

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB der Gemeinde Ammersbek

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist der Außenbereichssatzung eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung gegenüber den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

1. Geltungsbereich und Ziel der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde beabsichtigt, mit Hilfe des § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch diese Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Abs. 2 des § 35 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung wird gem. § 35 Abs. 6 S. 2 BauGB auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Das Planungsziel ist es, den Bereich der überplanten vorhandenen Bebauung als Außenbereich auszuweisen, um den als Splittersiedlung zu charakterisierendem Bereich sich nicht weiter verfestigen zu lassen.

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren wurde diese zusammenfassende Erklärung gefertigt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Außenbereichssatzung

Bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte als öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 17.02.2022 bis zum 21.03.2022.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.02.2022 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Satzungsentwurfes und die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde Ammersbek (www.ammersbek.de) eingestellt.

Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung aufgefordert.

Bei Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahme einging, wurde davon ausgegangen, dass diese keine umweltrelevanten Anmerkungen vorzutragen hatten.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Seitens der Öffentlichkeit gingen folgende relevante Stellungnahmen ein:

- Ein Anwohner widersprach der Errichtung einer Waldschutzzone, da sich in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche befände. Der Stellungnahme wurde widersprochen. Die Fläche ist laut Feststellung durch die Untere Forst- und Untere Naturschutzbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft worden.

Die Umweltbelange folgender Beteiligter wurden beachtet:

- Das *Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein* sprach sich für die Erstellung eines Bebauungsplanes anstelle einer Außenbereichssatzung aus. Eine eventuelle Konfliktlage mit Lärmimmissionen sowie zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung lasse sich nur sinnvoll über ein Bebauungsplan-Verfahren bewältigen. Das Ministerium empfahl dabei, Gründe, die zur Aufstellung der Außenbereichssatzung geführt haben, mit in die Begründung aufzunehmen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterscheidet sich vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8. So soll das Landschaftsschutzgebiet stärker geschützt werden, daher ist der Geltungsbereich im Westen reduziert worden. Dagegen sind die angrenzenden Wohnhäuser entlang der Hamburger Straße miteingefasst worden. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Darüber hinaus merkte das *Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein* an, dass sich in der Planzeichnung Gebäude innerhalb des Waldschutzstreifens befänden. Dazu empfahl das Ministerium, die Aussagen zur Thematik „Wald“ in der Begründung umfänglicher darzustellen. Die Begründung wurde daraufhin ergänzt.

- Der *BUND LV Schleswig-Holstein (BUND)* bemängelte, dass die nicht-landwirtschaftliche Nutzung, die verschiedene Belange des Natur- und Umweltschutzes beeinträchtigte, im Nachhinein legalisiert werden könnte. Der Verdacht besteht zu Unrecht, mit der Außenbereichssatzung sollen illegal in den Außenbereich und damit in das Landschaftsschutzgebiet gewachsene Nutzungen in legale Grenzen zurückgeführt werden.

Darüber hinaus stellte der *BUND* die Frage, ob durch die Außenbereichssatzung die derzeit nicht-landwirtschaftliche Nutzung, die die Schutzgüter Landschaft und Boden beeinträchtigt, dann unzulässig sei und was mit den den Planbereich überschreitenden Nutzungen passiere. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bei paralleler Aufstellung einer Außenbereichssatzung eröffnet Gemeinde und Kreis rechtliche Möglichkeiten, die überschreitenden Nutzungen künftig zu untersagen.

Zusätzlich wies der *BUND* darauf hin, der Geltungsbereich stimme nicht mit der aus dem Landschaftsschutz ausgeklammerten Fläche überein und widerspreche damit möglicher-

weise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird mit der Außenbereichssatzung nicht widersprochen.

Der *BUND* bemängelte, dass zwar eine Mindestgrundstücksgrenze, aber keine Maximalgröße von Gebäudegrundflächen bzw. maximal bebaubare Fläche festgesetzt würden. Dadurch wäre eine besonders boden- und landschaftsbeeinträchtigende Neubebauung denkbar. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Auf eine Mindestgrundstücksgröße wurde verzichtet, es gilt der schonende Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich.

- Der *Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein* merkte an, dass die Anbauverbotszone nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen sei. Der Stellungnahme wurde gefolgt und die Anbauverbotszone in die Planzeichnung aufgenommen.

Darüber hinaus merkte der *Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein* an, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt und das Baugebiet ausreichend vor Immissionen geschützt werden müsse. Der Verkehrslärm ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 geprüft worden.

