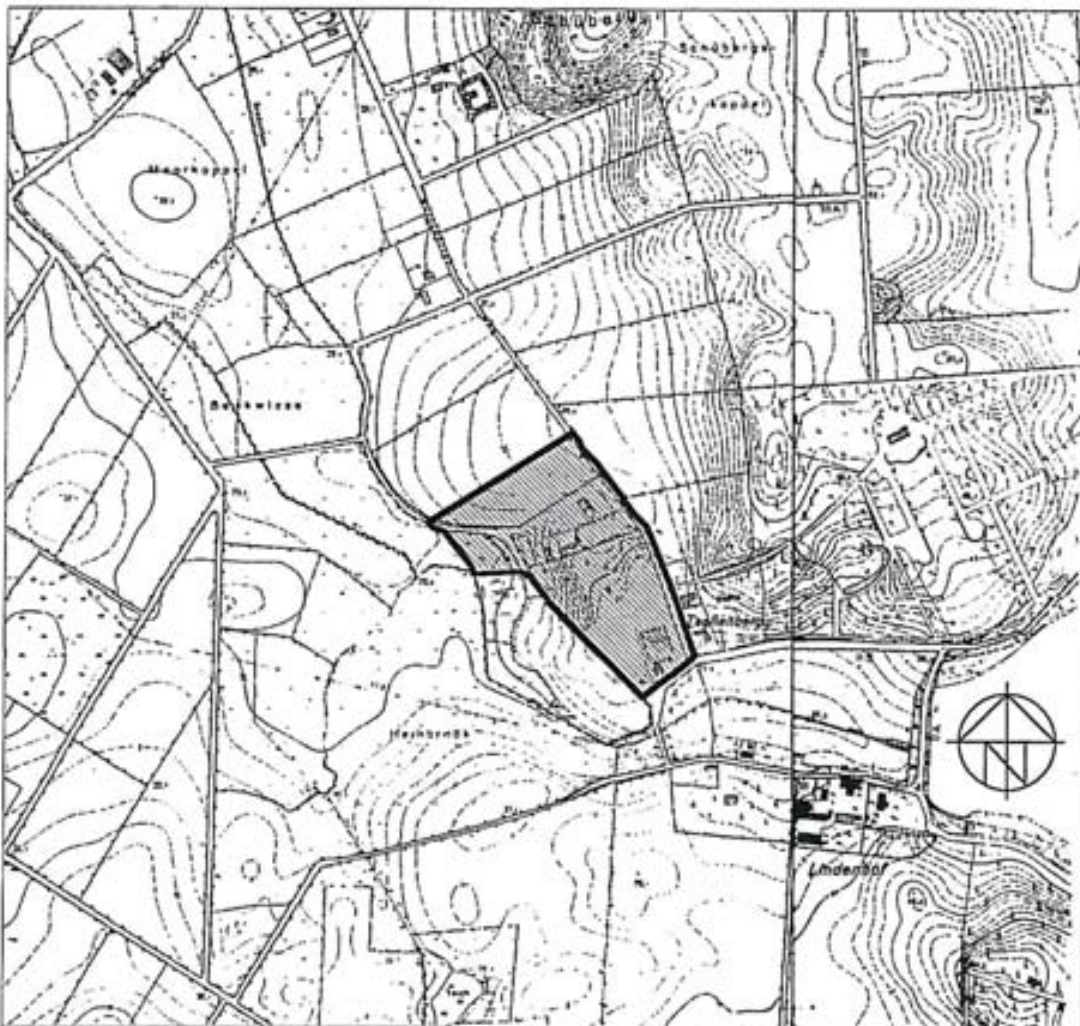


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ammersbek

**für das Gebiet:**

Schäferwiese / Tannenbergr westlich des "Wulfsdorfer Weges",  
nördlich der Ahrensburger Stadtgrenze, östlich der "Bredenbek"



Übersichtsplan 1 : 10.000

Stand: Satzungsbeschluß  
22. Juni 1999

## INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS
2. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES
3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. LAGE DES PLANGEBIETS
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS
  - 6.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - 6.2 Art der baulichen Nutzung
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
  - 6.5 Anzahl der Wohnungen
  - 6.6 Stellplätze und Garagen
  - 6.7 Gestaltung baulicher Anlagen
  - 6.8 Grünflächen
  - 6.9 Flächen für Wald
  - 6.10 Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 6.10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 6.10.2 Knickerhaltung und Anpflanzung
    - 6.10.3 Bodenversiegelungen
    - 6.10.4 Realisierung
    - 6.10.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - 6.10.6 Anpflanzen von Laubgehölzen
    - 6.10.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
    - 6.10.8 Sonstiges
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. VERKEHR
9. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
10. KOSTEN

Anlage: Grünordnungsplan

Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 27. August 1997 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

## 1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 24.08.1983 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Schäferwiese / Tannenberg westlich des "Wulfsdorfer Weges", nördlich der Ahrensburger Stadtgrenze, östlich der "Bredenbek" aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- a) Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und vom 19.09.1986 (BGBl. I Seite 2665),
- c) die Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833),
- d) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. S. 86)

sowie

- e) das BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- f) die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- g) die PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Rieffel, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplans wurde das Büro Hess + Jacob, Norderstedt beauftragt.

