

# Gemeinde Ammersbek

Kreis Stormarn

## Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. A2

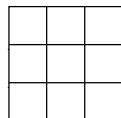
Gebiet: OT Siedlung Daheim, nördlich der Straße Eitzenredder, westlich der Straße Am Golfplatz

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 24.05.2016



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht.....	5
2.1.	Einleitung .....	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange .....	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne .....	7
2.2.	Zusammenfassung.....	8
3.	Planinhalt und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	8
4.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
5.	Billigung der Begründung .....	9

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Ammersbek bereitet mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans die Erweiterung des südlich des Plangebiets liegenden Golfplatzes planungsrechtlich vor. Ein Teil der Erweiterungsfläche liegt im Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. A2 der Gemeinde Ammersbek und hierin werden Festsetzungen zu einem Spiel- und Bolzplatz sowie einem Dorfgemeinschaftshaus getroffen. Um einen Widerspruch zwischen der zukünftigen Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für Golfplatz und den Festsetzungen des Bebauungsplans zu vermeiden, möchte die Gemeinde einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. A2 aufheben. Der Bebauungsplan ist seit 1984 rechtskräftig. Die Festsetzungen wurden in diesem Bereich nicht realisiert. Für die ursprünglich angedachten Nutzungen besteht kein Bedarf. Nach der Teilaufhebung würden die unbebauten Flächen planungsrechtlich als Außenbereich gesehen und eine bauliche Entwicklung nach § 35 BauGB beurteilt werden.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Gemeinde Ammersbek im Ordnungsraum um Hamburg; die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegende Stadt Ahrensburg ist Verdichtungsraum. Aufgrund der Verdichtung durch räumliche Belastungen und der damit einhergehenden konkurrierenden Flächenansprüche sind in den Ordnungsräumen die unterschiedlichen Nutzungen besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Der Regionalplan aus dem Jahr 1998 stellt die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum, die zugehörigen Siedlungskörper auf Ahrensburger und Ammersbeker Gemeindegebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe dar. Die westlich liegenden Landschaftsräume sind als regionaler Grünzug von planmäßiger Bebauung freizuhalten. Das vorliegende Plangebiet liegt gemäß der Darstellungen nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges. Der Raum zwischen Hoisbüttel, Ahrensburg und Hamburg ist zudem Schwerpunktgebiet für die Erholung. Der Bredenbeker Teich und südlich hiervon liegenden Flächen sind Vorranggebiet für den Naturschutz. Nördlich des Plangebietes liegt eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Nach dem Landschaftsprogramm 1999 werden die Flächen westlich des Siedlungskörpers um die Stadt Ahrensburg als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenschaft und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt. Der Bredenbeker Teich ist Teil des Geotops „Gletscherrandablagerungen“ mit Anschluss an das Ahrensburger Tunneltal und erfüllt die Voraussetzung zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet.

Der Landschaftsrahmenplan begrenzt die bauliche Entwicklung von Ahrensburg mit den zur Gemeinde Ammersbek gehörenden Siedlungen Daheim und Heimgarten in nördliche und westliche Richtung zu dem als Schwerpunktbereich für die Erholung gekennzeichneten Raum zwischen Hoisbüttel und Volksdorf. Der Bredenbeker Teich und der Forst Hagen sind regionale Grünverbindungen und erfüllen die Voraussetzung zur Unterschutzstellung in Form eines Naturschutzgebietes. Teilbereiche sind als Feuchtgebiet gekennzeichnet. Der Landschaftsraum um den Bredenbeker Teich ist zudem Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiet und Biotopverbundsystem und Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion. Die Abgrenzung des Geotops „Stauchmoräne Bocks-Berg / Schüberg südlich Hoisbüttel, Gemeinde Ammersbek und Stadt Ahrensburg“ wird konkretisiert. Die Nutzung des Golfplatzes wird dargestellt. Im Norden der Siedlung Heimgarten befinden sich oberflächennahe mineralische Rohstoffe.