- Das *Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein* wies darauf hin, dass für die Waldfläche rechtliche Vorgaben und Bestimmungen des Waldgesetzes gelten. Geplante Neu- oder Anbauten würden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht dem Bestandsschutz unterliegen, sondern einer baurechtlichen Einzelprüfung. Alle frei werdenden und nicht mehr bewohnbaren / genutzten baulichen Anlagen seien als künftig wegfallend zu betrachten. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Begründung wurde um die einschlägigen waldrechtlichen Belange und getroffenen Regelungen ergänzt.

2.2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 21.10.2022 bis zum 25.11.2022 im Rathaus der Gemeinde Ammersbek während der bekannt gemachten Dienstzeiten stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.10.2022 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Satzungsentwurfes und die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde Ammersbek (www.ammersbek.de) eingestellt.

- Ein Anwohner wies darauf hin, dass es sich bei der nördlich angrenzenden Fläche nicht um Wald, sondern um eine landwirtschaftliche Fläche handele, weshalb der Waldschutzstreifen nicht nachvollziehbar sei.
Drei weitere Anwohnende schlossen sich dem an und bemängelten die Deklaration des angesprochenen Gebietes als „Wald“.
Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt. Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Nach fachlicher Einschätzung handelt es sich

um Wald. Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in die Außenbereichssatzung übernommen.

- Einer der Anwohnenden wies darauf hin, dass die baulichen Anlagen innerhalb des Waldabstandsbereiches aus „hiesiger Sicht als künftig wegfallend“ bezeichnet würden. Dies stimme nicht, da der landwirtschaftliche Betrieb auch in Zukunft bestehen würde. Für zulässig errichtete bauliche Anlagen innerhalb der Waldabstandflächen gilt Bestandschutz. Die Zulässigkeit künftiger Nutzungen richtet sich außerhalb der Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB.

2.3 Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2022 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bei Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahme einging, wurde davon ausgegangen, dass diese keine umweltrelevanten Anmerkungen vorzutragen hatten.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Die Umweltbelange folgender Beteiligter wurden beachtet:

- Der *Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr* merkte an, dass eine Betriebsbeschreibung der ansässigen Firma Kröger vorzulegen sei. Die bodenschutzrechtlichen Prüfungen der betrieblichen Nutzungen auf dem Grundstück Hamburger Landstraße 24 bis 28 sind weder Gegenstand des Verfahrens zur Aufhebung des B-Planes Nr. 8 noch des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die geforderten Unterlagen daher nicht vorgelegt.

Der *Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr* verwies außerdem auf eine Stellungnahme der Bodenschutzbehörde. Diese teilte mit, dass das Grundstück Hamburger Straße 24-28 auf Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen untersucht werden müsse, da möglicherweise altlastenrelevante Branchen / Tätigkeiten bekannt seien. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die bodenschutzrechtlichen Prüfungen für das genannte Grundstück sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

2.4 Abstimmung mit Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Nachbargemeinden wurden parallel zu den Trägern öffentlicher Belange im Verfahren zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Einwände gemacht, die zu behandelnde Fragestellungen aufwürfen.

2.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek beschloss die Außenbereichssatzung an der Hamburger Straße 20-32 mit ihrer Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 26.03.2024. Die Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7

BauGB abgewogen. Es wurde davon ausgegangen, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet worden sind.

3. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Naturschutzfachliche Belange

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens sind die Anforderungen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Planzeichnung, dem Satzungstext sowie in der Begründung zu den naturschutzfachlichen Belangen einzuhalten. Die Festsetzungen sind entsprechend auszuführen.

Belange von Ver- und Entsorgung

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes (technische Infrastruktur) haben.

Die bebauten Bereiche des Plangebietes liegen an einer bereits vorhandenen Straße und sind verkehrs- und medientechnisch von dort aus erschlossen.

4. Abwägung möglicher Planungsalternativen

Auf Grund der Nutzungsänderung der Flächen hat der Bebauungsplan Nr. 8 seine Funktion verloren und soll daher in einem parallel durchzuführenden Verfahren aufgehoben werden. Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung soll eine Neuordnung der baulichen Entwicklung an dieser Stelle ermöglicht werden.

i.A.