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

## 2. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

Das Verfahren des Bebauungsplans begann mit dem Aufstellungsbeschuß am 24.08.1983, "um nach § 6 (2) Landschaftspflegegesetz (LPflegG) die durch den aufgestellten Grünordnungsplan erarbeiteten Zielsetzungen innerhalb des verbindlichen Bauleitplanes sicherzustellen" (Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans). Die Entwicklungsvorstellungen des Tennisclubs (Bau einer Halle), und der Reithalle (Erweiterung) waren weitere Planungsanlässe.

Gesetzliche Grundlage war damals noch das Bundesbaugesetz (BBauG). Während des Verfahrens wurde das Baugesetzbuch (BauGB) 1986 eingeführt, ohne



allerdings vollständig berücksichtigt zu werden. Die fehlerhafte Festsetzung sowie weitere Rechtsverstöße führten zur Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Landrat des Kreises Stormarn.

Infolge einer langen Planungsdauer ergaben sich während des Verfahrens mehrfach Änderungen, die zu insgesamt vier öffentlichen Auslegungen geführt haben. 1995 schließlich wurde das Verfahren eingestellt. Das gesamte Verfahren ab dem Aufstellungsbeschluß kann in der Verfahrensleiste des Bebauungsplans nachvollzogen werden.

Anlaß für die Wiederaufnahme - nach dem neuen BauGB - sind die Modernisierungserfordernisse des Tennisclubs. Der gut angenommene Club bedarf nach 20-jährigem Bestehen dringender Erneuerungsmaßnahmen und Konzeptionsveränderungen. Anderenfalls besteht die Gefahr einer Abwanderung von Mitgliedern.

Im Jahre 1997 wurde zur Klärung der erforderlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Tennisclubs von der Gemeinde Ammersbek die Vorlage eines Gesamtkonzepts gewünscht. Dies erfolgte in Form eines Modernisierungsgutachtens, das Grundlage für den im Kapitel 5. 'Städtebauliches Konzept' dargelegten Abwägungsprozeß in den gemeindlichen Gremien war. Nach ersten Beratungen über das Gutachten im Juni 1997 wurden noch einmal Alternativen einer baulichen Lösung aufgezeigt. Die Diskussion mündete in einen Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.10.1997 mit dem Ergebnis, auf dieser Grundlage das Bebauungsverfahren wieder aufzunehmen.

Grundsätzlich ist dem Bedürfnis der Club-Mitglieder Rechnung zu tragen, nicht nur ein rein funktional sportliches Angebot nutzen zu können, sondern auch die mit einem Club-Leben verbundenen Nebeneinrichtungen wie Gastronomie, Fitneß-Bereiche und Kommunikationsmöglichkeiten anzunehmen. Diese moderne, zeitgemäße Ausstattung von Freizeitanlagen wird von Clubmitgliedern heute erwartet und von anderen Tennisclubs angeboten.

Ein Ganzjahresbetrieb durch den Bau einer Halle ist für die wirtschaftliche Existenz des Tennisclubs dringend erforderlich. Hierdurch wird die Nutzungsintensität nicht erhöht, sondern der Spielbetrieb und die Nutzung der Gastronomie und Fitneß-Bereiche auf einen längeren Nutzungszeitraum ausgedehnt.

Die Modernisierung ist mit baulichen Maßnahmen - im Außenbereich - verbunden und bedarf zu ihrer Umsetzung der verbindlichen bauleitplanerischen Regelung. Deshalb hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 28.10.1997 beschlossen, das Verfahren wieder aufzunehmen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Integration der Sportanlagen in die Umgebung und der Schutz dieser Umgebung, die erforderlichen Erweiterungen und Modernisierungen realisieren zu können sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so gering wie möglich halten. Hierbei steht die Erhaltung der Reliefbesonderheiten des Tannenbergs sowie die Einbindung der Baukörper in die Landschaft im Vordergrund. Weitere Ziele sind die Sicherung des Reitplatzes, des Waldes und der prägenden Gehölze.

