu pflanzen. Dies ist am Übergang zur freien Landschaft, die hier unter Landschaftsschutz steht, dringend geboten. Um seine Zweckbestimmung zu erfüllen, ist die Ausbildung des Knicks mit Art und Qualität der Bepflanzung festgesetzt.

Zu den Arten der regionstypischen Birken-Eichen-Knicks zählen:

Überhälter

Quercus robur Stieleiche

Sträucher und weitere Bäume

Betula pendula Birke

Populus tremula Zitter-Pappel

Rubus div. spec. Brombeer-Arten

Corylus avellana Haselnuss

Crataegus monogyna Gemeiner Weißdorn

Fraxinus excelsior Esche

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus piraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Salix spec.	Strauchweiden-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Der Knick dient dem Ersatz für Gehölzverluste, dem Ausgleich des Landschaftsbildes und dem Ausgleich von Versiegelungen bzw. deren Folgen besonders bezüglich des Kleinklimas sowie der Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushalts). Er ist auf die Kompensation anrechenbar.

Der Knick ist an zwei Stellen unterbrochen, um den Zugang und die Zufahrt zu den westlich des Knicks liegenden landwirtschaftlichen Weideflächen sicherzustellen.

Knickschutzstreifen

Der vorhandene und der anzupflanzende Knick sind in ihrer ökologischen Bedeutung zu sichern. Um die Entwicklung von Saumzonen zu fördern, sind entlang dieser Knicks Knickschutzstreifen festgesetzt, in denen die Versiegelung und eine Lagerung ausgeschlossen ist.

Erhaltung von Einzelbäumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einige wertvolle, den Ort prägende Einzelbäume, die aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität als zu erhalten festgesetzt sind.

Baumschutzsatzung

In der Gemeinde Ammersbek besteht eine "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 05.11.1983.

Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Entlang Gewässern 1. Ordnung ist ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 LNatSchG vorzusehen, der die Beeinträchtigung der Gewässer verhindern soll. Dieser beträgt 50 m und ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Er ragt in das Dorfgebiet hinein, überschneidet sich allerdings nicht mit überbaubaren Grundstücksflächen.

Landschaftsschutzgebiet

Die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen ist 1999 geändert worden. Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) definiert den neuen Siedlungsrand des Ortsteils Hoisbüttel zur Bredenbek-Niederung und ist im Plan nachrichtlich übernommen.

Grundwasserschutz

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin: Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen ist eine nach Wasserrecht erlaubnispflichtiger Tatbestand. Eine entsprechende Erlaubnis ist im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Grundsätzlich wird empfohlen bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau des Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten Wanne der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

4.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand und in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Hoisbüttel erfordert gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan, um die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Dies gilt in besonderem Maße durch die unmittelbare Nachbarschaft des als zu erhalten festgesetzten Gebäudes Hamburger Straße 10. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung. Sie sind im Text (Teil B) formuliert.

Die Ausbildung eines homogenen Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse und wird den Gestaltungswünschen potentieller Bauherren übergeordnet.

Aus Gründen des Naturschutzes und der Energieeinsparung wird die Anpflanzung von Fassadenbegrünungen empfohlen. Dachbegrünungen der Nebenanlagen (z.B. Garagen oder Carports) sind ökologisch sinnvoll.

Die Materialwahl und die Wahl der Dachform wird für landwirtschaftliche Gebäude ausgeweitet, damit auch preiswertere Nutzgebäude realisiert werden können.

4.6 Erhaltungsbereich

Das Gebäude Hamburger Straße 10 ist im Ursprungsbebauungsplan aufgrund seiner ortsbildprägenden Qualität als zu erhalten festgesetzt. Diese Qualität ist weiterhin vorhanden. Die entsprechenden Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan bleiben, angepasst an die aktuellen Rechtsgrundlagen des § 172 BauGB, in der 3. Änderung des B-Planes B 11 erhalten.

4.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die Grünlandflächen der Bredenbek-Niederung sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um eine bauliche Entwicklung über den neu definierten Siedlungsbereich hinaus dauerhaft auszuschließen.

Gleichzeitig ist die Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb eine sehr wichtige Nutz- und Freifläche. Sie ist als Verbindung zu den weiteren Flächen des Betriebs und zur freien Landschaft bedeutsam, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Nutzung als Pensionspferdebetrieb, für den eine zum öffentlichen Straßenraum nutzbare Weide attraktiv ist.