Büro WRS Architekten und Stadtplaner GmbH

für die Gemeinde Ammersbek

Ammersbek, den 24.04.2025



Der Bürgermeister

Gemeinde Ammersbek

Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB

für das Gebiet: Hamburger Straße Hausnummern 20-32



Stand: 06.08.2024

Planaufsteller:



Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

INHALT

1	Planungsanlass und Ziele	3
2	Geltungsbereich	4
3	Planerische Vorgaben	4
3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021).....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Fachplanerische Hinweise.....	5
4.1	Altlasten	5
4.2	Waldabstand.....	5
4.3	Landschaftsschutzgebiet	5
4.4	Anbauverbotszone.....	6
5	Umweltbelange	6
6	Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet	6
7	Verfahrensablauf	7
8	Anlagen	8
9	Grundlagen	8

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt für den Bereich einer Splittersiedlung entlang der Hamburger Straße zwischen den Ortsteilen Lottbek und Hoisbüttel, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Beekamp“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend zu gewerblichen und Wohnzwecken genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nur im Nebenerwerb statt, wodurch die landwirtschaftliche Prägung in den Hintergrund gerückt ist.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes würden sich die Flächen des Bebauungsplans im Außenbereich der Gemeinde Ammersbek befinden. Die Gemeinde möchte daher mit Hilfe des § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch diese Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Abs. 2 des § 35 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung wird auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen gem. § 35 Abs. 6 S. 2 BauGB.

Das definierte Satzungsgebiet erfüllt die zuvor genannten Voraussetzungen. Mit der Außenbereichssatzung soll der Bestand gesichert und in begrenztem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden. Außerdem ergeben sich weitere Beschränkungen durch den Schutzabstand zur Waldfläche.

Das Planungsziel ist daher, den Bereich der überplanten vorhandenen Bebauung als Außenbereich auszuweisen, um den als Splittersiedlung zu charakterisierenden Bereich nicht weiter sich verfestigen zu lassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Plangebiet befindlichen – einschließlich der nach Süden und Norden anschließenden – Bebauung sowie die künftige Zulässigkeit von Vorhaben für einen großen Teil der Flächen soll mit Hilfe der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gesteuert werden. Auf diese Weise soll für die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Hamburger Straße eine rechtliche Grundlage mit angemessener Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden.

Mit der vorgenommenen Abgrenzung der Satzung soll eine derzeit teilweise illegale bauliche Entwicklung im östlichen rückwärtigen Bereich verhindert, bzw. zurückgebaut und im Gegenzug dazu den im Geltungsbereich liegenden Nutzungen eine rechtliche Bestandsgrundlage geschaffen werden soll.

Grundsätzlich gelten im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nur die Möglichkeiten des Bauens nach § 35 BauGB. Mit der Außenbereichssatzung wird das Genehmigungsverfahren insofern erleichtert, dass einem Bauvorhaben nach § 35 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass seine Darstellungen dem Flächennutzungsplan widerspricht (§35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1) oder, dass seine Umsetzung zu einer sogenannten Splittersiedlung führt (§ 35 Abs. 3 S. 1Nr. 7). Weiterhin sind jedoch alle weiteren Beeinträchtigungen öffentlicher Belange in § 35 Abs. 3 BauGB von der zuständigen Genehmigungsbehörde zu prüfen. Somit spricht die Außenbereichssatzung kein Baurecht aus, sondern nimmt lediglich Einfluss auf die Beurteilung des Bauvorhabens durch die Genehmigungsbehörde.

In den Vorgesprächen hatte der Kreis Stormarn ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich als kritisch angesehen wird, da die Festsetzung eines Baugebietes im Außenbereich keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würde. Eine dafür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes sei ebenfalls schwer erreichbar, da im Rahmen der Alternativenprüfung voraussichtlich geeignetere Flächen für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde gefunden werden könnten.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung soll neben den Teilen des Flurstücks 10/21 auch die nördlich und südlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden bebauten Flurstücke mit den Nummern 10/13, 10/15 sowie 111/12 und 114/12 einbeziehen.

Das Plangebiet wird in der Planzeichnung durch eine Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Dieser Geltungsbereich umfasst einen ca. 50 Meter breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße Hausnummer 20 bis 32 und ist ca. 0,98 ha groß. Der Geltungsbereich greift nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinaus, sondern beschränkt sich auf die klar ablesbare Bebauungsstruktur. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist damit ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Hoisbüttel und Lottbek, ist bereits bebaut und wird entlang der Hamburger Straße überwiegend zum Wohnen genutzt. Zusätzlich sind hier kleine Gewerbebetriebe angesiedelt. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, der seine Funktion gemäß Bebauungsplan Nr. 8 aufgegeben hat und gegenwärtig zum Abstellen und zur Vermietung von Anhängern genutzt wird. Umgeben ist das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterscheidet sich vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8. So soll das Landschaftsschutzgebiet stärker geschützt werden, daher ist der Geltungsbereich in den Westen reduziert worden. Dagegen sind die angrenzenden Wohnhäuser entlang der Hamburger Straße miteingefasst worden.