Die durch den aufgestellten Grünordnungsplan erarbeiteten Zielsetzungen fließen gemäß § 6 (4) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in den Bebauungsplan als Festsetzungen ein. Der Grünordnungsplan wird der Begründung beigelegt.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan setzt Flächen für Ausgleichsmaßnahmen fest, die über das erforderliche Maß hinausgehen. Aus landschaftspflegerischer Sicht sind die Eingriffe in den Naturhaushalt daher vertretbar, zumal sie im öffentlichen Interesse erfolgen. Der Tennisclub erfüllt wichtige Funktionen im Bereich des Freizeitsektors für die Gemeinde Ammersbek.

Aufgrund der Neufassung des BauGB und der parallelen Aufstellung eines Grünordnungsplans wird das Verfahren nach dem neuen BauGB weitergeführt.

### **3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans befindet sich zur Zeit im Genehmigungsverfahren. Deshalb sollte der noch wirksame Flächennutzungsplan geändert werden (9. Änderung). Zwischenzeitlich wird der Flächennutzungsplan wirksam werden, sodaß die geringfügigen Änderungen (Waldumwandlung, Anpassung der Fläche für Reitsport, neue Landschaftsschutzgebietsgrenze) die sich durch diesen Bebauungsplan und den Grünordnungsplan ergeben in einer zukünftigen Änderung dargestellt werden. Diese Verfahrensweise wurde mit dem Planungsamt des Kreises Stormarn abgestimmt. Der Bebauungsplan ist somit in seinen wesentlichen Inhalten aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. LAGE DES PLANGEBIETES**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Süden des Ortsteiles Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek. Er wird im Norden durch forstwirtschaftliche Flächen begrenzt, im Osten durch den "Wulfsdorfer Weg", im Süden durch die Gemeindegrenze zur Stadt Ahrensburg sowie im Westen durch den Niederungsbereich der "Bredenbek", die das Gemeindegebiet westlich des Ortsteiles Hoisbüttel vom "Bredenbeker Teich" im Süden (Stadt Ahrensburg) zum Stadtteil Ohlstedt der Freien und Hansestadt Hamburg im Norden durchquert.

Das Plangebiet befindet sich in einem wertvollen und sensiblen Landschaftsbereich. Der Bebauungsplan muß mit seinen Festsetzungen darauf reagieren, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Tennisclubs, zu minimieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegenüber der ursprünglichen Planfassung reduziert worden auf die zur Durchsetzung der gemeindlichen Planungsziele relevanten Flächen: Die Flächen des Tennisclubs und des Reitplatzes, die Wegeparzellen der öffentlichen Verkehrsflächen (Reit- und Wanderwege) als Bestandteil des gemeindlichen Wanderwege-Netzes und das Flurstück 57/23 als Fläche für Wald.

Die gemeindlichen Flächen (Flurstücke 12 und 13) im Norden sind entsprechend des ursprünglichen Plans bereits aufgeforstet. Die südwestlichen Feuchtwiesen entlang der Bredenbek sind bis auf das Flurstück 22 ebenfalls gemeindliche Flächen und aufgrund der Naturschutzgesetze ausreichend geschützt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs.



## 5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Tennishalle und die Erweiterung der Clubräume machen bauliche Änderungen auf dem Gelände des Tennisclubs unvermeidlich. Aufgabe der Planung ist es, die städtebaulich, landschaftspflegerisch, funktional, wirtschaftlich und technisch beste Lösung zu finden. Einige Kriterien schließen einander aus, so daß ein Optimum nur in der Kompromißfindung möglich ist.

Städtebaulich und landschaftspflegerisch sind verschiedene Varianten möglich, jedoch sind funktionale, technische und wirtschaftliche Aspekte eng miteinander verknüpft, sodaß sie nur zusammen betrachtet werden können und mit den erstgenannten Kriterien in Einklang gebracht werden müssen.

Der Wunsch zum Bau einer Tennishalle besteht schon von Anbeginn der Planung. Hinzugekommen sind Erweiterungs- und Modernisierungserfordernisse für Clubräume, Gastronomie und Sanitär, Fitneß und Sauna im 1976 errichteten Clubhaus. Zu diesen vorhandenen aber beengten Einrichtungen sind Schulungsräume für den Tennissport und Personalräume für Gastronomie und Clubverwaltung und die Trennung der WC-Anlagen für Umkleide/Sauna, Gastronomie und Personal vorgesehen.

Die Mitglieder des Clubs sind auf Dauer nur zu halten, wenn der Spielbetrieb ganzjährig aufrechterhalten werden kann, der Tennisclub ein über den reinen Spielbetrieb hinausgehendes Freizeit- und Kommunikationsangebot bietet und über moderne und zeitgemäße Anlagen verfügt. Hierbei geht es nicht um die Erhöhung der Mitgliederzahlen, sondern um eine Qualitätsverbesserung der Club- und Nebenräume, um der Konkurrenz anderer Tennisanlagen gewachsen zu sein und ein der ausgesprochen reizvollen, landschaftlichen Lage entsprechendes Niveau und Großzügigkeit der Clubräume zu bieten.