Aus diesem Zusammenhang sind gemäß textlicher Festsetzung auch ansonsten im Außenbereich mögliche Anlagen, insbesondere landwirtschaftliche Gebäude auf der landwirtschaftlichen Fläche nicht zulässig. Diese Festsetzung erhält gleichzeitig den Blick in die freie Landschaft. Unbefestigte landwirtschaftliche Wege sowie Fuß- und Reitwege sind möglich.

5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

5.1 Verkehr

Das Plangebiets befindet sich direkt an der B434 und ist von Verkehrsimmissionen betroffen. Aufgrund vergleichbarer Bebauungspläne der Gemeinde Ammersbek geht die Gemeinde davon aus, dass Lärmschutz in der Größenordnung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist.

Im Plangebiet ist passiver Schallschutz entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV - V nach DIN 4109 notwendig und festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ergeben sich ebenfalls aus der DIN 4109. Da die in der DIN angegebenen Schalldämm-Maße nur unter bestimmten Annahmen gelten, muß das erforderliche Schalldämm-Maß in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

Aktiver Lärmschutz (Wälle/Wände) ist wegen des Plangebietszuschnitts nicht möglich. Deshalb setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz fest. In den zur B434 hin orientierten Fronten sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig, da hier eine ungestörte Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. Solche Fenster sind mit schalldämmten Lüftungen zu versehen und an den Seitenfronten oder an den der B434 abgewandten Front anzuordnen, um ungestörtes Schlafen zu gewährleisten.

Die Außenwohnbereiche sind aufgrund der Lärmimmissionen an der der B434 abgewandten Front anzuordnen.

5.2 Landwirtschaft

Der landwirtschaftliche Hof befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Ortskern von Hoisbüttel. Deshalb wurde eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich der zu erwartenden Schall- und Geruchsemissionen bei der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eingeholt.

Die Landwirtschaft soll von einer Rindviehhaltung, Schwerpunkt Milchproduktion auf eine Pensionspferdehaltung umgestellt werden. Dafür wird die vorhandenen Liegeboxenlaufstall zu Pferdeboxen umgebaut und eine Reithalle errichtet. Der bisher für die Güllelagerung genutzte Behälter wird abgerissen und die durch die Pferdehaltung anfallende Jauche wird zukünftig in einem unterirdischen Behälter mit kompletter Abdeckung gelagert.

Für die geplante Pferdehaltung in der vorliegenden Größenordnung existiert zur Zeit keine rechtlich verbindliche Abstandsregelung. Dennoch entstehen auch bei der Pferdehaltung durch den Luftwechsel in den Pferdeställen mit Abluftführung über die Schwerkraftlüftung, die Festmistlagerung und -ausbringung, den Pferdebetrieb, die

Futtermalage und die Nutzung der Reithalle unvermeidbare Lärm- und Geruchsemissionen. Auch bei der bisher betriebenen Rinderhaltung entstehen durch Futterlagerung und -bergung (Silage), mehrmals tägliche Futtermalage, Mistlagerung und -ausbringung, durch Viehtrieb und den Betriebsablauf während der Stallhaltungsperiode Lärm- und Geruchsemissionen.

Zukünftig wird auf dem Betriebsgelände eine weit geringere Tiermasse gehalten. Zudem sind - nach bisher vorliegenden Erfahrungen - die von einem Pferdebestand ausgehenden Emissionen deutlich geringer als bei einem vergleichbaren Rinderbestand. Weiterhin entfallen zukünftig durch Abriss des Flüssigmistbehälters die von dieser Anlage ausgehenden Geruchsemissionen.

Die geplanten Maßnahmen führen somit zu einer Verbesserung der Immissionsverhältnisse gegenüber der benachbarten Wohnbebauung. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen bestehen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt zur Zeit über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger:

- Stromversorgung durch SchleswAG
- Trinkwasser durch SchleswAG
- Erdgasversorgung durch Hamburger Gaswerke.

Die Versorgung kann auch über andere Anbieter erfolgen. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Ahrensburg. Die neuen Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die neuen Einheiten aufnehmen zu können.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Der Feuerschutz im Ortsteil Hoisbüttel ist durch die "Ortswehr Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek" sichergestellt.

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit anderen Tiefbauarbeiten sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG, BODENORDNUNG

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 17.07.2001 gebilligt.