3 PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten und schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Daseinsvorsorge und definiert über das Zentrenkonzept zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklungen für die Kommunen. Grundlegendes Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Im LEP ist die Gemeinde Ammersbek dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und

Arbeitsplatzentwicklung verbessert werden. Neben Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe soll die Entwicklung sich an regionalen Grünzügen und Grünzäsuren orientieren.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wurde 1999 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Der gesamte Geltungsbereich wird, dem Flächennutzungsplan folgend, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für Teile des Plangebietes existiert bereits ein Bebauungsplan. Auf Grund der Nutzungsänderung der Flächen hat der Bebauungsplan Nr. 8 allerdings seine Funktion verloren und soll daher in einem parallel durchzuführenden Verfahren aufgehoben werden.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung kann die bauliche Entwicklung erneut gesteuert und geordnet werden.

4 FACHPLANERISCHE HINWEISE

4.1 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

Das Grundstück Hamburger Straße 24 - 28 ist allerdings noch zu prüfen, hier sind möglicherweise altlastenrelevanten Branchen/ Tätigkeiten bekannt, welche allerdings noch abschließend zu recherchieren und zu beurteilen sind.

4.2 Waldabstand

Nördlich an das Grundstück Hamburger Straße 20 sowie westlich an das Grundstück Hamburger Straße 22 angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 115/12 Flur 8 Gemarkung Hoisbüttel, gemäß § 2 LWaldG, Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die genehmigten Bestandsgebäude unterliegen gegenwärtig dem Bestandschutz.

Geplante oder angedachte künftige Neubauten, bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen und/oder Errichtung von Nebenanlagen (wie u.a. Schuppen, Garagen, Carports, Wintergärten etc.) unterliegen stets einer baurechtlichen Einzelprüfung, sodass erst auf Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage konkreter, einzelfallbezogener Unterlagen forstbehördlich, der zu gegebenem Zeitpunkt tatsächlich vorliegende Sachverhalt, vollumfänglich rechtlich geprüft und über dessen Zulässigkeit entschieden werden kann.

Alle freiwerdenden bzw. nicht mehr bewohnten/genutzten baulichen Anlagen und/oder Gebäude, innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches, sind aus hiesiger Sicht als künftig wegfallend zu betrachten.

4.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Landschaftsraum um die bebauten Grundstücke an der Hamburger Straße ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hier gelten die Vorschriften der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ammersbek vom 9. April 1999. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für Flächen des Geltungsbereiches wird nicht erforderlich.

4.4 Anbauverbotszone

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 225, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes geprüft worden. Diese sind der Anlage „Landschaftsplanerische Zuarbeit“ zu entnehmen.

6 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM SATZUNGSGEBIET

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden keine Rechte entzogen. Genehmigte und in zulässiger Weise ausgeübte Nutzungen bleiben aufgrund des Bestandsschutzes weiterhin möglich. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden die heute vorhandenen Nutzungen Gewerbe und Wohnen ohne landwirtschaftlichen Bezug im Außenbereich zulässig, d. h. die Nutzungsmöglichkeiten erweitert.

Zusätzlich wird die Satzung auch auf weitere Vorhaben erweitert, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind Betriebe zu verstehen, welche in ihrer kleinteiligen Baustruktur den Strukturen von bebauten Bereichen im Außenbereich entsprechen oder den Außenbereich nicht wesentlich zusätzlich zu den vorhandenen Gebäuden unangemessen beeinträchtigen.

Um einer intensiven baulichen Wohnnutzung entgegenzuwirken, wird bestimmt, dass nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Mit der Zulässigkeit der Zahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass nur die gemäß o.g. Wohnungsbautypologie angestrebte Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann, damit das geplante Erschließungsnetz nicht überlastet wird.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung zur Anzahl von zwei Vollgeschossen entspricht dem Bebauungsplan Nr. 8 und wird als nähere Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs.6 Satz 3 in diese Außenbereichssatzung wieder aufgenommen. Somit ergeben sich an dieser Stelle keine Veränderungen für die Anlieger/Eigentümer.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB. Alle Flächen innerhalb des Satzungsgebietes bleiben Außenbereichsgrundstücke.