Das Modernisierungs- und Erweiterungserfordernis entsteht auch durch Auflagen seitens des Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich der Clubgaststätte.

Insgesamt bedarf die technische Infrastruktur des Gebäudes einer grundlegenden Modernisierung. Hierzu gehören unter anderem die Elektrik, Be- und Entlüftungssowie Kältetechnik, Anordnung und Ausstattung der Sanitär- und Naßbereiche. Die Einbindung der vorhandenen Verwalterwohnung im Clubhaus ermöglicht eine direkte Beaufsichtigung und Kontrolle der Gesamtanlage. Deren Erhaltung ist ein weiterer Faktor für die Erweiterung der clubbezogenen Funktionsflächen.

Der Club hat heute rund 250 Mitglieder. Für diese Anzahl ist ein Raumbedarf von zusätzlich rund 200 qm für die genannten neuen Einrichtungen und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, der nur in einer Erweiterung des Clubhauses bereitgestellt werden kann.

Da konkrete Planzeichnungen für einen Anbau derzeit noch nicht vorliegen, kann die folgende Bedarfszusammenstellung nur eine Annäherung sein.

Folgende Funktionen sind beabsichtigt:

### Kellergeschoß

Umkleideräume, Toiletten und Duschen für die Club-Mitglieder, getrennt für Damen und Herren; WC-Anlagen für Gäste; Sanitär-u. Sozialräume für Restaurationspersonal; Saunabereich mit Ruhe- und Fitneßräumen.

### Erdgeschoß

Gastronomiebereich mit Gastraum, Tresen und abtrennbarem Clubraum; Küche mit Kühl- und Lagerräumen; Büroraum mit Übernachtungsmöglichkeit (Dusche und WC) für die Gastronomie; Schulungsraum für die Tennisschule; Verbindungsgang mit Eingangsbereich/Empfang; Außensitzbereiche (Terrasse mit Pergola).

### Dachgeschoß

Betriebswohnung; Büroraum für die Verwaltung des Tennisclubs.

Die Gebäudegrundfläche beträgt derzeit ca. 230 qm. Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß haben insgesamt ca. 600 qm Bruttogeschoßfläche. Bei einem Anteil von ca. 30 % Konstruktions- und Verkehrsflächen, Dachschrägen und Haustechnik ergibt sich eine gesamte Nettonutzfläche von ca. 420 qm. Die vorhandene Verwaltungswohnung im Dachgeschoß hat eine Wohnfläche von ca. 150 qm. Somit stehen dem Club heute ca. 270 qm Nutzfläche zur Verfügung. Das entspricht einer rechnerischen Fläche von ca. 1,08 qm pro Clubmitglied. Eine angemessene und verträgliche Erweiterung um 0,5 qm pro Clubmitglied ergibt eine Nettofläche von 125 qm und somit ca. 180 qm Bruttogeschoßfläche. Das bedeutet eine Erweiterung von 30 % gegenüber dem bestehenden Clubhaus.

Bei dieser Berechnung wird der Verbindungsgang zwischen Clubhaus und Tennishalle nicht berücksichtigt, da die Fläche lediglich Erschließungs- bzw. Verteilungsfunktion übernimmt. Da bei einem Anbau derzeit noch nicht feststeht, ob eine Unterkellerung und ein Dachgeschoßausbau erfolgt, wird die Grundfläche um 180 qm vergrößert. Hiernach ergibt sich die maximale Grundfläche von 470 qm, die sich aus Bestand (230 qm), Anbau (180 qm) und Verbindungsgang (60 qm) zusammensetzt.

Die geplante 2-Feld-Tennishalle hat mit einer Ausdehnung von 37,00 x 34,50 m den größten Raumbedarf. Die Standortwahl erfolgt deshalb nach Kriterien der Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Sie wird bestimmt durch den Böschungsverlauf am Südrand des Grundstückes, die Lage der vorhandenen Tennisplätze, dem Freihaltestreifen am Wulfsdorfer Weg für die Eingrünung sowie notwendige Abstände zum Clubhaus.

Eine straßenparallele Gebäudestellung der Tennishalle ist aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen am ehesten geeignet, die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten. Die vorhandene Böschung und der Großbaumbestand bleiben unangetastet. Der Abstand der Gebäudekante wird so angeordnet, daß der Wurzelraum der vorhandenen Buchen und Eichen nicht angeschnitten wird (Traufkante der Bäume). Im bisherigen Planverfahren wurden alternative Standorte für die Tennishalle untersucht und zugunsten der heutigen Planung im Sinne von Natur und Landschaft verworfen.

