

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek**



**Endgültige Planfassung  
25.09.2007**

---

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Teilbereich 1: Wohnbaufläche nördlich "Beekloh" / "Brennerkoppel", westlich L 225; OT Lottbek.....</b>	<b>2</b>
3.1. Lage und Bestand .....	2
3.2. Ziele und Anlass .....	3
3.3. Städtebauliche Inhalte .....	4
3.3.1. Nutzung und Flächenbilanz .....	4
3.3.2. Verkehr .....	4
3.3.3. Natur und Landschaft .....	5
3.3.4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	6
3.4. Umweltbericht .....	7
3.4.1. Einleitung.....	7
3.4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
3.4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	12
3.4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	12
3.4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	13
3.4.6. Zusätzliche Angaben .....	13
<b>4. Teilbereich 2: Wohnbaufläche östlich "Am Wolkenberg"; OT Lottbek .....</b>	<b>14</b>
4.1. Lage und Bestand .....	14
4.2. Ziele und Anlass .....	14
4.3. Städtebauliche Inhalte .....	14
4.3.1. Nutzung und Flächenbilanz .....	14
4.3.2. Verkehr .....	15
4.3.3. Natur und Landschaft .....	15
4.3.4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	15
4.4. Umweltbericht .....	17
4.4.1. Einleitung.....	17
4.4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
4.4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	20
4.4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	21
4.4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	21
4.4.6. Zusätzliche Angaben .....	21

## 1. Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wurde mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein am 14.08.1998 mit Auflagen genehmigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 17.10.2000 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung von 21.06.2005 wurde ergänzend beschlossen, das Verfahren auf Grundlage des neuen BauGB (EAGBau vom 24.06.2004) fortzusetzen und geänderte Planungsziele für folgende Gebiete umzusetzen:

1. Wohnbaufläche nördlich "Beekloh" / "Brennerkoppel", westlich B 434; OT Lottbek
2. Wohnbaufläche östlich "Am Wolkenbarg"; OT Lottbek
3. Gemischte Bauflächen „Fannyhof“, Dorfstraße, OT Bünningstedt

Die Teilfläche 3 ist zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aus dem Geltungsbereich genommen worden; das Verfahren wird hierfür ausgesetzt, bis es konkretere Nutzungsvorstellungen für den Bereich gibt.

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegen das BauGB, die BauNVO und die PlanzV 1990 in den zur Zeit des abschließenden Beschlusses rechtskräftigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage wurde die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1: 5.000 verwendet.

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

## 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich der Teilbereiche 1 und 2 der F-Plan-Änderung befindet sich als **besonderer Siedlungsraum** im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit der Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg, Stadtteil Bergstedt im Achsenraum. Insofern ist eine Entwicklung hinsichtlich der Wohnfunktion in erster Priorität im Ortsteil Lottbek zu betreiben (vgl. Kapitel 3.2).

Die Ziele, die Ammersbek mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, sind mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

## 3. Teilbereich 1: Wohnbaufläche nördlich "Beekloh" / "Brennerkoppel", westlich L 225; OT Lottbek

### 3.1. Lage und Bestand

Der Änderungsbereich ergänzt den Ortsteil Lottbek Richtung Norden. Er schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung an den Straßen Beekloh und Brennerkop-

pel an und liegt westlich der Landesstraße L 225. Westlich wird er begrenzt durch die Bredenbekeniederung. Hier ist die Grenze des Änderungsbereichs gleichzeitig Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Ammersbek". Auf der östlichen Seite der L 225 befindet sich auf einer gemischten Baufläche vorwiegend Wohnbebauung, im rückwärtigen Bereich außerdem ein Betonsteinwerk.

Die Fläche wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt, zuletzt zum Anbau von Erdbeeren. Sie wird durch einige Knicks mit Großbäumen (Überhältern) gegliedert. Nördlich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der als Redder ausgebildet ist.

### 3.2. Ziele und Anlass

Anlass der F-Plan-Änderung in diesem Teilbereich ist die mittel- bis langfristige Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau. Der Ortsteil Lottbek ist nach wie vor einem erheblichen Siedlungsdruck durch die Metropole Hamburg ausgesetzt. Die Gemeinde will durch die vorausschauende Flächennutzungsplan-Änderung flexibel auf die sich stetig wandelnden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren können. Sie strebt ein verdichtetes Einfamilienhausquartier mit einer Mischung von Reihen- und Doppelhäusern, sowie besonderen Wohnformen (z.B. Altenwohnen) und kleinteiligen Mehrfamilienhäusern für eine gemischte Sozialstruktur an.

Zur Konkretisierung und Realisierung des planerischen Willens der Gemeinde, der sich in der F-Plan-Änderung äußert, ist später ein Bebauungsplan aufzustellen.

