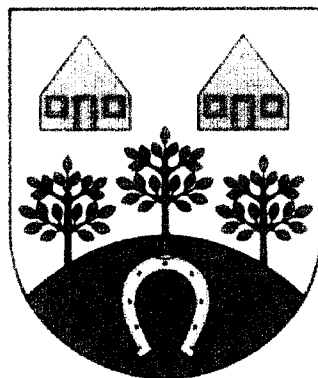


ERLÄUTERUNGSBERICHT
Flächennutzungsplan
4. Änderung
der Gemeinde Ammersbek



Endgültige Planfassung
22. Juni 2004

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	2
2. Ziele und Planungserfordernis	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
4. Planinhalt	3
4.1. Bisherige Darstellung	3
4.2. Zukünftige Darstellung	4
5. Verkehr	5
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Natur und Landschaft	5
8. Denkmalschutz.....	5
9. Flächenbilanz	6

1. Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 02. Dezember 2003 beschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für eine Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hoisbüttel aufzustellen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Fläche die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. B11 "Ortsmitte Hoisbüttel" aufgestellt.

Der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegen das BauGB, die BauNVO und die PlanzV 1990 in den zur Zeit des abschließenden Beschlusses rechtskräftigen Fassungen zugrunde.

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

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, beauftragt worden.

2. Ziele und Planungserfordernis

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teil des historischen Gutshofes mit dem Herrenhaus sowie dem ökologisch und denkmalpflegerisch wertvollen Park mit altem Baumbestand und einem Teich. Das Gelände und die alten Gebäude sind im Eigentum der Gemeinde.

Bisher sah der wirksame Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. Die Entwicklung in diesem Teil von Hoisbüttel hat gezeigt, dass an dieser Stelle kein Bedarf für eine solche Einrichtung besteht. Das Gebäude steht lange leer, die Freiflächen werden nicht gepflegt.

Die Gemeindevertretung hat sich entschieden, die Flächen und Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde will an dieser attraktiven zentralen Lage Wohnbebauung bei Erhaltung der historischen Parkanlagen ermöglichen. Diese Nutzung wird nicht durch die bisherige Darstellung abgedeckt, so dass eine F-Plan-Änderung erforderlich ist.

Die Gemeinde will die historischen Strukturen und städtebaulichen Anordnungen bewahren und an dieser attraktiven und zentralen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus und Dorfgemeinschaftshaus Grundstücke für die Wohnbebauung erschließen, die der historischen und städtebaulichen Bedeutung der Lage gerecht werden.

Durch Umnutzung von vorhandener Siedlungsfläche kann bei dem erheblichen Siedlungsdruck in den Hamburger Umlandgemeinden einer Siedlungsentwicklung auf der „grünen Wiese“ im Sinne einer Innenentwicklung entgegengewirkt werden.

Ziel der Planung ist die planerische Voraussetzung für die Entwicklung einer kleinen Wohnanlage mit hochwertigen Mehrfamilienhäusern zu schaffen, auch um den Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu genügen.

Ziel der Planung ist es außerdem, die denkmalgeschützte Parkanlage mit Teich und Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten sowie an geeigneten Stellen fachgerecht zu ergänzen und zu erneuern. Der Übergang in den schützenswerten Landschaftsraum soll erhalten, aufgewertet und langfristig geschützt werden.

3. 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 F-Plan-Änderung befindet sich im Achsenzwischenraum.

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 einer Begrenzung unterworfen. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll aber eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden.

In der Gemeinde Ammersbek soll sich im Ortsteil Hoisbüttel-Dorf die Entwicklung am örtlichen Bedarf orientieren. Zur Klärung der besonderen regionalplanerischen Situation wurde ein Gutachten zur Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Ammersbek erarbeitet.

Das Gutachten ist mit der Landes- und Regionalplanung abgestimmt und sieht für Hoisbüttel im Rahmen des örtlichen Bedarfs eine gewisse Anzahl an Wohneinheiten vor. Die regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der TöB-Beteiligung zur 4. Änderung des B-Plans B11 bestätigt, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung innerhalb des gutachterlich bestimmten Entwicklungsrahmens bewegt.

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 örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden.

Die Ziele, die Ammersbek mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, sind mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

4. Planinhalt

4.1. Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 1) stellt im östlichen Teil des Plangebietes bisher eine Gemeinbedarfsfläche „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Im westlichen Teil werden öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ sowie der vorhanden Teich als Wasserfläche dargestellt. Außerdem werden ein Wanderweg, ein Regenrückhaltebecken und eine Versorgungsanlage „Elektrizität“ symbolisch dargestellt.

Im Bereich des Teiches ist ein archäologisches Denkmal nachrichtlich übernommen. Über das Plangebiet verläuft als weitere nachrichtliche Übernahme eine Richtfunktrasse, die durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird.