7 VERFAHRENSABLAUF

Die vorliegende Außenbereichssatzung wird unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 35 Abs. 6 BauGB über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Für den vorliegenden Entwurf erfolgt hiermit die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung hat die Außenbereichssatzung in ihrer Sitzung am 26.03.2024 beschlossen.

Ammersbek, den 24.04.2025



.....
(Der Bürgermeister)

8 ANLAGEN

Landschaftspflegerische Zuarbeit, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER PartGmbH,
Norderstedt, Dezember 2021

9 GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221, S. 1) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVBl. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope** (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GOVBl. 2009, S. 52) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Satzung** der Gemeinde Ammersbek **zum Schutz des Baumbestandes** in der Fassung vom 06.10.2011,

der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ammersbek mit Stand aus dem Jahr 1999,

der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung 1998,

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021** in Kraft getreten am 17. Dezember 2021,

der **Landschaftsplan** der Gemeinde Ammersbek mit Stand aus dem Jahr 1996.

Stormarner Tageblatt vom **29. APR. 2025**
Ahrensburger Zeitung vom _____
Ahrensburger Markt vom _____
Wochenblatt vom _____

Hamburger Abendblatt vom _____
Heimatecho vom _____
Kieler Nachrichten vom _____
Blickpunkt vom _____

zum Vorgang: _____
Sammlung: _____
Chronik: _____

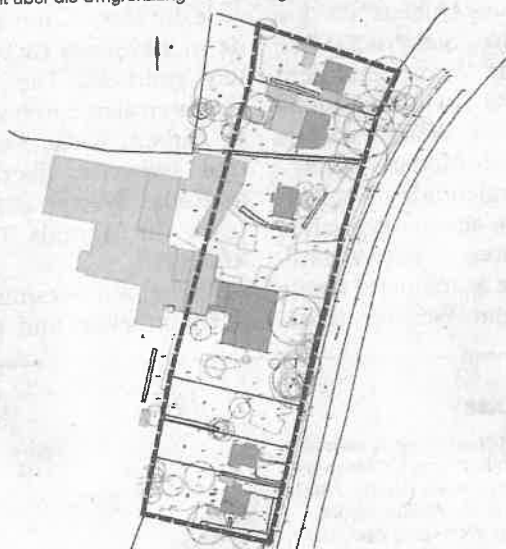
GEMEINDE AMMERSBEK
Der Bürgermeister
-Bauamt-

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ammersbek

Beschluss der Außenbereichssatzung für das Gebiet: „Hamburger Straße Hausnummern 20-32“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in der Sitzung am 26.03.2024 die Außenbereichssatzung für das Gebiet „Hamburger Straße Hausnummern 20-32“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Satzungstext (Teil B) als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m § 13 und § 10 BauGB beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Übersicht über die Umgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung:



Die Außenbereichssatzung tritt mit Beginn des 30.04.2025 in Kraft. Alle Interessierten können die Satzung sowie die dazugehörige Begründung und Zusammenfassende Erklärung von diesem Tage an in der Gemeindeverwaltung Ammersbek, Am Gutshof 3, 22949 Ammersbek im Bauamt, Zimmer 10, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr (oder nach terminlicher Vereinbarung) einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Zusätzlich werden die Satzung, die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung ins Internet auf der Homepage der Gemeinde (www.ammersbek.de/buergerservice/buergerinformation/bauen/bebauungsplaene.html). Weiter zu B-Planpool) eingestellt.

Gemäß § 215 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB wird der folgende Hinweis erteilt:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Ammersbek unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Aufhebung des Bebauungsplans in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde Ammersbek unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Hinweis: Diese Bekanntmachung wird zusätzlich am 24.04.2025 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Ammersbek (<https://www.ammersbek.de/aktuelles/bekanntmachungen/index.html>) veröffentlicht.

Ammersbek, 24.04.2025

Ansén
Bürgermeister

Außenbereichssatzung
Hamburger Straße Nr. 20 - 32
Gemeinde Ammersbek

Landschaftspflegerische Zuarbeit



Verfasser:

Landschaftsplanung **JACOB | FICHTNER** PartGmbH
Landschaftsarchitekten bdlA

A. Jacob

Ochsenzoller Str. 142 a
22848 Norderstedt
Tel.: 040 / 521975-0

Bearbeitung:

Heidi Riecken, Dipl.-Ing.