#### Bedarfsabschätzung und Erfordernis – Abwägung

Es ist in einer Wohnungsmarktprognose<sup>1</sup> des Landes Schleswig-Holstein vom Oktober 2005 im Auftrage des Innenministeriums aufgeführt, dass besonders das Hamburger Umland einen gesteigerten Bedarf an Wohnraum bis 2020 hat. Mit der Flächenausweisung reagiert die Gemeinde frühzeitig auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre.

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der gleichzeitig weiterhin steigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in der Metropolregion ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der Einwohner bei gleich bleibender Wohnfläche langfristig sinkt. Wegen mangelndem Angebot v.a. für Neubauvorhaben können junge Menschen und Familien nicht nachziehen und die Einwohnerzahl der Gemeinde verringert sich. Die Alterstruktur verändert sich ungünstig. Die Auswirkungen betreffen die Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur und vor allem die Ausdünnung der Schul- und Kindergartenlandschaft. Der Verlust von Wohnbevölkerung hätte auch Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde, die Einkommensteueranteile und Zuweisungen werden rückläufig sein.

Durch die Landes- und Regionalplanung ist die Gemeinde zudem dazu aufgefordert, ein stärkeres Wachstum im Ortsteil Lottbek zu forcieren (vgl. Regionalplan). Der Ortsteil Lottbek der Gemeinde Ammersbek liegt im Gegensatz zum Rest der Gemeindefläche in einem besonderen Siedlungsraum. Nach dem Regionalplan ist die Entwicklung hier verstärkt voran zu treiben, während in den Achsenzwischenräumen nur eine gemäßigte Entwicklung gewünscht ist. Die „Sogwirkung“ der Stadt Hamburg schließt

<sup>1</sup> Vgl insbesondere Kapitel 4.9 in: Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) im Auftrag des Innenministeriums des Landes S.-H. „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020“; Oktober 2005

auch die Gemeinden und Städte der Metropolregion mit ein. Gerade für junge Familien mit Kindern, die ein Eigenheim suchen, sind die Randgemeinden der Metropolregion interessant, weil das Bauland erschwinglich bei gleichzeitig sehr guter (öffentlicher) Verkehrsanbindung (U-Bahn-Anschluss) ist. Um dem Siedlungsdruck begegnen und eine Eigenentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten, entsprechen größere Siedlungsentwicklungen im Ortsteil Lottbek den Zielen des Regionalplans. Die Gemeinde will auch den ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bieten im Gemeindegebiet Eigentum zu erwerben. Würde die Gemeinde auf dem jetzigen Stand mit den zurzeit mit der verbindlichen Bauleitplanung gesicherten Flächen bleiben, so würde die Gemeinde Gefahr laufen, Gemeindemitglieder an die Umlandgemeinden zu verlieren. Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen kann der Bedarf an Flächen gesichert und auf zukünftige Entwicklungen reagiert werden.

Auf dem 4,5 ha großen Areal "nördlich Beekloh" (Bruttobauland) könnten in verdichteter Bauweise ca. 100 Wohneinheiten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Bei einer Belegung von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit hätte das Quartier eine Größe von rund 250 Einwohnern. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Ortsteil Lottbek sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse auf absehbare Zeit nicht entwickelbar und andere Flächen sind bereits bebaut. Das Areal der 2. Änderung ist eines der letzten, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, so dass hier die Belange von Natur und Landschaft am geringsten betroffen werden.

### 3.3. Städtebauliche Inhalte

#### 3.3.1. Nutzung und Flächenbilanz

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans stellt in diesem Teilbereich Wohnbauflächen statt Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Ausweisung einer Baufläche entspricht den oben genannten Zielen. Die ggf. erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind innerhalb der Fläche möglich; voraussichtlich sind die Kapazitäten der vorhandenen sozialen Infrastruktur in der Nachbarschaft jedoch ausreichend und günstig gelegen.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen:

Bisherige Darstellung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	4,5
Zukünftige Darstellung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	4,5

#### 3.3.2. Verkehr

Das Plangebiet liegt westlich der Landesstraße L 225, die Richtung Süden in die Freie und Hansestadt Hamburg und Richtung Norden über Bargtheide zur A 21 führt. Die Anbindung und Erschließung der neuen Bauflächen soll durch eine neue Einmündung direkt von der L 225 erfolgen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 19.04.94 (BGBl. S.854) 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 m von der L 225, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge zu Einzel- / Privatgrundstücken dürfen an der freien Stecke der L 225 nicht angelegt werden. Aus diesem Grund ist eine Anbauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Das Verkehrsaufkommen auf der bereits stark befahrenen L 225 wird durch die Ansiedlung von Wohnen geringfügig ansteigen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Auf das zukünftige Wohngebiet wirken **Immissionen** durch den Kfz-Verkehr und ggf. durch das südöstlich gelegene, frühere Betonsteinwerk ein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu untersuchen welche Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung bezüglich der Verkehrs- und gewerblichen Immissionen durch die L 225 erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen sind dort zu treffen. Grundsätzlich stehen die voraussichtlich festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen einer Wohngebietsausweisung nicht entgegen, da die Ergänzung des Siedlungskörpers an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ist und der abschätzbare Aufwand für Schutzmaßnahmen in angemessenem Verhältnis zur Gebietsgröße steht. Dies belegen die Maßnahmen in den südlich angrenzenden Wohngebieten. Weitere Ausführungen zu diesem Thema sind dem Umweltbericht, Kapitel 3.4.2 zu entnehmen.