Der Standort der Halle ist daher aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten unverrückbar. Die zusätzlichen Raumbedarfe haben sich danach zu richten.

Für die Erweiterung der Clubräume und der Wohnung bieten sich drei Alternativen an: 1. Anbau an die Tennishalle, 2. Anbau an das Clubhaus, 3. Neubau als Solitär.

Ein Anbau an die Tennishalle ginge aufgrund ihrer Unverrückbarkeit nur zu den Stellplätzen oder nach Westen zu den Tennisplätzen. Zum Clubhaus muß ein Mindestabstand eingehalten werden, da es ein reetgedecktes Dach hat.



Die Stellplätze müßten bei einem Anbau an die Nordfassade der Halle nach Norden verschoben werden. Im Westen ginge ein Anbau zu Lasten mindestens eines Tennisplatzes. Entscheidender Nachteil eines Anbaus an die Tennishalle wäre allerdings die funktionale Trennung der Gemeinschaftsräume. Gegen eine Trennung der Gemeinschaftsräume sprechen weitere funktionale Gesichtspunkte wie die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auch innerhalb der Halle sind keinerlei Möglichkeiten für die Unterbringung von zusätzlichen Einrichtungen vorhanden, da der Bau die Mindestmaße einer Zweifeldhalle zugrundelegt, um keine Außenplätze wegnehmen zu müssen. Die Mindestmaße ergeben sich aus den Anforderungen der Richtlinien für Turniere.

Die zweite Alternative ist ein Anbau an das vorhandene Clubhaus. Dabei handelt es sich um ein Reetdachhaus, das bei einem direkten Anbau, aus gestalterischen Gründen eine sensible Umgestaltung erfahren müßte.

Ein Anbau im Süden ist aufgrund der Halle nicht möglich. Der Nord-Westgiebel des Clubhauses ist vollständig verglast. Bei einem Anbau, der sich in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem bestehenden Gebäude anpassen müßte, wäre die Belichtung von Teilen des Dachgeschosses nicht mehr gegeben. Dies hätte zur Folge, daß zusätzliche Gauben bzw. Einschnitte in das bestehende Reetdach erforderlich wären. Daher wird im Bebauungsplan in Bezug auf die Dachneigung keine Gradzahl festgesetzt, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum für einen Anbau zu ermöglichen.

Die Trennung der Einrichtungen für den Tennisclub und der Wohnnutzung wären funktional am sinnvollsten. Diese ursprünglich vorgesehene Alternative stellt allerdings den größten Eingriff in Natur und Landschaft dar und scheidet damit aus.

Durch den Anbau an das bestehende Clubhaus wird ein "Herauswachsen" der Bebauung in die freie Landschaft Richtung Norden verhindert. Ein Verbindungsbau zwischen Halle und Clubhaus schafft eine Hofsituation. Hierdurch werden die Gebäude zu einer funktional und gestalterisch zusammengehörigen Einheit optisch verbunden.

Die Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Knicks am Wulfsdorfer Weg, der sich in seiner Gesamtheit als Doppelredder darstellt, sollte nur durch eine Zufahrt unterbrochen werden. Durch die Anordnung der Bauflächen um die zentrale Erschließung herum, wird einer Zersiedelung der Flächen durch bauliche Anlagen entgegengewirkt.

Durch umfangreiche Pflanzflächen und Aufforstungsflächen kann sichergestellt werden, daß die bereits vorhandene landschaftliche Qualität sinnvolle Ergänzungen erfährt.

Die Erhaltung und Ergänzung von Natur und Landschaft sowie die Bündelung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten in Form von Tennisclub und Reiterhof, sowie Flächen für Golfplätze, Campinganlagen und Badeufer am Bredenbeker Teich runden die Gesamtsituation ab.



## **6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Die baulichen Anlagen von Tennisanlage und Reitplatz haben nicht mehr den Charakter einer Grünanlage und sind deshalb im Bebauungsplan als Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die im bisher laufenden Verfahren gewählte Festsetzung als Grünflächen ist aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Verdichtungsgrades der Anlagen verworfen worden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nach der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hoisbüttel" vom 01.08.1972. Die Flächen für Sportanlagen sind aufgrund der Nutzung aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. In der Planzeichnung sind die Flächen für Sportanlagen durch die Darstellung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ausgegrenzt.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der Nutzung als Tennisanlage bzw. Reitplatz sind die zulässigen Nutzungen innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen näher definiert. Jede Nutzungserweiterung soll vermieden werden, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und die Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich zu unterbinden.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschoßfläche (im Bereich des Reitplatzes) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt für jede bauliche Anlage separat, um das städtebauliche Konzept festzuschreiben. Dies ist aufgrund der Lage im sensiblen Außenbereich der Gemeinde erforderlich.

