

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE AMMERSBEK



endgültige Planfassung

19.02.2001

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

INHALT

1. ANLASS , ZIELE

2. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

3. PLANINHALT

Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche

4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

5. VERKEHR

6. VER- UND ENTSORGUNG

7. FLÄCHENBILANZ

1. ANLASS, ZIELE

Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 23.05.2000 beschlossen, die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammersbek für den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 aufzustellen.

Der 1. Änderung liegen zugrunde:

- BauGB vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141,
- BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132,
- PlanzV 1990 vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

in den zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000.

Planungserfordernis/Ziele

Zur Zeit befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ammersbek im Aufstellungsverfahren. Planungsanlass ist die Arrondierung des Ortsteiles Rehagen / Schäferdresch mit einer ortstypischen Wohnbebauung. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Rehagen. Es sollen auf dem ca. 0,25 ha großen Grundstück insgesamt 4 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Der dreieckige Geltungsbereich wird in Richtung Osten und Süden durch den bestehenden Ortsrand eingerahmt. Richtung Westen schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Der wirksame Flächennutzungsplan (genehmigte Fassung) stellte bisher für das Plangebiet des B-Plans Nr. 16 landwirtschaftliche Flächen dar. Außerdem lag die Fläche im Landschaftsschutzgebiet "Bünningstedt". Die Fläche wurde durch die Änderungsverordnung des Landrates des Kreises Stormarn, ausgefertigt am 08.01.2002, aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist, die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche mit Einfamilienhäusern zu schaffen.

Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die 1. Anpassung des Landschaftsplanes der Gemeinde Ammersbek durch das Büro Hess und Jakob bearbeitet. Die Gemeinde Ammersbek hat die Landschaftsplananpassung zeitgleich mit der Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen.

2. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Landesplanung Schleswig-Holstein formuliert als wesentliches Ziel der Siedlungsentwicklung eine Verhinderung einer Landschaftszersiedelung. Es sind klare Siedlungsabgrenzungen, Ortsränder zu schaffen. In diesem Sinne ist eine Siedlungsentwicklung, die eine Abrundung bestehender Siedlungsbereiche (Arrondierung) anstelle einer Neuinanspruchnahme von Landschaft zu fördern.

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 1.FNP-Änderung befindet sich innerhalb des Achsenzwischenraums.

Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Die Einwohnerentwicklung ist hier einer Begrenzung unterworfen. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll aber eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Dies gilt auch für den Ortsteil Rehagen / Schäferdresch. Die geringe Bebauung mit bis zu 4 Wohneinheiten ist im Rahmen dieser Eigenentwicklung zu beurteilen.

Die Ziele, die Ammersbek mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, sind mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

3. PLANINHALT: Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche

Der bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Ammersbek wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft zukünftig direkt westlich des Geltungsbereiches.

Die Fläche wird bisher intensiv als Grünland genutzt.

Der zugrundeliegende und im Verfahren befindliche vorhabenbezogene B-Plan Nr. 16 sieht eine Bebauung mit vier Einfamilienhäusern vor. Er entspricht mit seinen Festsetzungen bezüglich Art, Maß und Gestaltung für die geplanten Bauvorhaben der östlich und südlich angrenzenden Bebauung des Ortsteiles Rehagen und passt sich damit in die bestehende Baustruktur ein.

4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft werden im einzelnen in der parallelen 1. Anpassung des Landschaftsplans dargelegt.

Für die Bebauung des Plangebiets wurde die Entlassung aus dem Landschaftsschutz notwendig. Das Verfahren zur Entlassung ist von der Gemeinde eingeleitet worden und wurde von der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Der Erläuterungsbericht zur Landschaftsplan-Anpassung sieht keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Bebauung und beurteilt die zu erwartenden Beeinträchtigungen wie folgt:

- Aufgrund der geringen Flächengröße sind die versiegelungsbedingten Folgen für den Boden- und Wasserhaushalt nicht erheblich
- Mit Weideflächen werden keine für den Naturschutz bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen
- Die Auswirkungen der punktuellen Eingriffe in den Knick sowie der Knickbeeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.
- Aufgrund der jetzigen verwinkelten Verlaufs des Ortsrands und der zukünftigen Arrondie-

zung sind mit dem Vorhaben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. An die Einbindung des Baugebiets sind angesichts der Siedlungsrandlage jedoch besondere Anforderungen zu stellen.

- Da das Plangebiet am Rande des LSG liegt und eine vergleichsweise geringe Flächengröße hat, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgebietes nur gering. Die Entwicklungsziele für das Schutzgebiet werden durch die Inanspruchnahme der Fläche nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des parallelen B-Plan-Verfahrens wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden innerhalb des Plangebiets oder als Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen. In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass der Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird. Gleichzeitig werden Festsetzungen getroffen, die eine Einbindung in das Landschaftsbild garantieren. Eine Kompensation der Eingriffe durch die Bebauung erfolgt (tlw.) im Geltungsbereich durch Pflanzgebote als Ortsrandeingrünung in Form von ortstypischen Knicks. Der im Osten vorhandene artenreiche Knick bleibt ebenso wie die im Süden vorhandenen Großbäume (Stiel-Eichen) erhalten.

Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Fläche, die Wald im Sinne des Gesetzes ist. Sie ist im wirksamen F-Plan entsprechend als Fläche für Wald dargestellt. Gemäß § 32 (5) LWaldG S.-H. ist ein Mindestabstand von 30m zu baulichen Anlagen einzuhalten. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

5. VERKEHR

Die Verkehrserschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die bestehende Straße Langen Oth, die westlich des Geltungsbereiches mit einem Wendehammer endet. Mit einem unverhältnismäßig erhöhtem Verkehrsaufkommen ist durch die vier zusätzlichen Wohneinheiten auf der Wohnstraße nicht zu rechnen. Die nötigen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken errichtet.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der Flächen mit elektrischer Energie und Wasser, sowie Gas ist durch die zentral angeschlossenen Versorgungsnetze der Gemeinde sichergestellt. Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsleitungen hat der Eigentümer herzustellen. Vorhandene Rohrleitungen dürfen durch Neubebauungen nicht überbaut werden.

7. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt eine Wohnbaufläche von 0,30 ha.

Die Gemeinde billigt den Erläuterungsbericht.

Ammersbek, den1.5.....10.....02.



[Handwritten Signature]
Bürgermeister