### 3.3.3. Natur und Landschaft

Die landschaftsplanerischen Belange werden in Verbindung mit der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen eines Grünordnungsplans behandelt werden. Der gemäß dem Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht erforderliche Ausgleich für Beeinträchtigungen der Natur wird nachzuweisen sein.

Der von der Gemeindevertretung beschlossene Landschaftsplan stellt eine Fläche für den Ackerbau dar. Im Änderungsbereich sind als besondere Landschaftselemente einige Knicks vorhanden:

- Im Süden bildet ein Knick mit verarmter und lückiger Vegetationsstruktur den bestehenden Ortsrand
- Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Weg als Redder ausgebildet. Auch hier ist der an die Änderungsfläche angrenzende Knick mit verarmter und lückiger Vegetationsstruktur eingestuft.
- In Nord-Süd-Richtung verläuft ungefähr in der Mitte des Änderungsbereiches ein Knick mit artenreicher und dichter Vegetationsstruktur, der außerdem durch einige Überhälter (Eichen) geprägt wird.

Gemäß §15b LNatSchG S.-H. unterliegen Knicks einem besonderem Schutz. Bei der anstehenden Bebauung sind sie weitestgehend zu erhalten und ggf. mit einem von Bebauung freizuhaltenem Schutzstreifen zu versehen. Genauerer regelt der Grünordnungsplan.

Die westlich gelegene Bredenbek-Niederung ist Bestandteil des Landschaftsschutzge-

bietet "Ammersbek" Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine aus Sicht von Natur und Landschaft sinnvolle Ortsrandeingrünung zum Schutz der Fauna und Flora in der Niederung zu gewährleisten.

### **3.3.4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

#### **Wasserversorgung**

Der Anschluss für die Wasserversorgung erfolgt zentral über die entlang der L 225 verlaufenden Leitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH.

#### **Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Ammersbek angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

#### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Sickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen. Dies kann mittels eines Bodengutachtens bestätigt werden. Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich sollten nach Möglichkeit minimiert werden und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen sollte über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Die jeweiligen Nachweise sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

Erfolgt die Oberflächenentwässerung über vorhandene bzw. ergänzende Leitungsnetze, ist die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachzuweisen. Auf Grund der Topografie wird das Gebiet dann zur Bredenbek (Verbandsgewässer – Nr. 4) entwässert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll der Abfluss aus den überplanten Flächen in die betroffenen Vorfluter durch geeignete Versickerungsmaßnahmen und / oder Retentionsflächen auf den bisherigen landwirtschaftlichen Abfluss reduziert werden. Seitens des Gewässerpflegetherverbandes wird angeregt, dass in dem verbleibenden Streifen zwischen der Bredenbek und dem geplanten Baugebiet eine Retentionsfläche für Oberflächenwasser angelegt wird.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die EON Hanse AG.

#### **Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung

durch Satzung geregelt.

### **Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Die HWW GmbH weist jedoch darauf hin, dass sie nicht verpflichtet ist, den Grundschutz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen<sup>2</sup>. Eine Klärung ist im B-Plan herbeizuführen.

## **3.4. Umweltbericht**

### **3.4.1. Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte**

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Ammersbek werden für den Teilbereich 1 am Nordrand des Ortsteil Lottbek weitere Flächen zur Schaffung von Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Die Fläche wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Sie wird durch einige Knicks mit Großbäumen (Überhältern) gegliedert. Nördlich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der als Redder ausgebildet ist

Mit der Änderung der bisherigen Darstellung reagiert die Stadt auf die sich wandelnden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Ziel der Planung ist die Schaffung eines verdichteten Einfamilienhausquartiers unter Berücksichtigung der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen.

#### **Standortbegründung**

Der Geltungsbereich erweitert ein bereits bestehendes Wohngebiet nach Norden hin. Die übergeordnete Erschließung ist durch die Landesstraße L 225 gewährleistet. Die Fläche befindet sich im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel sowie der vielfältigen Versorgungs- und Infrastrukturangebote des Ortsteils Lottbek, so dass eine Entwicklung entsprechend den Zielen des § 1 BauGB im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht wird. Die in Anspruch genommenen Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und deshalb von untergeordneter Bedeutung für Natur und Landschaft. Standortalternativen, die ähnlich günstige Voraussetzungen erfüllen, sind nicht erkennbar; insbesondere aufgrund der Anforderungen von Natur und Landschaft: Die Umgebung des OT Lottbek befindet sich nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Ammersbek.