Stand: 13. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

1	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	1
1.1	Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung	1
1.2	Ausgangssituation	1
1.3	Eingriff in Natur und Landschaft	4
1.4	Artenschutz	4
1.5	Wald im Sinne des LWaldG SH	6

1 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB der Gemeinde Ammersbek ist es die bestehenden Ansiedlungen der Hamburger Straße Nr. 20 bis 32 durch die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 „Beekkamp“ (Flächen für die Landwirtschaft) im Außenbereich auch weiterhin zu ermöglichen.

In dem Satzungsgebiet sind ausschließlich Vorhaben zur Erweiterung der bestehenden Bebauung, wenn diese keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, zulässig. Darunter fallen beispielsweise Um- und Anbauten von nicht erheblichem Ausmaß. Zudem dürfen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden.

1.1 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Keine UVP-pflichtigen Vorhaben

Durch die Außenbereichssatzung wird lediglich die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben und von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht. Die Satzung schafft keine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen).

1.2 Ausgangssituation

Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungsstruktur zeigt, dass sich auf der vormals landwirtschaftlich betriebenen Hofstelle nunmehr kleingewerbliche und handwerkliche Nutzungen angesiedelt haben, so dass die Grundstücke durch entsprechend größere Gebäude- und Hallenflächen sowie zusammenhängende Hof- und Nutzflächen größtenteils versiegelt und überbaut sind.

Die vorrangig zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke im Süden hingegen verfügen über größere Gartenflächen. Entlang der Hamburger Straße sind größere Laubbäume sowie Gebüsch- und Zierhecken zu finden. Eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes wurde im Oktober 2018 durchgeführt, die Ergebnisse sind im Bestandsplan dargestellt (vgl. Anhang).



Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Atlas Nord (ohne Maßstab) mit Darstellung der Satzungsgebietsfläche in Überlagerung mit dem Plangebiet des B-Plans 8 sowie Darstellung der angrenzenden Waldfläche

Waldflächen

Im Norden und Nordwesten haben sich die ehemaligen Obstwiesen-/Grünlandflächen durch andauernde Nutzungsauflassung in einen Pionierwald entwickelt, der sich vorwiegend aus Pioniergehölzen (Pappel, Weiden, Birken, Hasel) unterschiedlicher Zusammensetzung sowie ungleichen Alters- und Entwicklungsstadien zusammensetzt. Darin eingelagert sind vereinzelt Buchen, Eichen, Nadelhölzer und Obstbäume auf der Fläche zu finden. Die forstbehördliche Überprüfung im August 2018 hat ergeben, dass sich die Fläche aufgrund der offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr stattfindenden, ursprünglichen Flächennutzung und der damit nicht mehr durchgeführten Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durch natürliche Sukzessionsprozesse zu Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein entwickelt hat.

Es gelten damit die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des angrenzenden Waldes. Anhand des Vermessungsplans wurden die Flächen, die unter den Schutz des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein fallen, identifiziert und im Bestandsplan gekennzeichnet.

Neben der Feststellung des Schutzstatus ist für die weitere Planung gemäß § 24 (2) des Landeswaldgesetzes der 30 m Waldabstand für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zu beachten und nachrichtlich darzustellen. Demzufolge werden Teile der bereits heute

bebauten Grundstücke vom Waldabstand überlagert, diese schränken die überbaubaren Grundstücksflächen ein. Die Durchführung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Waldschutzstreifen ist gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG SH unzulässig.

Örtlicher Baumschutz

Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten überwiegend die Vorschriften der aktuellen Baumschutzsatzung der Gemeinde *Ammersbek*.

Die vorkommenden größeren Baumgruppen und Einzelbäume außerhalb der definierten Waldflächen wurden gesondert aufgemessen und maßstabsgetreu in den Bestandsplan übernommen. Dabei handelt es sich zumeist um größere Einzelbaumexemplare oder Baumgruppen (überwiegend Buchen, vereinzelt Eiche und Kastanie sowie div. Kopf-Linden im Bereich der ehemaligen Hofstelle).

Zunächst unabhängig vom Zustand gilt für alle geschützten Bäume, dass nicht nur ihr Fällen, sondern auch alle Handlungen verboten sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der betreffenden Bäume führen. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten können nur in besonders begründeten Fällen erteilt werden.

Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Der Landschaftsraum um die bebauten Grundstücke an der Hamburger Straße ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (vgl. Bestandsplan und Abb. 2). Hier gelten die Vorschriften der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ammersbek vom 9. April 1999. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für Flächen des Geltungsbereiches wird nicht erforderlich.