Der gemeindliche Landschaftsplan aus den 1990er Jahren stellt für das Plangebiet Ackernutzung mit umliegenden Knickstrukturen dar. Zur Straße am Golfplatz liegt eine Grünfläche der Zweckbestimmung Sportplatz / Bolzplatz sowie ein Pumpwerk. Im Süden angrenzend wird der Golfplatz dargestellt, im Osten die Siedlungsstrukturen der Siedlung Heimgarten. Im Norden befindet sich die kleinstrukturierte Knicklandschaft mit überwiegend Ackernutzung. Entwicklungsaussagen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ammersbek gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die jetzige Darstellung zeigt für einen Teil des Plangebiets eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz, der übrige Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die in Aufstellung befindliche 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird für das gesamte Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz darstellen. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. A2 sind die Flächen des Plangebiets als Außenbereich zu bewerten.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Ammersbek, westlich angrenzend an die Siedlung Daheim und wird derzeit als Acker intensiv genutzt und von Knickstrukturen umgrenzt. Im Süden verläuft der Eitzenredder, der insbesondere für die Naherholung als Wanderweg genutzt wird. Die Siedlung Daheim grenzt im Osten an das Plangebiet. Im Süden liegt das Golfgelände, im Nordwesten grenzt die kleinstrukturierte Knicklandschaft mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha und umfasst die Grenzen des Flurstücks 26/2.

## 2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung.

### 2.1. Einleitung

#### 2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Um einen Widerspruch zwischen der zukünftigen Darstellung des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu vermeiden, nimmt die Gemeinde eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. A2 vor. Hierdurch werden nicht umgesetzte Festsetzungen zu einem Bolz- und Spielplatz sowie zu einem Dorfgemeinschaftshaus zurückgenommen. Aufgrund der Zuordnung der unbebauten Flächen zum Außenbereich wird eine bauliche Entwicklung nach der Teilaufhebung gem. den Vorgaben des § 35 BauGB bewertet. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

#### 2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Da objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen, können in der Umweltprüfung nur allgemeine Aussagen zu diesen Belangen getroffen werden.

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist das Plangebiet zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass bei einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen, Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens zu bewerten sind. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

- b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

- e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Durch die Teilaufhebung werden im Plangebiet die versiegelten und teilversiegelten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans zurückgenommen, sodass von einer Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets ausgegangen wird.

- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

- g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der

Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

### 2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

## 2.2. Zusammenfassung

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes liegt eine planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach § 35 BauGB vor. Bei einer Inanspruchnahme un bebauter Flächen liegt gemäß Bundesnaturschutzgesetz ein Eingriffssachverhalt vor. Die Biotopschutzbestimmungen und artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Weitere Auswirkungen auf die in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Bei Bauvorhaben gem. § 35 BauGB sind diese zu berücksichtigen.

## 3. Planinhalt und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. A2 möchte die Gemeinde die bisher nicht realisierten Festsetzungen zurücknehmen und das Plangebiet zukünftig dem Außenbereich zuordnen. Hierdurch kann die in der 10. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Erweiterung des südlich liegenden Golfplatzes durchgeführt werden, ohne den Festsetzungen des Bebauungsplans zu widersprechen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. A2 im Bereich des Plangebiets werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und nach § 35 BauGB bewertet.

Durch die Planaufhebung werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt, es ergeben sich keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation. Da das Plangebiet Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ist, sind Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) aus einer ordnungsgemäßen Nutzung zeitlich begrenzt möglich. Aus der Planung heraus ergeben sich keine Kosten für die Gemeinde.

## 4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach § 35 Baugesetzbuch bedeutet für den bislang un bebauten Bereich, dass naturschutzrechtlich gem. Bundesnaturschutzgesetz bei baulicher Inanspruchnahme un bebauter Flächen ein Eingriffssachverhalt vorliegt. Die Biotopschutzbestimmungen und artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei Bauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen. Insbesondere in den angrenzenden Knickstrukturen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der östlichen Grenze zur Straße Am Golfplatz ist davon auszugehen, dass sie streng geschützten Arten einen Lebensraum bieten. Entsprechend ist bei Bauvorhaben in diesen Bereichen über ein artenschutzfachliches Gutachten nachzuweisen, dass keine artenschutzfachlichen Hindernisse dem Vorhaben entgegenstehen.



## 5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. A2 der Gemeinde Ammersbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am        gebilligt.

Ammersbek,

Bürgermeister