---

<sup>2</sup> Nach dem Brandschutzgesetz von Schleswig-Holstein haben die Gemeinden für Löschwasservorräte zu sorgen. Hierbei ist auch der Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 zu beachten. Hierin steht folgender Hinweis: *Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), hier Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978, zugrunde zu legen.*

### **Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden unbebaute Flächen überplant. Die Änderung bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, den es nach natur- und baurechtlichen Gesetzesvorgaben auszugleichen gilt.

#### **Bebauungsplan und umweltschützende Belange:**

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

#### **Eingriffsregelung:**

Gemäß § 8a LNatSchG i.V. mit § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz-Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

#### **Regionalplan**

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Der Geltungsbereich der Teilbereiche 1 und 2 der F-Plan-Änderung befindet sich als **besonderer Siedlungsraum** im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit der Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg, Stadtteil Bergstedt im Achsenraum.

Östlich grenzen ein Regionaler Grünzug und ein Schwerpunktbereich für die Erholung an. Regionale Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. In den Schwerpunktbereichen für Erholung soll die Voraussetzung für die Erholungsnutzung erhalten bleiben. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans steht diesen Zielen nicht entgegen.

### 3.4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltmerkmale

##### 1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

Auf das zukünftige Wohngebiet wirken **Immissionen** durch den Kfz-Verkehr ein. Südlich des Änderungsbereichs hat die Gemeinde 2003 den Bebauungsplan Nr. 17 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unmittelbar angrenzend an die L 225 aufgestellt. Aufgrund der Verkehrsbelastung wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

(Schalltechnische Untersuchung durch LÄRMKONTOR 2003: DTV 18.000 Kfz/Tag; Berechnung nach DIN 18005 - tags 53 dB(A) = Orientierungswert eingehalten, - nachts 49 dB(A) = Grenzwerte gem. 16. BimSchV erreicht; Ergebnis: LPB 2, Grundrissgestaltung und ggf. schalldämmte Lüftungen gem. DIN 4109)

Die zukünftige Bebauung wird hinter der 20m Anbauverbotszone westlich der L225 errichtet. In diesem anbaufreien Streifen sind alternativ oder zusätzlich auch aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere zum Schutz der Außenbereiche möglich.

Eine Wohnbaufläche an der Landesstraße ist aus Immissionssicht unproblematisch. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu untersuchen welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und durch entsprechende Festsetzungen abzusichern. Bei dieser Untersuchung sind auch die Auswirkungen der Immissionen durch das frühere Betonsteinwerk (heute nur noch Zwischenlager und Vertrieb von überwiegend Kleinkläranlagen) zu berücksichtigen. Aufgrund der Entfernung, der Vorbelastung durch den Verkehrslärm und die dazwischen befindliche Mischgebietsbebauung ist eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit der geplanten Wohnnutzung gegeben.

##### 2. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Bebauung/Neuversiegelung beeinflusst. Die Änderung bereitet damit einen Eingriff in den Boden vor, der im Rahmen von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird. Eine Versiegelung des Bodens wird nur im erforderlichen Umfang vorgenommen.

Die grundsätzlich mit der erstmaligen Überbauung bzw. Versiegelung von unbebauten Flächen verbundene Zerstörung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan zu bewerten.

Besonders seltene Bodenverhältnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Teilbereich 1 nicht betroffen.

**Altlasten:** Die Fläche wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Altlasten sind nicht bekannt.

##### 3. Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Neuversiegelung tritt eine Vernichtung offener Bodenstrukturen

ein. Dieses führt i. d. R. zu einer Minderung der Grundwasserneubildung, da die für die Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen minimiert werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Festsetzungen zum umweltverträglichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Mögliche negativen Folgen auf den Wasserhaushalt der Bredenbek und insbesondere für das FFH-Schutzgebiet und Natura 2000-Gebiet "Wohldorfer Wald", das bezogen auf die Fließrichtung der Bredenbek in einiger Entfernung oberhalb des Änderungsbereichs liegt, sind nicht zu befürchten.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ammersbek“, zu dem auch die Bredenbek-Niederung zählt, so dass bereits wesentliche Rahmenbedingungen zum Schutz der Landschaft erfüllt werden. Aufgrund des bereits gesicherten Abstandes zur Bredenbek von mind. ca. 50 m an einer Engstelle und den Möglichkeiten im Rahmen des B-Plans z.B. durch Festsetzung von Eingrünungen, Anordnung der Baufelder, privaten Grünflächen, Regenrückhaltung (Retention) u.a.m. negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren, ist die Umweltverträglichkeit nach Auffassung der Gemeinde gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens und der Ausformulierung der konkreten Planfestsetzungen sind mögliche Auswirkungen auf den westlich angrenzenden Landschaftsraum (Bredenbek-Niederung) sowie den Wasserhaushalt zu berücksichtigen.

#### 4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Ihnen kommt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Die Flächennutzungsplan-Änderung bereitet die Umwandlung der heute noch intensiv-landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohngebiet und Verkehrsflächen vor. Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Knick und Einzelbäume) wird, soweit städtebaulich sinnvoll, in den noch aufzustellenden Bebauungsplan als Planungsziel übernommen.