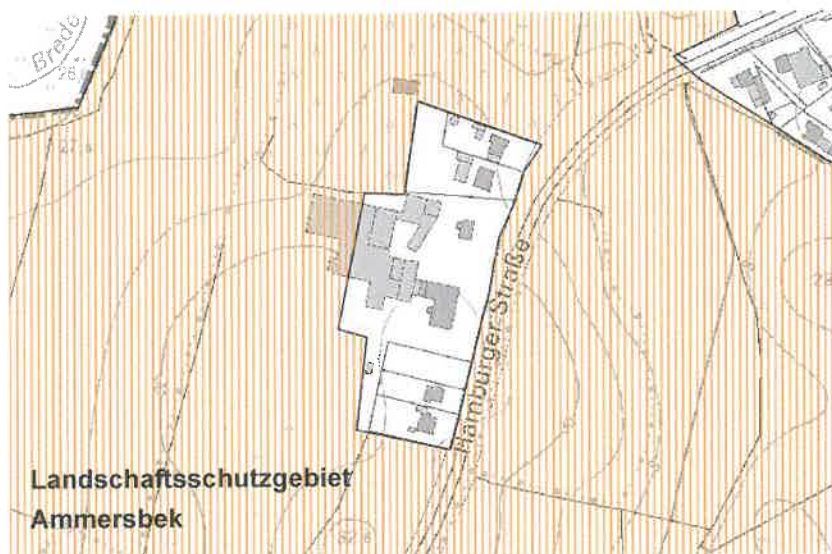


Abb. 2: Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde Ammersbek, ohne Maßstab (1999)

1.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Außenbereichssatzung wird die rechtliche Stellung als Außenbereich nicht verändert, d.h. Bauvorhaben sind weiterhin nach § 35 BauGB als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen. Die Satzung selbst löst also keine Eingriffe aus.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung (noch) keine Anwendung, da kein Baurecht geschaffen wird. Daher ist die Eingriffsregelung für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten und der erforderliche Ausgleich nachzuweisen.

Es gilt zu klären, inwieweit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden und wie mögliche Funktionsverluste zu kompensieren sind. Über die naturschutzrechtliche Zulässigkeit entscheidet die untere Naturschutzbehörde, erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden in die Baugenehmigung aufgenommen.

Auch weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) sowie die besonderen Anforderungen zum Artenschutz und der örtlichen Baumschutzsatzung sind erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jedes Einzelbauvorhaben zu beachten.

1.4 Artenschutz

Durch die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben oder handwerklich dienenden Zwecken im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten bei allen künftigen baulichen Vorhaben, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, zu beachten.

Es ist abzuklären, ob sich ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben könnte. Bei einem drohenden Verstoß sind die notwendigen Voraussetzungen für dessen Überwindung zu benennen bzw. es muss ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ erkennbar sein.

Der Begriff des baulichen Vorhabens beinhaltet aus Sicht des Artenschutzes nicht nur Neubauten, sondern auch die Sanierung, den Umbau, die Umnutzung und den Abriss bestehender baulicher Anlagen.

Für die Artenschutzprüfung sind absehbar die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel relevant, da für alle anderen streng geschützten Tierarten durch die Vorhaben kein Vorkommen zu erwarten ist. Dieses begründet sich durch die vorliegenden Verbreitungskarten streng geschützter Tierarten sowie durch die im Plangebiet nutzungsbedingt vorkommenden Habitatstrukturen.

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich überwiegend um an Siedlungsstrukturen angepasste Arten. Werden notwendige Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar durchgeführt, kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen) ausgeschlossen werden.

Mit dauerhaften Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, ist nicht zu rechnen, so dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist die Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu betrachten. Kriterien der Bewertung sind dabei die Nutzungsdauer der Nester (einjährig und mehrjährig genutzte Nester) sowie der festgelegte Schutzstatus der Fortpflanzungsstätte. Bei einigen Arten erlischt der Schutz nach Beendigung der Brutperiode, Nester anderer Arten sind mehrjährig geschützt. Vor der Fällung von Höhlenbäumen bzw. dem Abriss von Gebäuden hat eine Kontrolle auf Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erfolgen. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Lebensstätten sind vor der Beseitigung Ausgleichsmaßnahmen, z. B. das Aufstellen von entsprechenden Nistkästen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Da es sich um einen Außenbereich handelt, der isoliert zur übrigen dörflichen Bebauung liegt, kommt der Bewertung, ob die ökologischen Funktionen der von dem möglichen Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, besondere Bedeutung zu.