Die Festsetzung der Geschoßfläche für die Gebäude des Reitplatzes soll unerwünschte Dachaufbauten verhindern, die bei entsprechender Ausnutzung und Ausgestaltung durch Gauben das Landschaftsbild erheblich stören würden.

Die Oberkante des Fußbodens der Tennishalle wird bei 34,80 m über NN festgelegt, was der jetzigen Geländehöhe des vorhandenen Parkplatzes entspricht. Hierdurch ist gewährleistet, daß die etwa 9,50 m hohe Halle (Firsthöhe) das bestehende Clubgebäude (Firsthöhe 10,50 m) nicht überragt.

### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Bereich der Tennisanlage verzichtet, da die städtebauliche Ordnung durch die überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend gesichert ist.

Im Bereich der Reitanlage ist die abweichende Bauweise festgesetzt, da Einzelgebäude mit einer Länge von bis zu 60 m zulässig sind. Die Länge ist für die Stallanlagen und weitere angegliederte Nebenanlagen erforderlich.

In den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind sowohl der vorhandene bauliche Bestand als auch die geplanten neuen Gebäude durch Baugrenzen gemäß dem städtebaulichen Konzept eng gefaßt, um weitere Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu vermeiden. Die Grundfläche des Clubhauses einschließlich Anbau und Verbindungsgang ist auf maximal 470 qm begrenzt und entspricht damit der im Kapitel 5 beschriebenen, angemessenen Erweiterung.

Das Clubhaus hat eine weiche Bedachung (Reetdach) und erfordert nach § 30 LBO zu Nachbargebäuden einen Mindestabstand von 15 m. Der Abstand von 15 m kann zwischen Tennishalle und Clubhaus nicht eingehalten werden, da in den Böschungsfuß des Schildrücken nicht eingegriffen werden soll. Ein Abstand von 11 m sollte jedoch genügen, um eine Ausnahmeregelung im weiteren Verfahren zu erwirken, da die Tennishalle so gut wie keine Brandlast hat.

Gemäß § 37 LBO sind Ausnahmeregelungen grundsätzlich möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei Unterschreitung der Mindestabstände erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden. Dieses ist im Bauantragsverfahren mit der Bauaufsicht des Kreises Stormarn zu klären.

Die Beschränkung der Errichtung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Bereich der Dressurplätze kommt dem Minimierungsgebot nach. Die Festsetzung erfolgt als Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb des Reitplatzes sind ausnahmsweise nur Einfriedungen sowie solche baulichen Anlagen zulässig, die unmittelbar zur Ausübung des Reitsports erforderlich sind.

Die optimale Einbindung der Gebäude des Tennisclubs in die Landschaft erfolgt durch Aufstellung parallel zum "Wulfsdorfer Weg". Zur Eingriffsminimierung für das Naturgut Landschaftsbild ist die Parallelaufstellung der Gebäude durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Im Bereich der Baufläche 1 können untergeordnete Gebäudeteile senkrecht zur Hauptfirstrichtung errichtet werden.

## **6.5 Anzahl der Wohnungen**

Im Bereich der Tennisanlage wird eine Betriebswohnung zugelassen. Hintergrund ist die Verwaltung und Kontrolle direkt vor Ort. Um die Massierung einer Wohnnutzung zu vermeiden, die dem Zweck der Tennisanlage widerspräche, beschränkt der Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen auf eine.

Betriebswohnungen haben betriebsbedingten Lärm hinzunehmen. Betriebsbedingten Lärm erzeugen das Tennisspiel sowie die Stellplatzanlage. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß in zur Stellplatzanlage orientierten Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 35 db(A) nicht überschritten wird.

## **6.6 Stellplätze und Garagen**

Im Bereich der Tennisanlage und des Reitplatzes ist jeweils eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, auf der die erforderliche Anzahl errichtet werden soll. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, um weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterbinden.



## 6.7 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Lage des Tennisclubs in einem landschaftlich wertvollen Außenbereich erfordert für bauliche Anlagen eine intensive Eingrünung. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, die sich auf Fassaden und Dächer beziehen.

Die jetzige Gestaltung des Clubhauses auf dem Tennisgelände soll beibehalten bleiben. Das gilt sowohl für die Fassade als auch für das reetgedeckte Dach.

Eine Erweiterung des Clubhauses (Anbau) soll sich der Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Eine zwingende Dacheindeckung in Reet wird jedoch nicht gefordert, um Gestaltungsspielräume offenzuhalten. Auf die Anforderungen des Brandschutzes wird hingewiesen.