Im Plangebiet befinden sich geschützte Knickstrukturen (nach §15b LNatSchG) mit einzelnen Überhältern, die im Rahmen des B-Planes in das städtebauliche Konzept integriert werden sollen. Streng geschützte Pflanzenarten kommen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor.

Im Rahmen von Minimierungs-/ Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen soll das Plangebiet durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen von standortgerechten und heimischen Pflanzen eingegrünt werden.

#### 5. Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Na-

turhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet. Das Lebensraumpotenzial der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander. Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke des Menschen in der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Das Gelände wird durch seine spezielle Lage am Ortsrand geprägt. Trotz der naturraumtypischen Vielfalt und Eigenart (Bredenbekeniederung, landschaftsbildprägende Knicks) besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung, da es bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde.

Die Ausweisungen neuer Bauflächen gehen trotzdem aufgrund ihres Flächenbedarfs und der erforderlichen Bodenversiegelungen zu Lasten der Belange der Landwirtschaft, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Existenzgefährdende Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen dadurch nicht.

Zusammenfassend lässt sich jedoch sagen, dass das Areal der 2. Änderung eines der letzten ist, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, so dass hier die Belange von Natur und Landschaft am geringsten negativ betroffen sind.

Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt für die Entwicklung der Gemeinde im Sinne der regionalplanerischen Vorgaben, die einen Schwerpunkt der Entwicklung im Ortsteil Lottbek fordern. Eingriffe in den Naturhaushalt sind daher unvermeidbar.

Mit der geplanten Ausweisung der Wohnbaufläche ergeben sich keine negativen oder positiven Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, da die für eine Eingriffsbeurteilung wesentlichen Unterscheidungsmerkmale erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung benannt werden.

Mögliche negative Folgen auf das Landschaftsbild der Bredenbek und insbesondere für das FFH-Schutzgebiet und Natura 2000-Gebiet "Wohldorfer Wald", das in einiger Entfernung zum Änderungsbereich liegt, sind nicht zu befürchten. Es wird hierbei auf den Begründungszusammenhang unter lfd. Nummer 3, Schutzgut Wasser, S. 9 verwiesen. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens und der Ausformulierung der konkreten Planfestsetzungen sind mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Bredenbek-Niederung zu berücksichtigen.

#### 6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Archäologische und sonstige Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen. Insgesamt ergeben sich vielfältige, komplexe Verknüpfungsmöglichkeiten, die sich hier nicht umfassend darstellen lassen. Zudem sind viele Prozesse bislang unbekannt bzw. lassen sich in ihrer Bedeutung, d. h. ihren Auswirkungen auf andere Schutzgüter, nicht einschätzen. Eine umfängliche Darstellung

dieser Wechselwirkungen ist aus diesen Gründen nicht möglich.

Es lassen sich beispielhaft folgende Wirkketten aufzeigen:

- Neuversiegelung > Vernichtung offener Bodenstrukturen > Verhinderung der Grundwasserneubildung
- Neuversiegelung > Veränderung bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren und von Pflanzenstandorten > i. d. R. Anpassung oder auch Abwanderungen von Tieren sowie Vernichtung von Pflanzenstandorten
- Bebauung > Veränderung des Land- und Siedlungsbildes > weniger Grünpotenzial
- Verkehrszunahme > Immissionen > Einfluss auf die Luftqualität

Die weiteren Einzelheiten werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan untersucht werden.

### **3.4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance im Teilbereich zu einer Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild wird durch Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes begegnet. Beeinträchtigungen durch planungsbedingte Immissionen sind nicht zu erwarten. Es ergibt sich ein flächenhafter Kompensationsbedarf, der anhand der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ermittelt werden wird.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

### **3.4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind vom Grundsatz her zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der Umwelt bezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen
- Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

➤ **Grünordnerische Maßnahmen**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt. Entsprechende Maßnahmen sind insbesondere zum Schutz der Gesundheit des Menschen auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen.

**Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und die Konkretisierung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **3.4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Standortalternativen**

Der Standort der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen befindet sich am Ortsausgang des Ortsteils Lottbek und damit im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle. Außerdem verfügt dieser Standort durch seine Nähe zur Landesstraße L 225 über eine gute verkehrliche Anbindung. Aus Sicht von Natur und Landschaft ist der Standort innerhalb des Gemeindegebietes einer der wenigen Bereiche, die verkehrsgünstig liegen und nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Alle Alternativen zu dieser Fläche im Gemeindegebiet sind bezüglich dieser Kriterien ungünstiger.

### **3.4.6. Zusätzliche Angaben**

#### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Bestimmung von Art und Umfang der Umweltauswirkungen, um umweltfachlich sinnvolle Entwicklungen einschätzen zu können, erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen**

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

#### **Umweltüberwachung**

Da die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, werden konkrete Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan festgelegt.

#### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek werden für den Teilbereich 1 am Nordrand des Ortsteil Lottbek weitere Flächen zur Schaffung von Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind vom Grundsatz her zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der Umwelt bezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen
- Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

➤ **Grünordnerische Maßnahmen**

Detaillierte Maßnahmen lassen sich jedoch erst anhand des Grünordnungskonzeptes bzw. der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan ermitteln. Dieser wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

#### **4. Teilbereich 2: Wohnbaufläche östlich "Am Wolkenbarg"; OT Lottbek**

##### **4.1. Lage und Bestand**

Der Änderungsbereich liegt östlich der Straße "Am Wolkenbarg", die zurzeit westlich einseitig mit Einzelhäusern bebaut ist. Nördlich wird der Änderungsbereich durch den Bullenredder begrenzt, südlich durch die vorhandene Bebauung.

Die Fläche wird bisher vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teil gibt es einen kleinen Grünland-Bereich. Parallel verläuft ein Knick mit einigen Überhängen.

##### **4.2. Ziele und Anlass**

Anlass der F-Plan-Änderung in diesem Teilbereich ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Im Gegensatz und bewusster Unterscheidung zum Teilbereich 1 "nördlich Beekloh" werden großzügigere Einfamilienhausstrukturen ähnlich dem benachbarten Bestand angestrebt. Im Ortsteil Lottbek lag der Schwerpunkt des Wohnungsbaus in den letzten Jahren in der Fertigstellung von Mehrfamilienhäusern. Inzwischen ist ein erhöhter Bedarf an Einfamilienhäusern festzustellen. Die Gemeinde verfolgt die Ziele, diesen Bedarf zu decken und im Änderungsbereich entlang der Straße "Am Wolkenbarg" entsprechende Wohngrundstücke zu ermöglichen. Bei einer angestrebten Grundstücksgröße von rund 800 qm können ca. 16 Parzellen entstehen.

Zur Konkretisierung und Realisierung des planerischen Willens der Gemeinde, der sich in der F-Plan-Änderung äußert, ist für den Teilbereich ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz liegt seit dem 26.09.2003 vor.

##### **4.3. Städtebauliche Inhalte**

###### **4.3.1. Nutzung und Flächenbilanz**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans stellt in diesem Teilbereich Wohnbauflä-

chen statt Flächen für die Landwirtschaft dar. Die nachrichtliche Übernahme als Landschaftsschutzgebiet entfällt.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen:

Bisherige Darstellung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,3
Zukünftige Darstellung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	1,3

#### 4.3.2. Verkehr

Der Bau einer neuen Erschließungsstraße ist nicht nötig; die Wohnbaufläche wird über die bestehende Straße "Am Wolkenbarg" erschlossen. Das Profil und der Ausbaustandard sind für den zusätzlichen Verkehr ausreichend.

#### 4.3.3. Natur und Landschaft

Die landschaftsplanerischen Belange werden in Verbindung mit der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen eines Grünordnungsplans behandelt werden. Der gemäß dem Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht erforderliche Ausgleich für Beeinträchtigungen der Natur wird voraussichtlich außerhalb der Änderungsfläche erfolgen.

Der von der Gemeindevertretung beschlossene Landschaftsplan stellt im Norden eine Fläche für den Ackerbau, im Süden einen Grünlandbereich dar.

Entlang der Straße Am Wolkenbarg verläuft ein Knick, ebenso zwischen Grünland und Acker in Nord-Süd-Richtung. Beide Knicks weisen eine verarmte und lückige Vegetationsstruktur auf. Gemäß §15b LNatSchG S.-H. unterliegen Knicks einem besonderem Schutz. Bei der anstehenden Bebauung sind sie weitgehend zu erhalten und ggf. mit einem von Bebauung freizuhaltendem Schutzstreifen zu versehen. Die Anzahl und Größe der Knickdurchbrüche für die Erschließung der Grundstücke ist zu minimieren und auszugleichen. Die Neuanlage von Knicks hinter den Grundstücken Richtung Osten sollte für eine Ortsrandeingrünung und einen sinnvollen Übergang zur Landschaft sorgen. Genauerer regelt der Bebauungsplan, bzw. der landschaftsplanerische Fachbeitrag dazu.

Für die Darstellung der Bauflächen war die Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Der entsprechende Antrag ist inzwischen positiv beschieden worden. Die Entlassung ist durch Verordnung des Kreises Stormarn vom 26.09.2003 wirksam.

#### 4.3.4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

##### Wasserversorgung

Der Anschluss für die Wasserversorgung erfolgt jeweils über die entlang der Straße "Am Wolkenbarg" verlaufenden Leitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH.

##### Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Am-

mersbek angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammeler.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Sickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen. Dies kann mittels eines Bodengutachtens bestätigt werden. Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich sollten nach Möglichkeit minimiert werden und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen sollte über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Erfolgt die Oberflächenentwässerung über vorhandene bzw. ergänzende Listungsnetze, ist die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachzuweisen. Der Teilbereich 2 liegt im Einzugsgebiet der Lottbek – Verbandsgewässer Nr. 5. Die Nachweise sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte der Abfluss aus den überplanten Flächen in die betroffenen Vorfluter durch geeignete Versickerungsmaßnahmen und / oder Retentionsflächen reduziert werden. Seitens des Gewässerpflegeverbandes wird empfohlen, für diesen Bereich die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorzuschreiben.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die EON Hanse AG.

### **Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

### **Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Die HWW GmbH weist jedoch darauf hin, dass sie nicht verpflichtet ist, den Grundschutz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen<sup>3</sup>. Eine Klärung ist im B-Plan her-

---

<sup>3</sup> Nach dem Brandschutzgesetz von Schleswig-Holstein haben die Gemeinden für Löschwasservorräte zu sorgen. Hierbei ist auch der Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 zu beachten. Hierin steht folgender Hinweis: *Bei der Prüfung, ob eine ausreichende Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung zur Verfügung steht, sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., (DVGW), hier Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978, zugrunde zu legen.*

beizuführen.

#### 4.4. Umweltbericht

##### 4.4.1. Einleitung

###### **Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte**

Anlass der F-Plan-Änderung in diesem Teilbereich ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Im Gegensatz und bewusster Unterscheidung zum Teilbereich 1 "nördlich Beekloh" werden großzügigere Einfamilienhausstrukturen ähnlich dem benachbarten Bestand angestrebt. Bei einer angestrebten Grundstücksgröße von rund 800 qm können ca. 16 Parzellen entstehen.

Zur Konkretisierung und Realisierung des planerischen Willens der Gemeinde, der sich in der F-Plan-Änderung äußert, ist für den Teilbereich ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz liegt seit dem 26.09.2003 vor.

###### **Standortbegründung**

Der Standort der neu ausgewiesenen Baufläche befindet sich in direktem Anschluss an vorhandene Bebauung. Eine Erschließung ist nicht nötig, da direkt an die vorhandene Straße angebaut werden kann. Durch die Ausweisung an diesem Ort wird der Erschließungsaufwand gering gehalten. Es ist kein Straßenneubau nötig. Die in Anspruch genommenen Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und deshalb von untergeordneter Bedeutung für Natur und Landschaft. Standortalternativen, die ähnlich günstige Voraussetzungen erfüllen, sind nicht erkennbar.

###### **Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung werden unbebaute Flächen überplant. Die Änderung bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, den es nach natur- und baurechtlichen Gesetzesvorgaben auszugleichen gilt.

**§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB:** Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

###### **Eingriffsregelung**

Gemäß § 8a LNatSchG i.V. mit § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz- Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

### **Regionalplan**

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Der Geltungsbereich der Teilbereiche 1 und 2 der F-Plan-Änderung befindet sich als **besonderer Siedlungsraum** im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit der Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg, Stadtteil Bergstedt im Achsenraum.

Östlich grenzen ein Regionaler Grünzug und ein Schwerpunktbereich für die Erholung an. Regionale Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. In den Schwerpunktbereichen für Erholung soll die Voraussetzung für die Erholungsnutzung erhalten bleiben. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht diesen Zielen nicht entgegen.

## **4.4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltmerkmale**

#### **1. Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

Aufgrund der ruhigen Lage am östlichen Ortsrand abseits der Hauptverkehrsstraßen ist nicht mit Immissionseinwirkungen für die zukünftigen Bewohner und Nutzer im Geltungsbereich zu rechnen. Emissionen durch die zukünftigen Bewohner (ca. 16 WE) sind nur in einem vernachlässigbaren Maß zu erwarten.

#### **2. Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Bebauung/Neuversiegelung beeinflusst. Die Änderung bereitet damit einen Eingriff in den Boden vor, der im Rahmen von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird. Eine Versiegelung des Bodens wird nur im erforderlichen Umfang vorgenommen.

Die grundsätzlich mit der erstmaligen Überbauung bzw. Versiegelung von unbebauten Flächen verbundene Zerstörung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan zu bewerten.

Besonders seltene Bodenverhältnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Baumaßnahme nicht betroffen.

**Altlasten:** Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht

bekannt.

### 3. Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Neuversiegelung tritt eine Vernichtung offener Bodenstrukturen ein. Dieses führt i. d. R. zu einer Minderung der Grundwasserneubildung, da die für die Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen minimiert werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten. Zudem liegt das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Festsetzungen zum umweltverträglichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

### 4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung bereitet die Umwandlung der heute noch intensiv-landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohngebiet und Verkehrsflächen vor. Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Knick und Einzelbäume) wird, soweit städtebaulich sinnvoll, in den noch aufzustellenden Bebauungsplan als Planungsziel übernommen.