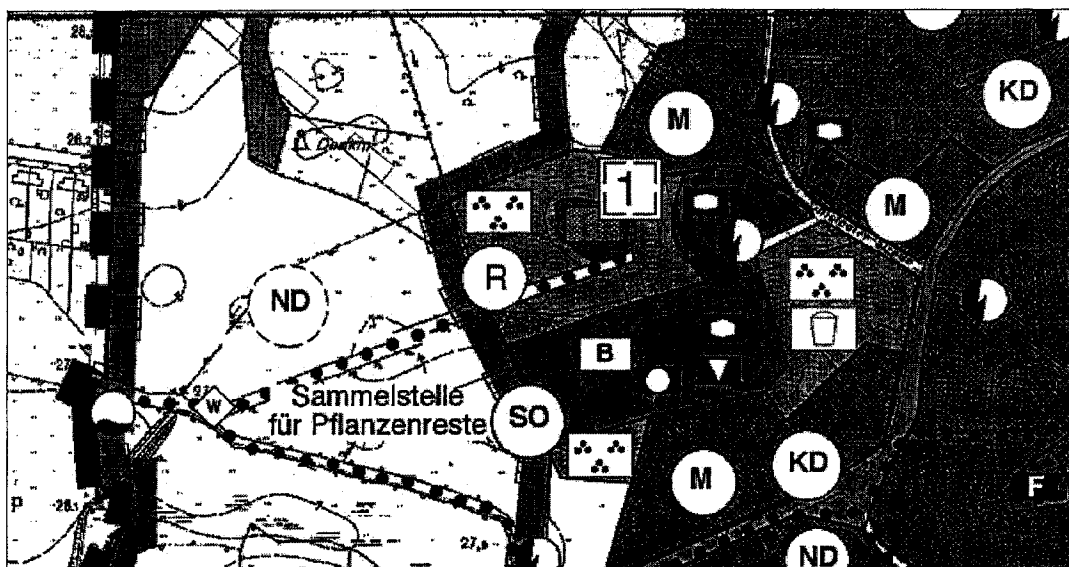


Abbildung 1: Bisherige Darstellung, unmaßstäblich

4.2. Zukünftige Darstellung

Entsprechend den Zielen wird im östlichen Teil des Änderungsbereichs eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der westlich anschließende Gutsпарк im Bereich des Teiches als Teil des gesamten Grundstücks soll ebenfalls privatisiert werden. Deshalb wird hier private Grünfläche dargestellt.

Um der ökologisch sensiblen Lage mit geschützten Biotopen am Übergang vom Siedlungsbereich in die schützenswerte Landschaft im Anschluss (LSG) gerecht zu werden, wird der westliche Teil zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bereich im Südwesten der Änderung soll weiterhin als Parkanlage der Öffentlichkeit und insbesondere für Erholungssuchende zur Verfügung stehen, so dass hier eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Park verbleibt. Auch die anderen, zum Teil symbolartigen überlagernden Darstellungen werden nicht verändert.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan, Fassung des Satzungsbeschlusses, sind einerseits die private Grünfläche und andererseits eine dreieckige Fläche mit geringem Ausmaß westlich des Änderungsbereichs (vorhandenes Biotop, nach §15a LNatG geschützt) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Einwände zu diesen Festsetzungen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht vorgetragen worden.

Die Festsetzungen stehen nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans bezüglich der privaten Grünfläche bzw. des wirksamen Flächennutzungsplans bezüglich der Dreiecksfläche, die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Vielmehr konkretisieren sie die Darstellungen im Sinne einer sinnvollen Berücksichtigung des ökologischen Bestandes.

Die Gemeinde hat dennoch beschlossen, bei einem kommenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren die entsprechenden Darstellungen im Sinne der konkretisierenden Festsetzungen anzupassen.

5. Verkehr

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die bestehende Straße „Am Gutshof“. Mit einem unverhältnismäßig erhöhten Verkehrsaufkommen ist durch die zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu rechnen. Die nötigen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken errichtet.

6. Ver- und Entsorgung

Die äußere Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen entlang der Straße „Am Gutshof“ bzw. der Ohlstedter Straße sichergestellt werden. Ggf. sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes die Versorgungsnetze zu erweitern. Vorhandene Rohrleitungen dürfen durch Neubebauungen nicht überbaut werden.

7. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Hoisbüttels im Übergang zur freien unbesiedelten Landschaft, d.h. zur ausgedehnten grünland-geprägten Niederungslandschaft der Bredenbek. Der östliche Teil des Gutsparkgeländes ist bereits bebaut, der westliche Teil wird von Grünflächen sowie einem Teich eingenommen. Das Grundstück wird von mächtigem Baumbestand eingerahmt. Aufgrund der sensiblen und schützenswerten Landschaftsbestandteile sowie der archäologischen und denkmalgeschützten Parkanlage wurde nur der bisher auch zu Siedlungszwecken genutzte östliche Teil des Geltungsbereiches als Baufläche dargestellt. Auf diese Weise kann der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft minimiert werden.

Trotzdem sind Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan möglichen werdenden Vorhaben zu erwarten (Verlust von Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, Verlust an Größe unbebauter Flächen und des Struktureichtums, etc.).

Der Ausgleichsbedarf für eingriffsbezogene Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. § 8 BNatSchG) wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B11 ermittelt und abgewogen. In der verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, dass der Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird. Gleichzeitig sind Festsetzungen zu treffen, die eine Einbindung in das Landschaftsbild und eine Kompensation der Eingriffe durch die Bebauung garantieren.

8. Denkmalschutz

Im Teich befindet sich ein archäologisches Denkmal. Es handelt sich dabei vermutlich um eine Turmhügelburg, eine so genannte Kemnade aus dem Mittelalter. Die Flächennutzungsplan-Änderung übernimmt das Denkmal nachrichtlich. Aufgrund der hohen Bedeutung für den Denkmalschutz ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei allen Planungen, Eingriffen, Maßnahmen und Freiflächengestaltungen zu beteiligen.

9. Flächenbilanz

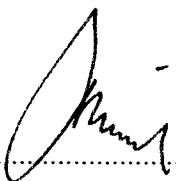
Durch die Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen:

Existierende Darstellung	Fläche in ha
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude“	0,5
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"	1,6
Wasserfläche	0,2
Zukünftige Darstellung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	0,8
Private Grünfläche	0,3
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Parkanlage"	0,5
Wasserfläche	0,2
Maßnahmenfläche	0,5
Gesamtfläche	2,3

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat den Erläuterungsbericht in der Sitzung am 22.06.2004 gebilligt.

Ammersbek, den 07.09.04




(Bürgermeister)