

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

---

## Flächennutzungsplan 3. Änderung der Gemeinde Ammersbek



Endgültige Planfassung  
Stand: 10. Dezember 2002

---

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungserfordernis und Inhalte .....</b>	<b>2</b>
2.1. Wohnbaufläche .....	2
2.2. Grünfläche „Sukzession“ .....	3
<b>3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Flächenbilanz .....</b>	<b>5</b>

## 1. Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 02.07.2002 beschlossen, die 3. 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. B7 "Grootkoppel" aufgestellt.

Der 3. 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. Planungserfordernis und Inhalte

### 2.1. Wohnbaufläche

Für den Teilbereich A2 der o.g. 4. B-Plan-Änderung wird bisher im Flächennutzungsplan südlich gemischte Baufläche und nördlich Grünfläche „Spielplatz“ dargestellt. De facto befindet sich hier seit der Aufstellung des überlagerten B-Plans B7, 2. Änderung eine Brachfläche. Der alte B-Plan sah hier entsprechend die Errichtung eines Kinderspielplatzes vor. Die Entwicklung in diesem Teil von Hoisbüttel hat gezeigt, dass an dieser Stelle direkt am Ortsrand kein Bedarf für einen Spielplatz besteht. Die in Hoisbüttel vorhandenen Spielplätze decken den Bedarf an sinnvolleren Standorten ausreichend ab. Der nächst gelegene Spielplatz befindet sich bei dem Dorfgemeinschaftshaus und wird gut angenommen. Die gemeindliche Brachfläche im Geltungsbereich der F-Plan-Änderung kann also einer anderen Nutzung zugeführt werden, ohne dass die Spielplatzversorgung der Hoisbüttler Kinder leidet.

Die Gemeinde will an dieser attraktiven Ortsrandlage, die trotzdem nur 300 bis 400m vom Rathaus und dem Dorfgemeinschaftshaus entfernt ist, in unmittelbarem Anschluss an die vorhandenen Bebauung Grundstücke für die Wohnbebauung erschließen. Auf diese Weise kann bei dem erheblichen Siedlungsdruck in den Hamburger Umlandgemeinden einer Siedlungsentwicklung auf der „grünen Wiese“ entgegen gewirkt werden.

Ziel der Planung ist die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern zu schaffen, auch um den Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu genügen. Dabei soll der vorhandene Grünbestand durch geschickte Integration in die Planung weit gehend erhalten bleiben und der Siedlungsrand eingegrünt werden. Deshalb wird für die genannten Bereiche zukünftig Wohnbaufläche dargestellt.

Um einen homogenen Siedlungsbereich am Ortsausgang zu erhalten, wird die kleine, ehemals gemischte Baufläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2.2. Grünfläche „Sukzession“

Außerdem wird im F-Plan nördlich und östlich der Wohnbaufläche bisher Fläche für Wald dargestellt. Damit dem Waldabstandsstreifen gemäß Landeswaldgesetz Rechnung getragen wird und gleichzeitig sinnvoll zu bebauende Grundstücke im Wohngebiet entstehen können, wird nach inzwischen erfolgter Waldumwandlung im F-Plan ein in diesem Fall ausreichend breiter Streifen aus der Waldnutzung herausgenommen und zukünftig als Grünfläche „Sukzession“ dargestellt.

## 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 B7 bestätigt, dass sich die vorgesehene bauliche Entwicklung innerhalb des gutachterlich bestimmten Entwicklungsrahmens bewegt.

Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht der Innenentwicklung, die die Gemeinde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

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 Ziele, die Ammersbek mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt, sind insgesamt betrachtet mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

#### 4. Verkehr

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die bestehende Gemeindestraße G113 (Ohlstedter Straße). Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine Planstraße in den rückwärtigen Bereich des Änderungsbereiches mit Wendeanlage gelegt. Die Lage und Ausformung der Planstraße wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Mit einem unverhältnismäßig erhöhtem Verkehrsaufkommen ist durch die zusätzlichen Wohneinheiten auf der Wohnstraße nicht zu rechnen. Die nötigen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken errichtet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf die vorhandenen Immissionsbelastung durch die Gemeindestraße eingegangen, um gesunde Wohnverhältnisse durch geeignete Festsetzungen zu treffen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die äußere Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen entlang der Gemeindestraße sichergestellt werden. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen der Baugebietes (Planstraße) sind die Versorgungsnetze entsprechend zu erweitern. Vorhandene Rohrleitungen dürfen durch Neubebauungen nicht überbaut werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich kommt zusammenfassend zu dem Schluss. „Die dezentrale Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser in reinen Versickerungsmulden ist nicht möglich. Der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen ist eingeschränkt möglich, da diese eine gewisse Speicherkapazität aufweisen. Bei größeren Niederschlagsereignissen und einer großen angeschlossenen Versiegelungsfläche ist allerdings auch hier mit langen Einstauzeiten oder gar Aufstau zu rechnen.“ (UIC, Kiel 21.10.02, S. 7)

Da eine Versickerung für ökologisch sinnvoll erachtet wird, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. über Rigolensysteme zurückzuhalten und soweit wie möglich zur Versickerung zu bringen ist. Das überschüssige Wasser ist mit einer reduzierten Überlaufmenge gedrosselt über den gemeindlichen Regenkanal der Planstraße und der Ohlstedter Straße abzuleiten.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

## 6. Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit möglich 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) ist Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 "Grootkoppel" ermittelt und abgewogen worden. Vorschläge zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind entwickelt worden. 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. Ob für eine sinnvolle Bebaubarkeit alle vorhandenen Knicks erhalten bleiben können, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Andernfalls sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

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

Bisherige Darstellung	Fläche in ha
gemischte Bauflächen	0,3
Grünfläche "Spielplatz"	0,6
Wald	0,1
Zukünftige Darstellung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	0,9
Grünfläche "Sukzession"	0,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,0</b>

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat den Erläuterungsbericht in der Sitzung am 10.12.2002 gebilligt.

Ammersbek, den .....

10. 7. 03



*i.v.*  
*W. J.*  
 .....  
*Hella* (Bürgermeister)