Im Plangebiet befinden sich geschützte Knickstrukturen (nach §15b LNatSchG) mit einzelnen Überhältern, die im Rahmen des B-Planes in das städtebauliche Konzept integriert werden sollen. Streng geschützte Pflanzenarten kommen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor.

Im Rahmen von Minimierungs-/ Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen soll das Plangebiet durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen von standortgerechten und heimischen Pflanzen eingegrünt werden.

### 5. Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushalts, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet. Das Lebensraumpotenzial der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander. Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke des Menschen in der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Trotz der naturraumtypischen Vielfalt und Eigenart (landschaftsbildprägende Knicks) besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung, da es bisher landwirtschaftlich genutzt wurde.

Die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Veränderungen der Bodennutzung beinhalten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Ausweisungen neuer Bauflächen gehen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der erforderlichen Bodenversiegelungen zu Lasten der Belange der Landwirtschaft, des Na-

turhaushalts und des Landschaftsbildes. Existenzgefährdende Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen durch die Geringfügigkeit der Fläche nicht. Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt für die Entwicklung der Gemeinde entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben: Ammersbek verfügt bei vorhandenem Bedarf über nur geringe weitere Flächenreserven für den Bau von Einfamilienhäusern. Eingriffe in den Naturhaushalt sind daher unvermeidbar.

#### 6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Archäologische und sonstige Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen. Insgesamt ergeben sich vielfältige, komplexe Verknüpfungsmöglichkeiten, die sich hier nicht umfassend darstellen lassen. Zudem sind viele Prozesse bislang unbekannt bzw. lassen sich in ihrer Bedeutung, d. h. ihren Auswirkungen auf andere Schutzgüter, nicht einschätzen. Eine umfängliche Darstellung dieser Wechselwirkungen ist aus diesen Gründen nicht möglich.

Es lassen sich beispielhaft folgende Wirkketten aufzeigen:

- Neuversiegelung > Vernichtung offener Bodenstrukturen > Verhinderung der Grundwasserneubildung
- Neuversiegelung > Veränderung bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren und von Pflanzenstandorten > i. d. R. Anpassung oder auch Abwanderungen von Tieren sowie Vernichtung von Pflanzenstandorten
- Bebauung > Veränderung des Land- und Siedlungsbildes > weniger Grünpotenzial
- Verkehrszunahme > Immissionen > Einfluss auf die Luftqualität

Die weiteren Einzelheiten werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan untersucht werden.

#### **4.4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

##### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Beeinträchtigungen durch planungsbedingte Immissionen sind nicht zu erwarten. Durch die Geringfügigkeit der Fläche werden die Eingriffe in Natur und Landschaft als unerheblich betrachtet.

##### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage

Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

#### **4.4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind vom Grundsatz her zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der Umwelt bezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen
- Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
- Grünordnerische Maßnahmen

Detaillierte Maßnahmen lassen sich jedoch erst anhand des Grünordnungskonzeptes bzw. der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan, der im Rahmen des Bauungsplanes aufgestellt wird, ermitteln.

#### **Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden voraussichtlich außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Kompensation der Eingriffe wird gewährleistet.

#### **4.4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### **Standortalternativen**

Der Standort der neu ausgewiesenen Baufläche befindet sich in direktem Anschluss an vorhandene Bebauung. Eine Erschließung ist nicht nötig, da direkt an die vorhandene Straße angebaut werden kann. Durch die Ausweisung an diesem Ort wird der Erschließungsaufwand gering gehalten. Es ist kein Straßenneubau nötig. Die in Anspruch genommenen Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und deshalb von untergeordneter Bedeutung für Natur und Landschaft. Standortalternativen, die ähnlich günstige Voraussetzungen erfüllen, sind nicht erkennbar.

#### **4.4.6. Zusätzliche Angaben**

##### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Bestimmung von Art und Umfang der Umweltauswirkungen, um umweltfachlich sinnvolle Entwicklungen einschätzen zu können, erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

##### **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen**

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

### Umweltüberwachung

Da die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, werden konkrete Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan festgelegt.

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek werden für den Teilbereich 2 östlich „Am Wolkenbarg“ im Ortsteil Lottbek weitere Flächen zur Schaffung von Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen. Die Gemeinde verfolgt die Ziele, den Bedarf an Wohnbauland zu decken und im Änderungsbereich entsprechende Wohngrundstücke zu ermöglichen. Bei einer angestrebten Grundstücksgröße von rund 800 qm können ca. 16 Parzellen entstehen.

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind vom Grundsatz her zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der Umwelt bezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen
- Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
- Grünordnerische Maßnahmen

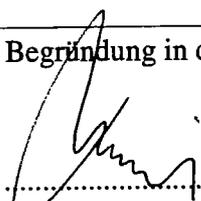
Detaillierte Maßnahmen lassen sich jedoch erst anhand des Grünordnungskonzeptes bzw. der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan ermitteln. Dieser wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat die Begründung in der Sitzung am 25.09.2007 gebilligt.

Ammersbek, den .....

15.04.08



  
.....  
(Bürgermeister)