Bäume, Baumhöhlen und Gebäude im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind ggf. Lebensraum von Fledermäusen. Um einen Verbotstatbestand für diese Tierartengruppen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen) auszuschließen, sind besondere Fristen für Baumfällungen bzw. der Abriss von Gebäuden zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von geschützten Tierarten bei Fäll-, Rodungs- oder sonstigen Bauarbeiten sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:

- Fäll- und größere Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen und Gebüsch gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar.
- Bei Bäumen mit Stammdurchmesser > 50 cm (gemessen in 1,0 m Höhe): Fäll- und größere Rückschnittmaßnahmen erst ab 1. Dezember bis 28./29. Februar. Alternativ ist nachzuweisen, dass für Fledermäuse keine Quartiere vorhanden bzw. vorhandene Quartiere nicht besetzt sind.

- Bei Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse sich hier in Sommer-, Tages- oder Winterquartieren befinden, die geschädigt oder getötet werden könnten. Die Gebäude sind daher vor einem Abriss bzw. Umbaumaßnahmen im Bereich von Verschalungen, Dachböden etc. auf einen aktuellen oder zurückliegenden Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Das Potenzial für Fledermausquartiere durch einen Sachverständigen lässt sich jahreszeitlich unabhängig feststellen. Wenn eine Winterquartiernutzung ausgeschlossen werden kann, ist ein Abriss / Umbau im Zeitraum vom 01.12. bis 28. / 29.02. ohne weitere Begutachtung möglich.
- Darüber hinaus sind gebäudebrütende Vogelarten zu berücksichtigen. Auch hierfür ist eine vorherige Kontrolle erforderlich, sofern die Gebäude in der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis 31.07. abgerissen werden sollen.

Die Verpflichtung zur Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange durch jedwedes Bauvorhaben beeinträchtigt werden können, ist Gegenstand der Vorhabensebene.

1.5 Wald im Sinne des LWaldG SH

Die Belange des Waldrechtes sind ebenfalls erst auf Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Dazu zählt insbesondere die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 24 LWaldG.

Für die innerhalb des gesetzlichen 30 m breiten Waldabstandes bebauten Bereiche können keine baulichen Nutzungen festgesetzt werden, da eine Gefährdung nach § 24 Abs. 1 Satz 1 LWaldG (Waldbrandgefahr, Sicherung der Waldbewirtschaftung und Walderhaltung, Bedeutung der Waldränder für den Naturschutz sowie Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand) nicht auszuräumen ist. Infolgedessen sind die Voraussetzungen zur Unterschreitung des Regelabstandes zum Wald für bauliche Anlagen hier nicht gegeben.



Zeichenerklärung:



Grenze des Geltungsbereiches

GEHÖLZE UND SONSTIGE BAUMSTRUKTUREN



Eiche 0.6/10



Birke 0.3/7

Einzelbaum (geschützt gem. Baumschutzsatzung) mit Stamm- / Kronendurchmesser in m

sonstiger Einzelbaum mit Stamm- / Kronendurchmesser in m



sonstiges Gebüsch / Zierhecke

BIOTOPTYPEN IN ZUSAMMENHANG MIT BAULICHEN ANLAGEN



vollversiegelte Verkehrsfläche



versiegelte Hoffläche



Rasenfläche, arten- und strukturarm (Verkehrsgrün)



Garten



Einzelhaus / Wohngebäude



Nebengebäude / Halle

SONSTIGES



Flurstücksgrenze, -nummer



Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Wald im Sinne des § 2 LWaldG S-H



30 m Waldabstand gemäß § 24 (1) LWaldG S-H

Bauvorhaben:

GEMEINDE AMMERSBEK

Außenbereichssatzung Hamburger Str. 20 - 32

Planbezeichnung:

**BESTAND
BIOTOP- / NUTZUNGSTYPEN** Stand: Okt. 2018 M 1:1.000

gezeichnet: AK

bearbeitet: HR

Plangrundlage: Verm.-büro Sprick & Wachsmuth

Datum: 10.12.2021

Planverfasser:

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbH
Landschaftsarchitekten bdla

Ochsenzoller Str. 142a
22848 Norderstedt

Tel. 040 / 52 19 75 -0
Fax 040 / 52 19 75 -10

info@lp-jacob-fichtner.de
www.lp-jacob-fichtner.de