Die Tennishalle ist mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, um deren Einbindung in die Landschaft zu verbessern. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung gedeckter, nicht leuchtender Farbtöne der Außenhaut.

## 6.8 Grünflächen

Die Tennishalle wird bis an den Böschungsfuß des vorhandenen Waldes herangebaut. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dies der Standort, der unter Berücksichtigung aller Minimierungs- und Vermeidungsmöglichkeiten den geringsten Eingriff in das Landschaftsbild hervorruft. Dieser Standort befindet sich innerhalb des 30 m Waldschutzstreifens gem. § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz. Dafür muß der Wald auf Dauer in dem zum Waldschutz erforderlichen Abstand in eine Grünfläche umgewandelt werden. Die Zweckbestimmung erfolgt als Gehölz mit entsprechendem Erhaltungsgebot.

Die Waldumwandlung beschränkt sich auf die genannten 30 m. Da als Restfläche ein dezimierter, nicht überlebensfähiger Wald stehenbliebe, ist auch diese Fläche in die Umwandlung einbezogen worden. Ersatz ist für die gesamte Fläche aufgrund des wertvollen Altbaumbestandes in einem Verhältnis von 3:1 zu leisten. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf der vormals ackerbaulich genutzten Fläche nördlich der Tennisanlage.

Die Zustimmung zur Waldumwandlung ist von der zuständigen Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt worden.

Die schmale Parzelle nördlich des öffentlichen Wanderweges stellt keinen Wald dar und ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche - Gehölz, mit Erhaltungsgebot, festgesetzt.

## 6.9 Flächen für Wald

Die Ersatzaufforstungsfläche ist nördlich der Tennisanlage festgesetzt und schließt direkt an die bereits aufgeforsteten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Waldumwandlung und Ersatzaufforstung sind Voraussetzung für die Baugenehmigung der Tennishalle. Erst wenn die Waldumwandlung genehmigt und die Ersatz-

aufforstung durchgeführt wurde, kann das Bauvorhaben Tennishalle realisiert werden. Der Antrag auf Umwandlung wird erst dann gestellt werden, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Die vorhandenen Tennisplätze liegen innerhalb des Waldschutzstreifens gemäß § 32 (5) LWaldG. Da der Spielbetrieb fortgesetzt werden soll, können die Tennisplätze nicht auf den Bestandsschutz reduziert werden. Von ihnen geht keine Brandlast aus. Die Gefahr für Spieler durch Astschlag ist gering, da Bruch nur bei Wetterbedingungen eintritt, bei denen keiner im Freien spielt. Daher bleibt die Zulässigkeit der Tennisplätze innerhalb des Waldschutzstreifens, der im übrigen von jeder Bebauung freizuhalten ist, bestehen.

## **6.10 Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In diesem Kapitel werden die Festsetzungen gemäß der PlanzV begründet. Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im Grünordnungsplan genannt.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich der durch die Baumaßnahmen vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt. Sie sind der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen, um einen Übergang zwischen den Aufforstungsflächen und der Tennisanlage zu bilden.

Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen geht über das erforderliche Kompensationsmaß hinaus. Die Fläche dient dem Naturschutz und verhindert bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der Tennisanlage.

### **6.10.2 Knickerhaltung und Anpflanzung**

Ein teilweise unterbrochener Knick begrenzt den Straßenraum des Wulfsdorfer Wegs. Im Bereich der Tennisanlage ist die Eingrünung der neuen baulichen Anlagen besonders wichtig. Daher ist ein zu pflanzender Knick festgesetzt, der nur durch die Zufahrt zu den Stellplätzen unterbrochen werden darf und bis an die Nordecke der geplanten Tennishalle reicht.

### **6.10.3 Bodenversiegelungen**

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur versickerungsfreundliche Belege, beispielsweise Pflastersteine, zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.



#### 6.10.4 Realisierung

Um eine fachgerechte und rechtzeitige Eingrünung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan Maßnahmen und Zeitpunkt zur Realisierung der Anpflanzung, der Ersatzaufforstung und der Ausgleichsmaßnahmen fest.

#### 6.10.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Eine Abgrünung der Tennishalle ist aufgrund ihrer Größe erforderlich. Da die Halle sehr nahe an den Wulfsdorfer Weg heranrückt und ein Knick keine entsprechenden Wachstumsbedingungen hat, ist als Abgrünung eine Hecke festgesetzt.

#### 6.10.6 Anpflanzen von Laubgehölzen

Zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes sind für die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.

#### 6.10.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölze in den Grünflächen sind zu erhalten, da sie für den Naturhaushalt von Bedeutung sind und eine wirksame Abgrünung der Sportanlagen darstellen. Gleiches gilt für die Fläche, die den öffentlichen Parkplatz und die Stellplätze vom Wulfsdorfer Weg abgrenzt sowie für Einzelbäume.

#### 6.10.8 Sonstiges

In der Gemeinde Ammersbek besteht eine "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 01.12.1982.

Der Gewässer- und Erholungsstreifen von 50 m gemäß § 11 LNatSchG ist nachrichtlich übernommen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich innerhalb der Schutzzone III des ausgewiesenen Wasserschongebietes der Hamburger Wasserwerke. Einschränkungen bei der Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser sowie sonstige Beschränkungen sind zu beachten.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ammersbek wird mit Ausnahme der Außenbereiche, durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Anlagen für den Tennis- und Reitsport innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 werden derzeit durch Einzelanlagen versorgt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, bei Erweiterung des Versorgungsnetzes auch diesen Bereich an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ammersbek wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer

Energie versorgt. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist eine Transformatorstation vorgesehen und im Bereich des Reitplatzes festgesetzt.

#### Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

#### Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Ammersbek, Ortsteil Hoisbüttel, ist an das Telefonnetz "Hamburg" angeschlossen. Die Deutsche Bundespost (Telekom) soll ca. 12 Monate vor Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

Anpflanzungen im Bereich der Ausschwingung des Leiterseils der vorhandenen 11 kV-Leitung dürfen in der Höhe ein mit dem Versorgungsträger abzustimmendes Maß nicht überschreiten.

#### Beseitigung des Schmutzwassers

Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 durch Einzel- bzw. Kleinkläranlagen. Ein Anschluß an das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Ammersbek ist aus wirtschaftlichen Gründen in absehbarer Zeit nicht möglich. Nach Mitteilung des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck vom 04.09.1987 bestehen gegen Kleinkläranlagen entsprechend DIN 4261 keine Bedenken, wenn das vorgereinigte Abwasser einer aeroben, biologischen Nachbehandlung zugeführt wird. Weil eine Abwassergrundlast fehlt, sollte das aus der Nachbehandlung abgeleitete Abwasser gemeinsam mit dem auf dem PKW-Parkplatz anfallende Oberflächenwasser über einen Absetzteich geleitet werden. Dieser sollte so ausgebildet werden, daß Schwimmstoffe und absetzbare Stoffe zurückgehalten werden. Als Vorfluter eignet sich die Bredenbek. Die Neugestaltung der Schmutzwasserbeseitigung soll in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Stormarn erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung wurde entsprechend dem "Abwasserbeseitigungskonzept für Außenlieger der Gemeinde Ammersbek" wasserbehördlich erlaubt (Erlaubnisbescheid vom 20.04.1995). Sollten durch Baumaßnahmen Änderungen/Erweiterungen erforderlich werden, sind diese rechtzeitig bei der Wasserbehörde zu beantragen.

#### Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort zur Versickerung zu bringen. Das Dachregenwasser der Tennisanlage kann bei Starkregen nicht sofort versickern und ist deshalb der festgesetzten Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser zuzuführen. Hier versickert heute das auf den Tennisplätzen anfallende Regenwasser. Die Versickerung erfolgt in einer mit Gras bewachsenen Mulde. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Erlaubnisantrag zur Oberflächenversickerung zu stellen.

#### Feuerschutzeinrichtungen

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



**8. VERKEHR**

Die Erschließung des Baugebietes ist durch den bereits ausgebauten "Wulfsdorfer Weg" sichergestellt.

Ein weiterer Ausbau dieser Verkehrsfläche ist derzeit nicht vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht jedoch den Ausbau des Reit- und Wanderweges in diesem Bereich der Gemeinde vor, um Verbindungen zu den bestehenden Wegen herzustellen. Sie sind entsprechend festgesetzt.

Im Bereich der Reitanlage ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz im Einfahrtsbereich der Stellplatzanlage festgesetzt. Sie dient der Allgemeinheit. Die der Reitanlage direkt zugeordneten Stellplätze befinden sich direkt südlich des öffentlichen Parkplatzes und sind als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

**9. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Die Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB ist im Wege gütlicher Vereinbarung vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht vertretbaren Umständen möglich ist, werden Maßnahmen nach dem BauGB (Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB) vorgesehen. Dies ergibt sich aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses.

**10. KOSTEN**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Ammersbek anteilige Planungskosten von max. DM 15.000,-.

Die Kosten für die Ersatzaufforstung sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Investor zu tragen. Die Gemeinde hat zum Zwecke der Absicherung der Realisierung der Planungsziele mit dem Tennisclub einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat die Begründung durch die Beschlüsse vom 07.07.98, 23.02.99 und 22.06.99 gebilligt.

Ammersbek, den 23.11.1999.....



.....  
Bürgermeister