Ammersbek, den

.....
Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. B 11, 3. Änderung der Gemeinde Ammersbek,

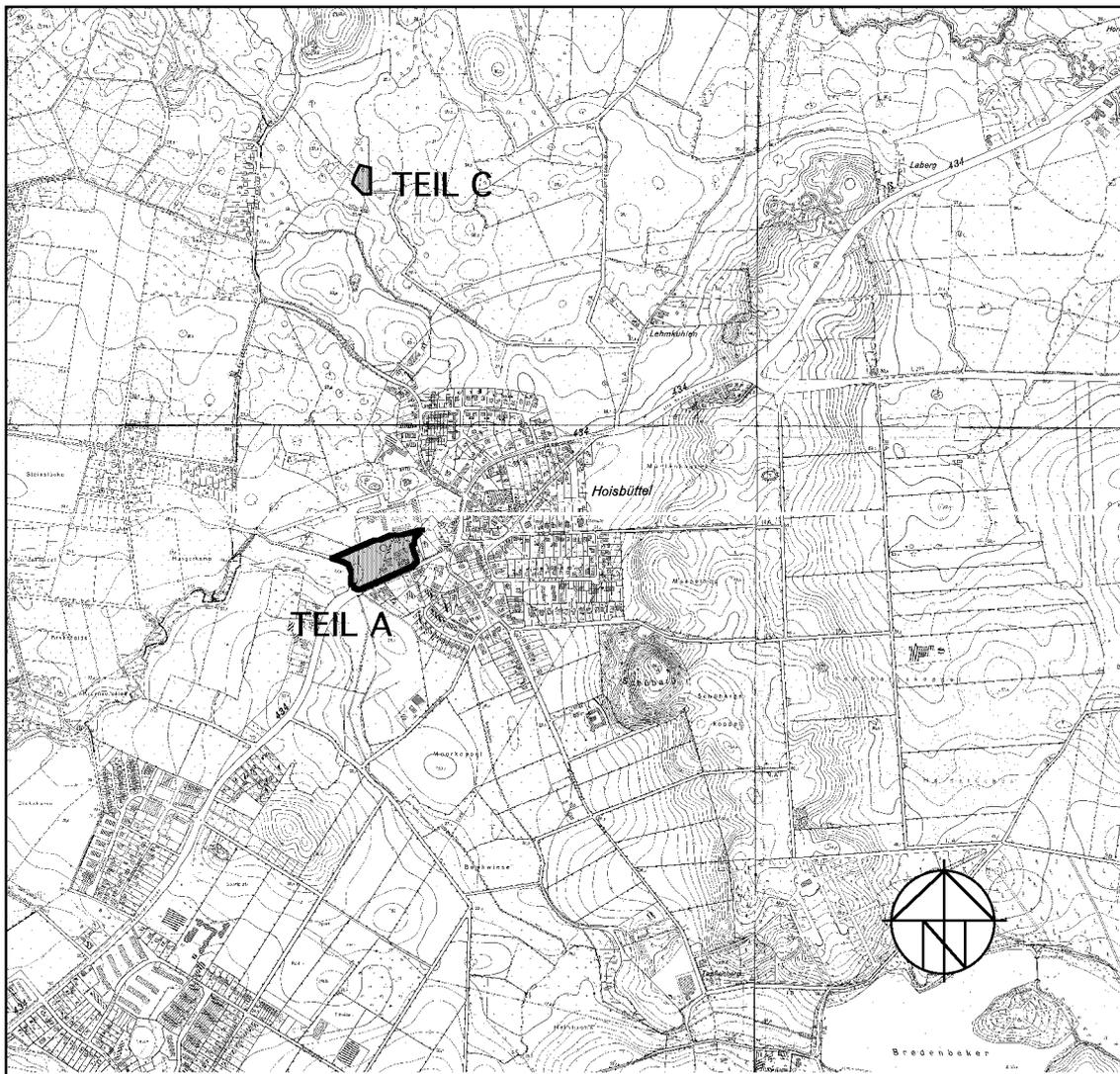
für die Gebiete:

Teil A: Ortsmitte Hoisbüttel

nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenbek und südlich des Bauhofs und des Rathauses Ammersbek

Teil C: südlicher Teil des Flurstück 60/1, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel

südlich Hegen, westlich Schnakenredder



endgültige Planfassung

17.07.2001

Architektur + Stadtplanung

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg