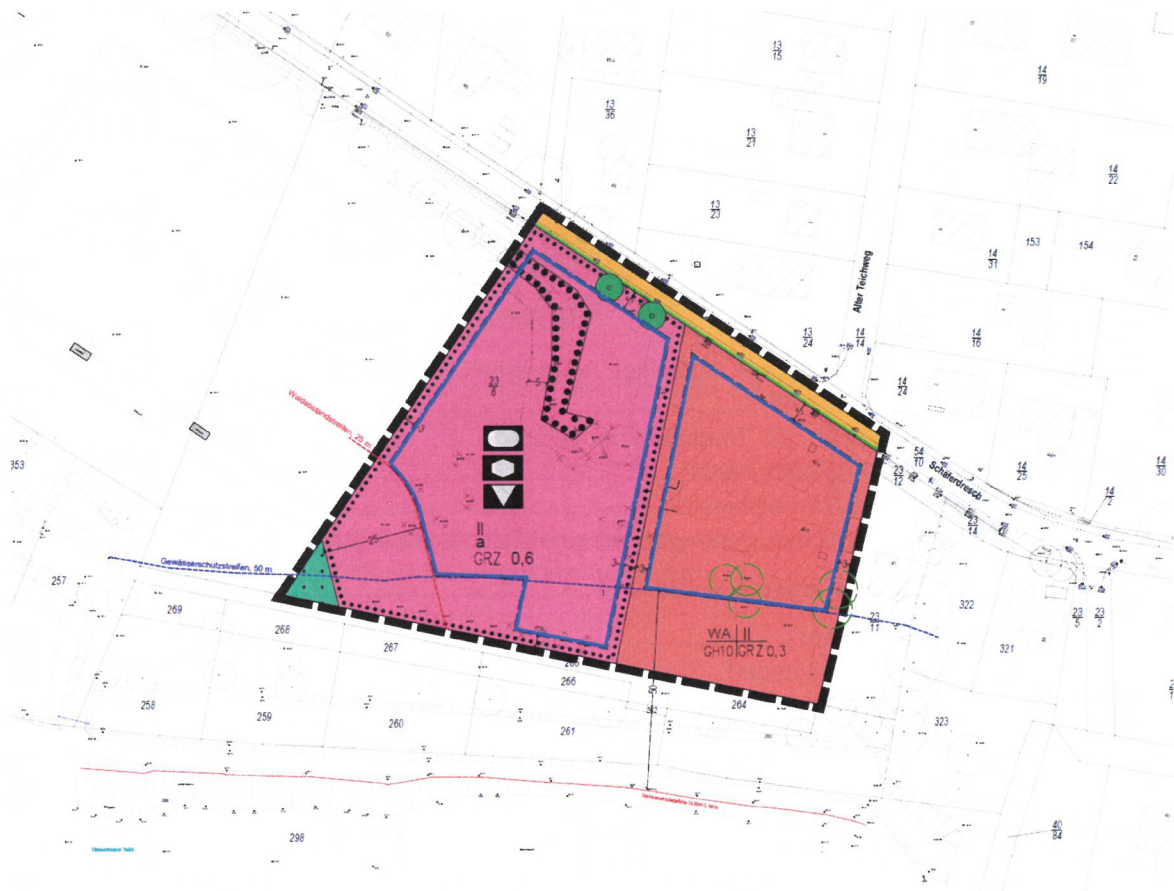


# Gemeinde Ammersbek

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH

Für das Gebiet südlich der Straße Schäferdresch in einer Tiefe von ca. 70 m, östlich der Sportanlage, westlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße im Wiesengrund



### Planaufsteller:



Gemeinde Ammersbek  
Der Bürgermeister  
Am Gutshof 3  
22949 Ammersbek

### Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg

tBL TERBALK LAUDAN  
LANDSCHAFTS  
ARCHITEKTEN  
PARTG MBB  
STRESEMANNSTR. 6  
23564 LÜBECK  
TEL 0451 799 88 30  
info@tbl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Gründe und Planerfordernis.....	4
1.2	Bestandsanalyse .....	4
1.2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	4
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild.....	5
1.2.3	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	5
1.2.4	Zentralörtliche Einrichtungen.....	6
1.2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	6
1.2.6	Altlasten .....	6
1.2.7	Alternative Flächen .....	6
1.2.8	Bedarfsanalyse für die Kindertagesstätte.....	8
1.2.9	Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025.....	8
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung .....	9
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) .....	9
2.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein (1998).....	9
2.2	Bauleitplanung.....	10
2.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999).....	10
2.2.2	Landschaftsplan (1996).....	11
2.2.1	Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ .....	12
2.2.2	Benachbarte Bebauungspläne .....	13
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	14
2.4	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen .....	14
<b>3</b>	<b>Ziele dieser Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzept.....</b>	<b>16</b>
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf .....	16
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
4.3.2	Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit.....	17
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen.....	17
4.6	Entwässerung.....	18
4.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
4.7.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
4.7.2	Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen .....	18
4.7.3	Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
4.7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baumpflanzungen .....	19
4.8	Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Plangebietes.....	19
4.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	20
4.10	Gestalterische Festsetzungen.....	20
4.11	Hinweise.....	22
4.11.1	Kampfmittel .....	22
4.11.2	Archäologische Funde .....	22
4.11.3	DIN-Standards und sonstige Regelwerke .....	22
4.11.4	Grundwasserschutz .....	23

4.11.5	Außenbeleuchtung.....	23
4.11.6	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	23
4.11.7	Maßnahmen, externe Ausgleichsfläche .....	23
4.11.8	Brandschutz innerhalb des Waldabstandes .....	23
<b>5</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>24</b>
5.1	Einleitung.....	24
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung.....	24
5.1.2	Prüfung der Standortalternativen.....	28
5.1.3	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung .....	31
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	37
5.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	37
5.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	58
5.2.3	Klimaanpassungsstrategie.....	58
5.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	60
5.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	66
5.3	Zusätzliche Angaben.....	67
5.3.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	67
5.3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	67
5.3.3	Zusammenfassung .....	67
<b>6</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>69</b>
6.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	69
6.2	Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.....	69
6.3	Verkehrsaufkommen .....	69
6.3.1	Verkehrserhebung .....	69
6.3.2	Prognose-Planfall 2030 .....	69
6.3.3	Verkehrsverträglichkeit .....	69
6.3.4	Erweiterungsmöglichkeiten.....	70
6.3.5	Empfehlung.....	70
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>71</b>
7.1	Schmutzwasser .....	71
7.2	Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser.....	71
7.3	Brandschutz .....	72
7.4	Versorgung.....	72
7.5	Abfallbeseitigung.....	72
7.6	Telekommunikation .....	72
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>73</b>
8.1	Geräuschbelastung durch den Kindertagesstättenbetrieb.....	73
8.2	Sportlärm.....	74
8.3	Verkehrslärm.....	74
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz und Kosten.....</b>	<b>75</b>
9.1	Flächen.....	75
9.2	Kosten .....	75
<b>10</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>75</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen zum Umweltbericht .....</b>	<b>76</b>
<b>12</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>78</b>

## 1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ mit örtlichen Bauvorschriften wird aufgestellt südlich der Straße Schäferdresch, östlich der Sportanlage und nördlich des Timmerhorner Teiches. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 23/6 und 45/10 der Gemarkung Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek. Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 in Teilen aufgehoben und geändert.

### 1.1 Gründe und Planerfordernis

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ mit örtlichen Bauvorschriften kommt die Gemeinde Ammersbek dem bestehenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten nach. Mit der Planung wird dem Bedarf genüge getan und langfristig die Sicherung einer dezentralen Betreuung und die Erfüllung der Versorgungsquote gewährleistet. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Wohnbebauung geschaffen.

Die Anpassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zur Ermöglichung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung erfordern Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Fokus der Ortsentwicklung Ammersbeks und erfordern diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen zu können, wird im Parallelverfahren die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

### 1.2 Bestandsanalyse

#### 1.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Ammersbek im Ortsteil Rehagen/Schäferdresch angrenzend an das Stadtgebiet von Ahrensburg. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils, nördlich des Timmerhorner Teichs, südöstlich des Sportplatzes des SV Timmerhorn-Bünningstedt, östlich der Alten Landstraße und südlich der Straße Schäferdresch.

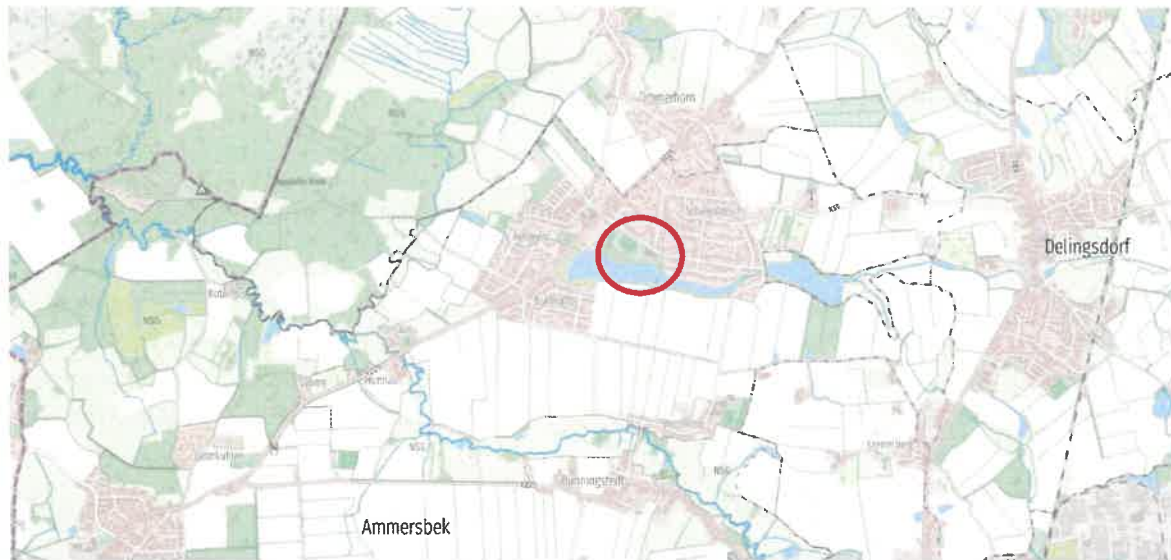


Abbildung 1: Lage im Raum (ATKIS® Topographische Geobasisdaten, LVerGeo Schleswig-Holstein)

### 1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Ortsteile Rehagen/Schäferdresch, Timmerhorn und Bramkamp der Gemeinde Ammersbek bilden einen zusammenhängenden Siedlungskörper, der überwiegend von einer lockeren Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelt von Reihenhäusern geprägt ist.

Die L 225 „Alte Landstraße“ verläuft quer durch den Siedlungskörper. Den Kern bilden ein Versorgungsbereich mit zentralen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Sportanlage Schäferdresch. Das den Ort umgebende Landschaftsbild ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### 1.2.3 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der Geltungsbereich des ca. 1,07 ha großen Plangebietes ist bereits zum Teil bebaut, hier befinden sich aktuell das Sportlerheim des SV Timmerhorn-Bünningstedt mit einer dazugehörigen Stellplatzanlage sowie zwei weitere Gebäude, die als Flüchtlingsunterkunft dienen.

Nördlich der Straße Schäferdresch prägt die gleichnamige Einfamilienhaussiedlung die Umgebung und bildet den südwestlichen Rand des Ortsteils Timmerhorn. Auch östlich des Plangebiets setzt sich die Struktur der Einfamilienhausbebauung fort.

Im Süden des Plangebietes befindet sich der Timmerhorner Teich, der als geschütztes Biotop eingestuft ist. Die Teichanlage liegt in der ehemaligen Tallage der Strusbek, die durch die großen Teiche aus Richtung Ahrensburg kommend in Richtung Westen fließt. Sie wird am westlichen Ende des großen Teichs an der L225 aufgestaut. Die Teichanlage wurde Jahrzehnte lang zur Fischzucht genutzt und besteht aus mehreren Teichen. Diese verlandeten nach Beendigung der Nutzung zur Fischzucht teilweise und es entwickelte sich ein Gehölzbestand. Insgesamt stellen die umliegenden Freiflächen hochwertige, zum Teil geschützte Naturräume dar. Zwischen dem Geltungsbereich und dem Timmerhorner Teich befinden sich umfangreiche Gehölzstrukturen, südwestlich eine Waldfläche.

Westlich des Plangebietes befinden sich ein Sport- sowie ein Bolzplatz. Sie haben für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete eine wichtige Freizeitfunktion. Der Geltungsbereich und sein Umfeld sind insgesamt naturnah geprägt.

#### *1.2.4 Zentralörtliche Einrichtungen*

In der Gemeinde Ammersbek gibt es bereits mehrere Kitas, zwei Grundschulen sowie diverse Vereine, öffentliche und soziale Einrichtungen.

In ca. 1,0 km Entfernung (Luftlinie) befinden sich die Grundschule und Kindertagesstätte Bünningstedt mit angrenzendem Schulsportplatz. Die Grundschule Hoisbüttel, weitere Kindertagesstätten sowie ein weiteres Sportzentrum liegen in etwa 4,5 km Entfernung in den Ortsteilen Hoisbüttel und Lottbek. Eine Freiwillige Feuerwehr ist im Norden im Ortsteil Timmerhorn sowie im Süden im Ortsteil Bünningstedt vorhanden.

In etwa 350 m Entfernung (Luftlinie) zum Geltungsbereich liegt die Bushaltestelle „Ammersbek Schäferdresch“ an der Alten Landstraße. Von dort aus sind die Stadt Bargteheide im Nordwesten sowie im Südwesten die U-Bahn Haltestelle Hoisbüttel im Stadtteil Lottbek und die S-Bahn Poppenbüttel in Hamburg mit dem ÖPNV erreichbar.

Am Standort der Haltestelle befindet sich außerdem ein Versorgungsbereich mit einem Lebensmittel-Discounter, einer Bäckerei, einem Friseur und gastronomischen Angeboten.

#### *1.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter*

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. entsprechende Hinweise zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf Weiteres einzustellen.

#### *1.2.6 Altlasten*

Altlastenstandorte oder -verdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen bisher nicht vor.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### *1.2.7 Alternative Flächen*

Die Fläche dieses Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Ortsteils Rehagen/Schäferdresch innerhalb einer vorwiegenden Wohnbebauung mit einzelnen Einrichtungen der sozialen Infra-

struktur, u.a. einer bereits bestehenden Kindertagesstätte. Die Nachfrage nach weiteren Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten besteht in der Gemeinde insbesondere in diesem Ortsteil und stellt somit den Bedarf an der geplanten Nutzung an diesem Ort dar.

In Vorbereitung der Planung für eine neue Kita wurden in 2019 zwei Standorte im Ortsteil Rehagen / Schäferdresch untersucht. Beide liegen im Bereich unbebauter Grünflächen südlich der Straße „Schäferdresch“, d.h. im Umfeld des Sportplatzes des SV Timmerhon-Büningstedt. Ziel war und ist es, nach dem Motto „kurze Beine, kurze Wege“, die neue Kita in der Nähe der benachbarten Wohnbebauung zu platzieren. Für die Vorauswahl zugunsten dieser beiden Standorte wurde auch die vorhandene Erschließung mit betrachtet, einschließlich der vorhandenen Stellplatzflächen, die z. T. noch auszubauen wären.

Standort A liegt westlich des Sportplatzes und zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass er von Knicks bzw. Waldflächen umgeben ist, woraus sich sehr beengte Platzverhältnisse ergeben. Das ist auch das Ergebnis der damaligen Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forderung, einen angemessenen Knickschutzstreifen zu berücksichtigen, der von Bebauung frei zu halten ist. Die sehr beengten räumlichen Verhältnisse sowie die zu erwartenden sehr umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen, die fachlich und monetär zu bewerten waren, führten zum Ausschluss des Standortes A.

Standort B liegt östlich des Sportplatzes weist z.T. ähnliche Bedingungen auf wie Standort A, er ist jedoch z. T. weniger beengt. Weitere Faktor für die Standortauswahl sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auch der wachsende Bedarf nach Wohnraum beschläft die Gemeinde Ammersbek gegenwärtig. Die Bedeutung als Wohnstandort resultiert auch aus einem guten Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebot wie auch durch die unmittelbare Nähe zur weiterhin dynamisch wachsenden Metropole Hamburg. Durch die gute verkehrliche Anbindung (U-Bahnhalte im Ortsteil Hoisbüttel) ist Ammersbek gut in den Hamburger Verkehrsverbund integriert.

Gemäß der Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose der Gemeinde Ammersbek<sup>1</sup> aus dem Jahr 2024 werden in der Basisvariante bis 2030 Flächen für den Einfamilienhausbau in Höhe von 5,1 ha benötigt. Bis zum Jahr 2040 ergibt sich für das Einfamilienhaussegment sogar ein Bedarf von 6,4 ha. Für den Geschosswohnungsbau werden 0,5 ha bis 2030 und 0,9 ha Wohnbauland bis 2040 benötigt. Die Bedarfe für Ein- und Mehrfamilienhäuser summieren sich auf 5,7 ha bis 2030 und 7,3 ha bis 2040 auf. In der Basisvariante wurde eine leichte Zunahme der Bevölkerung von 0,8 % zu Grunde gelegt.

Aufbauend auf diesen Zahlen hat sich die Gemeinde Ammersbek eine Zielsetzung zur wohnbaulichen Entwicklung gesetzt, der Neubaubedarf im Rahmen der Basisvariante würde bei 305 Wohneinheiten<sup>2</sup> liegen.

Durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches in dem bereits erschlossenen, an ein bestehendes Wohngebiet angrenzenden Bereich kann behutsam neuer Wohnraum geschaffen werden, ohne den Siedlungskörper in die freie Landschaft zu erweitern. Maximal könnten nach Abriss oder der Umnutzung der Flüchtlingsunterkunft 8-12 Wohneinheiten realisiert werden.

---

<sup>1</sup> Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose Gemeinde Ammersbek, 2024

<sup>2</sup> Zielsetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Ammersbek, 2024

### 1.2.8 Bedarfsanalyse für die Kindertagesstätte

Die Gemeinde Ammersbek ist als unmittelbare Nachbarin funktional und siedlungsstrukturell eng mit der Hansestadt Hamburg verflochten. Über die Ortsteile Hoisbüttel und Lottbek schaffen die Hamburger Straße sowie die U-Bahn Linie U1 eine direkte und schnelle Anbindung an die Innenstadt.

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Wachstumstendenz der Stadt Hamburg entsteht auch in den Umlandgemeinden ein enormer und anhaltender Siedlungsdruck. Viele Städte und Gemeinden dienen für die Stadt Hamburg als „Wohnventil“, nehmen einen Teil des Hamburger Wachstums auf und kompensieren somit zum Teil den Druck auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt. Ammersbek als direkter Nachbar Hamburgs hat nicht zuletzt aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung durch den schienengebundenen ÖPNV entsprechende Entwicklungstendenzen vorzuweisen. Eine kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Stormarn (Gertz, Gutsche, Rümenapp, 2013) weist diesen Trend aus und sagt für Ammersbek ein Bevölkerungswachstum um mindestens 2,5% von 2014 bis zum Jahr 2030 voraus. Daten zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Bevölkerung der Gemeinde Ammersbek von 2014 bis 2020 bereits um 2% gewachsen ist (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2021).

Diese Entwicklung führt zu einem wachsenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Betrachtet man das gesamte Gemeindegebiet, besteht aktuell für den Krippenbereich (0-2 Jahre) mit 47 % eine unterdurchschnittliche Versorgungsquote. Es bestehen 95 Krippenplätze bei einer zu versorgenden Kinderzahl von 203. Für den Elementarbereich (3-6 Jahre) stehen 250 Plätze zur Verfügung bei derzeit benötigten 299, was einer Versorgungsquote von 84 % entspricht.

Trotz aktuell leicht rückläufigen Kinderzahlen und einer erwarteten städtebaulichen Entwicklung unter anderem im Bereich Lottbek werden weitere Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen prognostiziert.

Die dezentrale Siedlungsstruktur der Gemeinde sorgt für eine ebenso dezentrale Versorgung mit sozialen Infrastrukturen. Während bspw. im Ortsteil Lottbek eine gute bis sehr gute Versorgungsquote besteht, finden sich im Ortsteil Rehagen / Schäferdresch keine Betreuungsplätze. Daher soll dieser Bebauungsplan auch die Voraussetzungen für eine homogene Versorgungsstruktur im gesamten Gemeindegebiet fördern, indem durch punktuelle Entwicklungen die örtliche Versorgung in den Quartieren gewährleistet wird, wodurch kurze Wege geschaffen und die dörflichen Gemeinschaften gefördert werden.

### 1.2.9 Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde das „Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025“ beschlossen. Das Leitbild stellt unter Abstimmung mit der Landesregierung die strategische Ausrichtung der Gemeinde bezüglich der Wohnraumentwicklung bis zum Jahr 2025 dar. Dabei sind vor allem Aussagen über eine wohnbauliche Entwicklung im Achsenzwischenraum (nach Regionalplan 1998) getroffen worden. Grundsätzlich spricht sich das Leitbild für eine bedarfsgerechte und nach innen orientierte Entwicklung aus. Es werden für die einzelnen Ortsteile unterschiedliche Herausforderungen identifiziert und entsprechende Entwicklungsziele definiert.

Im Ortsteil Rehagen / Schäferdresch gab es in den vergangenen Jahren eine stetige wohnbauliche Entwicklung. Daraus folgend stehen notwendige Folgeeinrichtungen wie bspw. Kindertagesstätten im Fokus weiterer Entwicklungen, um eine angemessene Daseinsvorsorge vor Ort gewährleisten zu können.

## 2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 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. 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.

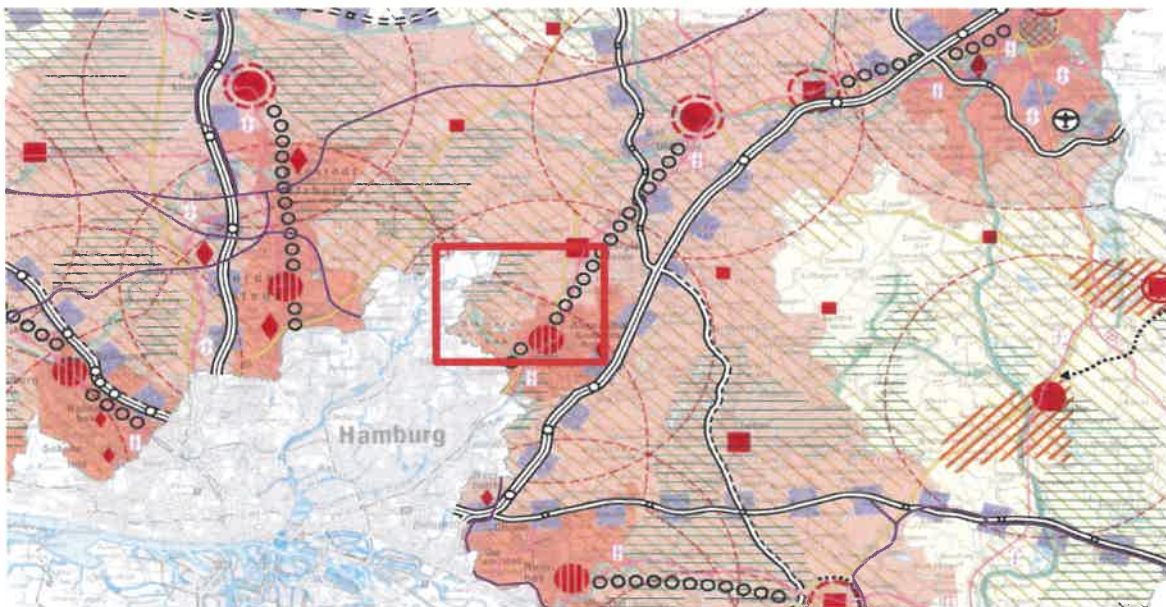


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (schleswig-holstein.de)

Die Gemeinde Ammersbek befindet sich in einer Entfernung von weniger als 10 km vom Rand des Oberzentrums Hamburg und gleichzeitig im Nahbereich des Mittelzentrums Ahrensburg.

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung verbessert werden. Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für den Wohnungsbau sollen vorgehalten werden. Die Planungen sind dabei verstärkt mit den benachbarten Städten und Gemeinden abzustimmen.

#### 2.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein (1998)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Ammersbek liegt zum Teil innerhalb der Siedlungsachsen und zum Teil im Achsenzwischenraum. Entsprechend soll auch die Entwicklung der Gemeinde differenziert betrachtet, im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes aber auch neu bewertet werden. Der Entwicklungsfokus soll dabei vor allem auf den Ortsteilen in unmittelbarem Siedlungszusammenhang mit Hamburg oder Ahrensburg liegen.

Im Rahmen des Regionalplanes Schleswig-Holstein wird ein Wachstum von 15 % für die Gemeinde Ammersbek festgelegt, auch der Ortsteil Schäferdresch unterliegt diesem 15 % Rahmen. Die Ortsteile Lottbek und Daheim sind davon ausgenommen, diese liegen auf Siedlungsachse und sind daher nicht von der 15% Hürde betroffen.

Der Gemeinde liegen keine Daten bzw. keine Aufschlüsselung von WE je Ortsteil vor, daher wird nur eine rechnerische Annäherung betrachtet. Grundlage der Berechnung ist dabei der gesamte Wohnungsbestand (Stichtag 31.12.2020) in der Gemeinde Ammersbek mit 4.845 WE. Dabei lebten im Jahr 2020 25,18 % der Bevölkerung Ammersbeks (Hauptwohnsitze) im Ortsteil Schäferdresch / Rehagen, was rechnerisch ca. 1.219 Wohneinheiten bedeutet. Auf diesen Wert bezogen, wird der 15 % Rahmen angewendet, d.h. der Entwicklungsrahmen läge bei ca. 182 WE bis zum Jahr 2036 (jährlicher Zuwachs von 12 WE auf 15 Jahre gesehen möglich).

Da im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung maximal 8-12 WE entstehen sollen, wäre der Wachstum dem jährlich möglichen Zuwachs an WE entsprechend. Zieht man die 8 WE, die bereits vorhanden sind ab, ergibt sich nur ein Zuwachs von 4 WE. Dieser Zuwachs ist mit den Anforderungen des Regionalplanes vertretbar.

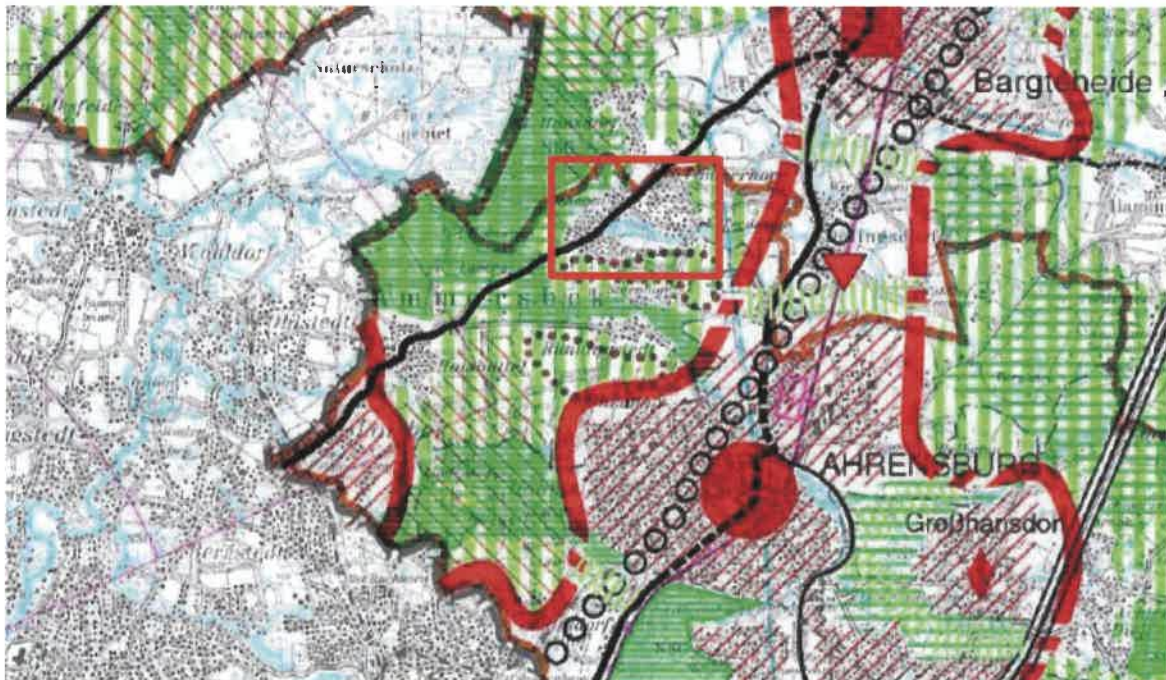


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (1998, Regionalplan, Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd)

## 2.2 Bauleitplanung

### 2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die rechtskräftige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 weist für den Plangeltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sportlichen Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ aus.

Unmittelbar östlich grenzt eine ebenfalls seit 2014 im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an. Südlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die 2014 als Sukzessionsfläche festgesetzt wurde, mit dieser Fläche soll ein Gewässerschutzstreifen entlang des Timmerhorner Teichs gesichert werden. Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die öffentliche Grünfläche entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ und „sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ überplant.

Zusätzlich wird die Fläche für den Gemeinbedarf als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der nachfolgende (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Abbildung 4: 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammersbek (2014, Ausschnitt)

### 2.2.2 Landschaftsplan (1996)

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 stellt für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung „Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion“ dar. Zudem wird die Siedlungsfläche südlich und zum Teil nördlich des Plangebietes von Knickstrukturen begrenzt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek (1996)

### 2.2.1 *Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“*

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ aus dem Jahr 2015 definiert das aktuelle, gültige Planrecht. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung sind festgesetzt: eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die Bebauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche könnte mit einem Vollgeschoss, einer Firsthöhe von maximal 9m und einer GRZ von 0,2 errichtet werden. Ebenfalls sind eine bestehende Knickstruktur als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie südwestlich eine Waldfläche festgesetzt.

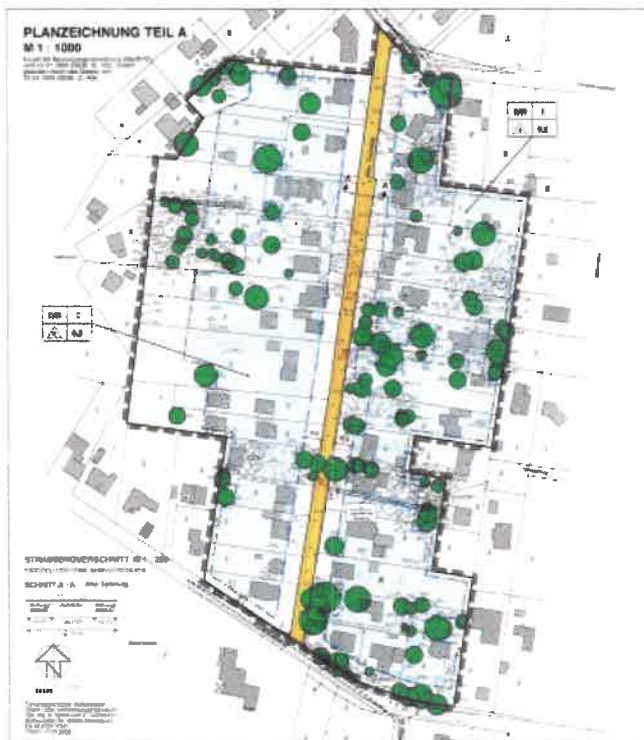
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 wird außerdem der Timmerhorner Teich als Gewässer erster Ordnung deklariert, zu dem ein Gewässerschutzstreifen von 50 m Breite einzuhalten ist. Der Gewässerschutzstreifen wurde dabei im Bereich der vorhandenen Bebauung / Neubebauung reduziert, da dort bereits Gebäude vorhanden waren. Für die Errichtung neuer Gebäude ist der max. zulässige Staupegel im Winter relevant.

Da das Vorhaben zur Entwicklung einer Kindertagesstätte und möglichen Wohnnutzung aus dem gegebenen Planrecht nicht abzuleiten ist, wird diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 notwendig.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Ammersbek (2015)

### 2.2.2 Benachbarte Bebauungspläne



Nördlich grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „Schäferdresch“, das in dem Bebauungsplan Nr. A16 „Schäferdresch“ 1. Änderung aus dem Jahr 2006 als Reines Wohngebiet festgesetzt ist. Es sind lediglich Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,2 zugelassen.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. A5 „Schäferdresch“ aus dem Jahr 1981 an. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss und einer Geschossflächenzahl von 0,4 fest.



Abbildung 7 und 8 Bebauungspläne Nr. A16 (2006) und A5 (1981)

### 2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Siedlungskörper des Ortsteils Rehagen / Schäferdresch wird im Osten sowie im Süd-Westen von Teilen des Landschaftsschutzgebietes Ammersbek begrenzt.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich eine Biotopfläche, die die Timmerhorner Teiche einbezieht. Auch diese fallen in den Bereich des Landschaftsschutzgebietes. Ausgehend von den Teichen ist der beschriebene Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Die Sukzessionsfläche südlich der Teiche ist als Biotop mittlerer Bedeutung kartiert. Die Flächen westlich und östlich der Sukzessionsfläche sind im Landschaftsplan als Bruchwald und damit ebenfalls als geschütztes Biotop ausgewiesen.

Südwestlich grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 an. Ausgehend von dieser Fläche ist ein Waldabstand von 25 m einzuhalten, der nicht bebaut werden darf. Sowohl der Gewässerschutzstreifen als auch der Waldabstandstreifen liegt in Teilen innerhalb des Plangebietes.

Für den Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete oder -objekte verzeichnet.

### 2.4 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele dieses Bebauungsplanes stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

### 3 ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Nachfrage nach Kinderbetreuung ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Aus diesem Grund benötigt die Gemeinde Ammersbek weitere Plätze im Krippen- und Elementarbereich. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist daher primär die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung einer Kindertagesstätte.

Geplant ist ein maximal zweigeschossiger Neubau für fünf Kitagruppen mit insgesamt 100 Betreuungsplätzen. Eine flexible Grundrissgestaltung ermöglicht die wechselnde Nutzung für Krippen- und Elementargruppen. Bei Bedarf kann das Betreuungsangebot um 20 Plätze erweitert werden.

Östlich des geplanten Neubaus befindet sich das Sportlerheim des SV Timmerhorn-Bünningstedt, das derzeit für die Unterbringung der Ahrensburger Tafel genutzt wird. Die ehemalige Nutzung als Jugendzentrum wurde aufgegeben, sodass das Sportlerheim neben der Unterbringung der Tafel lediglich durch die Mannschaften vor und nach dem Spielen genutzt wird. Die vorhandene Stellplatzanlage des Sportlerheims des SV Timmerhorn-Bünningstedt kann dabei aufgrund des im Tagesablauf zeitlich versetzten Bedarfs doppelt genutzt werden.



Abbildung 9: Gebäudefußabdruck Neubau Kita Schäferdresch, hage.felshart.griesenberg Architekten BDA

Anhaltende Wachstumstendenzen und der damit verbundene Siedlungsdruck führen dazu, dass in Ammersbek mehr Wohnfläche benötigt wird. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wird die östliche Teilfläche des Plangebietes als Allgemeine Wohnfläche festgesetzt. Maximal könnten nach Abriss oder der Umnutzung der Flüchtlingsunterkunft 8-12 Wohneinheiten realisiert werden. Da das Sportlerheim nicht mehr als Jugendzentrum genutzt wird und anderweitige lärmintensive Nutzungen, speziell in den Abendstunden, nicht bekannt sind, ist davon auszugehen, dass der Bestand hinsichtlich der Lärmimmissionen mit der Realisierung eines Wohngebietes verträglich ist.

## 4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Das Festsetzungskonzept soll die differenzierte Struktur des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes rechtlich sichern und die Umsetzung verbindlich regeln. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt die Festsetzungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 aufgehoben und geändert.

### 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der westliche Bereich des Flurstückes 23/6 wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Gemeinde möchte sich hier ein Potential hinsichtlich sozialer Infrastruktur auch jenseits der momentan geplanten Nutzung als Kitas schaffen. In diesem Sinne werden die Zweckbestimmungen so festgesetzt, dass die Räume auch anderweitig genutzt werden könnten, sollte der Bedarf an Kita-Plätzen zukünftig sinken. So bleiben die Flächen in ihrer Ausnutzung flexibel. Die Fläche für den Gemeinbedarf erhält daher folgende Zweckbestimmungen: Sozialen, kulturellen sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche östlich der Gemeinbedarfsfläche könnte, nach Aufgabe der aktuellen Nutzung, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Wohnnutzung orientiert sich dabei am Bestand und soll sich so in die Umgebung einfügen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Gebiet WA sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe sind unzulässig, um auf diese Weise Beeinträchtigungen durch Immissionen für die Wohnnutzung zu vermeiden.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bereits genannten Nutzungen sollen an dieser Stelle stärker als bisher planungsrechtlich möglich entwickelt werden. Es ist daher im Rahmen dieser Änderung vorgesehen, die Grundflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe anzuheben.

#### 4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäude-Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies soll eine gute Ausnutzung der Fläche ermöglichen und gleichzeitig eine übermäßige Flächenversiegelung vorbeugen.

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,3 festgesetzt. Dadurch soll ermöglicht werden, dass eine Bebauung zur Wohnnutzung an dieser Stelle stärker als bisher planungsrechtlich möglich entwickelt werden kann.

#### *4.3.2 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit*

Mit dem Ziel der Einbindung in die Bebauung des Umfelds und die Topographie des Plangebietes wird zur Steuerung der Höhenentwicklung die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgelegt. Durch diese Festsetzung soll eine mit Blick auf den angrenzenden Bestand angemessene Gebäudehöhe erreicht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung ohne ein zusätzliches Dachgeschoss errichtet werden kann. Die zulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes. Diese darf wiederum höchstens 50 Zentimeter über der Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse in Höhe des Mittelpunkts der der Verkehrsfläche zugewandten Grenze des jeweiligen Grundstücks liegen (Sockelhöhe).

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um dem Bedarf optimal zu entsprechen, darf die Länge des Baukörpers hier 50 m überschreiten.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine großzügige Baugrenze bestimmt. Sie definiert die maximale Ausdehnung der Gebäude und ist so geschnitten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Baufensters realisiert werden kann und den Nutzern ein gewisser Spielraum bleibt.

Nördlich hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche ein. Die Baugrenzen orientieren sich im Süden und im Südwesten an den Abstands- und Schutzstreifen zum angrenzenden Wald und dem vorhandenen Gewässer. Dabei wird zum Wald im Südwesten ein Abstand von 25 m eingehalten. Zwischen der Baugrenze im Süden und dem vorhandenen Gewässer liegen 50 m Abstand. Im Westen und Osten halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereiches ein.

#### **4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen.

Nebenanlagen wie Garten-/Gerätehäuser sowie Geräteschuppen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohneinheit mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen. Je drei Wohneinheiten ist darüber hinaus ein öffentlicher Besucherparkplatz herzustellen. Die Stellplätze können in Form von offenen Stellplätzen oder offenen Kleingaragen (Carports) errichtet werden.

Innerhalb der Flächen für Gemeindebedarf sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

in allen Teilgebieten sind Stellplätze und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

#### **4.6 Entwässerung**

Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen vor Ort zurückzuhalten und zu versickern bzw. verzögert in Richtung des Vorfluters (Timmerhorner Teich) abzuleiten. Durch diese Maßnahmen wird eine ökologisch verträgliche, wassersensible Siedlungsentwicklung unterstützt, die sowohl hydrologische als auch klimatische Belange berücksichtigt.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen als begrünte Dächer mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm auszubilden.

#### **4.7 Grünordnerische Festsetzungen**

##### *4.7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Nicht überbaubare Grundstücksfläche sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von flächenhaften Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

##### *4.7.2 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen*

Der Oberbodenabtrag auf künftig überbauten Flächen ist einer adäquaten Folgenutzung zur Wiederverwendung des Oberbodens zuzuführen.

Der Oberboden (Mutterboden) auf unversiegelten Flächen ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Grünflächen verwendet werden, soweit der anstehende Boden dafür geeignet ist. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Oberboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe

enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

#### *4.7.3 Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die vorhandenen Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind in gleicher Art zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen als Ersatz abgängiger Bäume ist folgende Qualität zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 16 – 18 cm.

Innerhalb der Kronentraufe und des 1,50 m breiten Schutzstreifens rund um die Baumkrone sind jegliche Abgrabung, Bodenbefüllung, Bodenablagerung oder Ablagerung sonstiger Materialien – auch nur zeitweise – untersagt. Außerdem ist im gesamten Kronenbereich und des Schutzstreifens die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – hochbaulicher Anlagen untersagt.

Für zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – hochbaulicher Anlagen untersagt. Außerdem ist dort jegliche Ablagerung von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdstoffen – auch nur zeitweise – verboten. Gesetzlich geschützte Biotope unterliegen darüber hinaus der Schutz- und Erhaltungspflicht des Landesnaturschutzgesetzes (25 LNatSchG).

Die nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Knicks sind zu erhalten und entsprechend des Knickerlasses vom 20.01.2017 fachgerecht zu pflegen. Abgängige Sträucher und Bäume (Überhälter) sind nachzupflanzen. Eine Bepflanzung mit nicht heimischen Pflanzen ist nicht zulässig.

Im Einfahrtbereich der vorhandenen Stellplätze sind zwei großkroniger Laubbäume einer Art zu pflanzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der Bäume kann um zwei Meter verschoben werden. Es sind Pflanzgruben mit mindestens 8 cbm durchwurzelten Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

#### *4.7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Baumpflanzungen*

Zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Bäume, die gefällt werden müssen, sind innerhalb des Plangebietes mindestens 6 Stück Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 20 – 25 cm Stammumfang Die Pflanzung erfolgt am südlichen Grundstücksrand in Fortführung der Ahornreihe, die auf der benachbarten Gemeinbedarfsfläche bereits vorhanden ist.

Abgängige Exemplare sind in derselben Art und Qualität (wie zum Zeitpunkt seiner Erstpflanzung) innerhalb von 6 Monaten nach dem Absterben des Baumes zu ersetzen.

### **4.8 Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Plangebietes**

Außerhalb des Plangebietes ist auf einer derzeitigen Ackerfläche eine Ausgleichsfläche auf Dauer anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die ca. 5.435 m<sup>2</sup> große Fläche ist Teil

Flurstücks 35/5, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel. Sie orientiert sich an der bis zum 31.12.2024 geltenden Pachtgrenze, die die Fläche bis dahin zwei unterschiedlichen Nutzern, zu gleichen Teilen, zugeordnet hatte. Es wird ein insgesamt 37,5 m breiter Streifen aus der bisherigen Nutzung genommen und für die Ausgleichsmaßnahmen hergerichtet: mit der Anlage eines Knicks, eines Knicksaums und einer Grünlandfläche.

Die Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Anlage eines Knicks mit Knickwall und Bepflanzung des Walls (Breite: 3 m).
- Nordwestseite: 5 m breiter Saumstreifen
- Südostseite: 29,5 m breiter Grünlandstreifen

Zur Bepflanzung des Knicks sind standortheimische Laubgehölze als Sträucher zu verwenden, z.B.: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Waldhasel (*Corylus avellana*), Roter Hartiegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), In einer Pflanzqualität von mindestens: vStr, 3-5 Tr., 100-150.

Als künftige Überhälter sind, im Abstand von ca. 30 m, insgesamt 5 standortheimische Laubbäume zu pflanzen: Stieleiche (*Quercus robur*). Pflanzqualitäten: mindestens Hochstamm, 2x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang.

#### **4.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Zum Schutz des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ammersbek sind keine Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

#### **4.10 Gestalterische Festsetzungen**

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH erlassen. Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauträgern Rechnung tragen zu können.

Die örtliche Bauvorschrift umfasst die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

#### **Dacheindeckung, Dachform und -neigung**

Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Schaffung eines homogenen Gesamteindrucks der neuen Bebauung im Sinne eines harmonischen und zeitgemäßen Bildes im Ortsteil Schäferdresch / Rehagen.

Die Bauvorschrift setzt fest, dass Dächer mit 30-48° zu errichten sind. Zur Dacheindeckung sind engobierte Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glasierte (glänzende) Dacheindeckungen werden dabei ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen und Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

Dachflächen von offenen Kleingaragen (Carports) sowie von baulichen Nebenanlagen sind mit mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit einer

standortgerechten, heimischen Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### **Solartechnische Anlagen**

Auf Hauptgebäuden sind solartechnische Anlagen zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen. Sie dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solartechnische Anlage installiert ist.

Bei der Planung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) auf Dachflächen von offenen Kleingaragen (Carports) sowie von baulichen Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass diese mit der Dachbegrünung verträglich kombinierbar sind. Die Anlagen und Aufbauten sind mindestens 1,5 m von der Dachkante abzurücken.

### **Fassadengestaltung**

Eine Einfügung der Baukörper in die Umgebung soll auch durch eine Festsetzung bzgl. der Fassadengestaltung erreicht werden. Außenwände sind demzufolge in rotem bis rotbraunem oder weißem bis gelbem Verblendmauerwerk, in hellem Putz oder naturbelassenem Holz auszuführen. Auch eine Kombination dieser Materialien ist möglich. Dies gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Gesimse, Sockel und Blenden sowie Mauerwerksornamente aus andersfarbigen Steinen. Bauliche Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.

Auf diese Weise soll eine Einfügung in die Umgebung sichergestellt werden. Hier werden ebenfalls überwiegend diese Fassadenmaterialien verwendet.

Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun), 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß).

### **Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen**

Die Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedungshöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleisten. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen.

Als Einfriedung zu privaten Grundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Zäune sind in der Höhe der Hecken, maximal aber in einer Höhe von 1,50 m auf der Grundstücksinnenliegende Seite zulässig. Zäune sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

### **Standorte für Restmüll- und Wertstoffcontainer**

Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Wertstoffcontainer sind auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Zur Eingrünung sind ausschließlich Laubholzhecken und / oder Rankgerüste mit standortheimischen Rankpflanzen zulässig.

## **Ordnungswidrigkeitsvorschrift**

Gemäß § 84 Abs. 1 und 2 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße in Höhe von 500.000 Euro geahndet werden.

### **4.11 Hinweise**

#### *4.11.1 Kampfmittel*

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

#### *4.11.2 Archäologische Funde*

Das Plangebiet liegt im Bereich von Archäologischen Interessengebieten. Gemäß § 12 DSchG bedürfen Erdarbeiten an Stellen (archäologische Interessensgebiete), von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG SH unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Das zuständige Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein oder die obere Denkmalschutzbehörde sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

#### *4.11.3 DIN-Standards und sonstige Regelwerke*

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Ammersbek eingesehen werden.

Die erwähnten DIN-Normen und sonstigen Regelwerken beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung.

#### 4.11.4 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten. Ebenso ist auf den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten

#### 4.11.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Gehölzbestände und des Waldes ist zu vermeiden. Zur Vermeidung von schädlichen Lichtemissionen sind die Beleuchtungszeiten auf das unverzichtbare Mindestmaß zu reduzieren (z.B. auch durch die Installation von Bewegungsmeldern).

#### 4.11.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Hinblick auf Insekten, Fledermäuse und Brutvögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. auch Ziffer 9.4, Außenbeleuchtung):

- Einbau von Beleuchtungsanlagen mit einem für diese Tierarten wirkungsarmen Lichtspektrum (möglichst „warm“, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen)
- Gezieltes Einsetzen von Licht nur dort, wo es gebraucht wird und: Vermeiden von diffusem „Rundumlicht“.
- Verzicht auf nach außen strahlende Beleuchtung am Rand des befestigten Bereichs
- Gezielte Abschaltung in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssten (Bewegungsmelder, Abschaltzeiten).
- Die Fällungen von Gehölzen ist vom 01. März bis 30. September verboten.

#### 4.11.7 Maßnahmen, externe Ausgleichsfläche

Für den externen Ausgleich (Anlage eines Knicks, eines Knicksaums und einer Grünlandfläche) sind folgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Nordwestseite: 5 m breiter Saumstreifen (natürliche Sukzession, Mahd alle 3 Jahre, um aufkommende Gehölze zu beseitigen, das Mähgut wird abgefahren)
- Südostseite: 29,5 m breiter Grünlandstreifen (Entwicklung eines extensiven Grünlandes mit Ausmagerung in den ersten 3 Jahren und Abfuhr des Mähgutes. Ab dem 3. Jahr: 2-malige Mahd nach dem 15. Juli und Abfuhr des Mähgutes)

Der Knick ist mindestens 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und zu schützen. Abgängige Gehölze sind adäquat zu ersetzen. Der Saumstreifen sowie das Grünland sind dauerhaft einzuzäunen (mit ortüblichem Koppelzaun aus Eichenspaltpfählen und 3 glatten Spanndrähten).

#### 4.11.8 Brandschutz innerhalb des Waldabstandes

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird seitens der Gemeinde Ammersbek ein Nachweis erbracht, dass Gebäude keine Brandgefahr darstellen (z. B. feuerhemmende Materialien etc). Ziel ist es, gesonderte Bestimmungen im Bereich des Waldabstandes zu ermöglichen.

## 5 UMWELTBERICHT<sup>3</sup>

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

##### 5.1.1.1 Einleitung

Der Umweltbericht für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek ist inhaltlich gleichlautend mit dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die darin enthaltenen Aussagen gelten sinngemäß auch für die zu beurteilende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

##### 5.1.1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 „Kita Schäferdresch“ liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde im Ortsteil Rehagen / Schäferdresch und umfasst eine Fläche, die geringfügig größer als 1 ha ist (1,07 ha).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt zwischen der Straße Schäferdresch und den Timmerhorner Teichen. Das trapezförmige Areal wird an seiner Westseite vom Sportplatz des SV Timmerhorn-Bünningstedt begrenzt. Östlich des Geltungsbereiches und jenseits der Straße Schäferdresch grenzen Wohnbaugrundstücke an. An der Südseite sind eine Wiesenfläche sowie der große Timmerhorner Teich dem Geltungsbereich vorgelagert.

Der Geltungsbereich der 14. F-Planänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der B-Planänderung.

##### 5.1.1.3 Ziele und Inhalte der Planaufstellung

#### **Generelle Zielsetzungen**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ wird dem Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten in der Gemeinde Ammersbek entsprochen. Dies trägt wesentlich dazu bei, eine dezentrale Betreuung und die Erfüllung der Versorgungsquote langfristig zu sichern.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geschaffen. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit mit einem Sportlerheim des SV Timmerhorn-Bünningstedt sowie mit Flüchtlingsunterkünften bebaut. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Wohnbebauung geschaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen zu können, wird im Parallelverfahren die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

---

<sup>3</sup> Umweltbericht gemäß § 2 a (2) BauGB zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ und 14. F-Planänderung, tBL Landschaftsarchitekten PartG mbB, Lübeck, April 2025

### **Art der baulichen Nutzung**

Der westliche Bereich des Flurstückes 23/6 wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Sozialen, kulturellen sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Damit verbunden ist die Absicht der Gemeinde, hier ein Potential hinsichtlich sozialer Infrastruktur auch jenseits der momentan geplanten Nutzung als Kita zu schaffen. Daher werden die Zweckbestimmungen so festgesetzt, dass die Räume auch anderweitig genutzt werden könnten, sollte der Bedarf an Kita-Plätzen zukünftig sinken.

Die Fläche östlich der Gemeinbedarfsfläche könnte, nach Aufgabe der aktuellen Nutzung, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Wohnnutzung orientiert sich dabei am Bestand und soll sich so in die Umgebung einfügen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Gebiet WA sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbetriebe sowie Gartenbaubetriebe sind in den Teilgebieten unzulässig, um auf diese Weise Beeinträchtigungen durch Immissionen für die Wohnnutzung zu vermeiden

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gemeinbedarfsfläche auf 0,6 festgesetzt, für die WA-Flächen (Allgemeines Wohngebiet) gilt eine GRZ von 0,3.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise um bis zu 50 cm überschritten werden.

Diese Festsetzungen dienen zum einen dem Ziel, die Bebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld und die gegebene Topographie einzubinden. Zum anderen wird mit der Festsetzung der auf 10 m begrenzten Maximalhöhe sichergestellt, dass an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung ohne ein zusätzliches Dachgeschoss errichtet werden kann.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um dem Bedarf optimal zu entsprechen, darf die Länge des Baukörpers hier 50 m überschreiten. Für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine großzügige Baugrenze bestimmt. Sie definiert die maximale Ausdehnung der Gebäude und ist so geschnitten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Baufensters realisiert werden kann und den Nutzern ein gewisser Spielraum bleibt.

Nördlich hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche ein. Die Baugrenzen orientieren sich im Süden und im Südwesten an den Abstands- und Schutzstreifen zum angrenzenden Wald und dem vorhandenen Gewässer. Dabei wird zum Wald im Südwesten ein Abstand von 25 m eingehalten. Zwischen der Baugrenze im Süden und dem vorhandenen Gewässer liegen 50 m bzw., bereichsweise, rund 30 m Abstand. Im Westen und Osten halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereiches ein.

### **Nebenanlagen**

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum. Aus diesem Grund wird eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen.

Nebenanlagen wie Garten-/Gerätehäuser sowie Geräteschuppen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohneinheit mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen. Je drei Wohneinheiten ist darüber hinaus ein öffentlicher Besucherparkplatz herzustellen. Die Stellplätze können in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen (Garagen) errichtet werden. Um Sichtbeziehungen zum Schäferdresch nicht zu verbauen, müssen alle Seiten der offenen oder geschlossenen Kleingaragen einen Abstand von mindestens 1,50m zu öffentlichen Flächen einhalten.

Innerhalb der Flächen für Gemeindebedarf sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

Für Nebenanlagen (z.B. Parken, Zuwegung, Nebengebäude für Abstellräume) ist nach BauNVO §19(4) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Größe von 50 %, maximal jedoch bis 0,8 zulässig.

### **Gestalterische Festsetzungen: Dacheindeckung, Dachform und -neigung**

Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Schaffung eines homogenen Gesamteindrucks der neuen Bebauung im Sinne eines harmonischen und zeitgemäßen Bildes im Ortsteil Schäferdresch / Rehagen. Für Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit 15-48 ° Dachneigung zulässig.

Dachflächen von offenen Kleingaragen (Carports) sowie von baulichen Nebenanlagen sind mit mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit einer standortgerechten, heimischen Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### **Gestalterische Festsetzungen: Fassadengestaltung**

Um eine harmonische Einfügung der Baukörper in die Umgebung zu erreichen, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung definiert: Außenwände sind in rotem bis rotbraunem oder weißem bis gelbem Verblendmauerwerk, in hellem Putz oder naturbelassenem Holz auszuführen. Auch eine Kombination dieser Materialien ist möglich. Dies gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Gesimse, Sockel und Blenden sowie Mauerwerksornamente aus andersfarbigen Steinen. Bauliche Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.

### **Solartechnische Anlagen**

Solartechnische Anlagen sind zulässig. Bei der Planung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie (z. B. Photovoltaik, Solarthermie) ist darauf zu achten, dass diese mindestens 1,5 m

von der Dachkante abzurücken sind. Die Anlagen sollten mit einer Dachbegrünung verträglich kombinierbar sein.

### **Regenwasserableitung**

Das geplante Regenwassermanagement basiert auf einem separaten Entwässerungskonzept (Quelle: WVK, Dezember 2022). Dabei ist generell vorgesehen, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dach- und Garten- und Hofflächen vor Ort zurückzuhalten und, soweit dies bei dem anstehenden Boden möglich ist, versickern zu lassen. Dazu ist die im Oktober 2019 per Erlass eingeführte A-RW 1: „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ anzuwenden.

Da in der Straße „Schäferdresch“ kein Regenwasserkanal vorhanden ist, ist ein alternativer Lösungsansatz erforderlich mit zunächst zwei Varianten:

- Versickerung des Niederschlagswassers über den A-Horizont auf dem Grundstück
- Einleitung des Regenwassers in die straßenbegleitende Mulde entlang der Straße „Schäferdresch“
- Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter „Timmerhorner Teiche“

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück gemäß Bodengutachten jedoch nicht möglich. Die Einleitung in den straßenbegleitenden Graben scheidet aufgrund der fehlenden Ablaufmöglichkeit ebenso aus. Daher ist der Anschluss der Regenentwässerung an die Timmerhorner Teiche die gewählte Lösung. (Quelle: Entwässerungsgutachten, WVK, 2022, S. 7).

### **Erschließung und Stellplätze**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straße „Schäferdresch“ und wird darüber erschlossen. Für die KiTa können die vorhandenen Stellplätze genutzt werden. Hier ist eine Doppelnutzung im Zusammenhang mit dem Sportplatz des SV Timmerhorn-Bünningstedt möglich, da die KiTa-Zeiten und die Nutzung des Sportplatzes i.d.R. zeitlich entkoppelt sind. D.h. vormittags und bis in den frühen Nachmittag hinein kann die KiTa die Stellplätze nutzen. Die Sportler kommen meist erst später am Nachmittag und könnten dann, die Parkplätze nutzen.

#### **5.1.1.4 KiTa-Planung – Erste Ideen**

### **Gebäude**

In einer ersten Entwurfsskizze zeigen HFG Architekten ein L-förmiges Gebäude (Siehe Abbildung 9), das sich nach Südwesten, in Richtung Timmerhorner Teich, d.h. zur unbebauten Landschaft hin öffnet. Die KiTa hat eine Grundfläche von rund 1.250 m<sup>2</sup> und lässt sich nach derzeitigem Stand durch folgende Merkmale charakterisieren:

- Eingang mit Foyer im Nordosten
- 5 Gruppenräume jeweils mit direktem Zugang zum Kindergarten
- Bauweise: eingeschossig
- Dachaufbau kombiniert mit Gründach und Photovoltaikanlagen

### **Erschließung**

Man erreicht die KiTa über den vorhandenen Stellplatz und gelangt dann zu einem Vorplatz, der die verschiedenen Funktionen bündelt: den Eingangsbereich des KiTa und des

Sportlerheims wie auch die Wegeverbindung zwischen Sportlerheim und Sportplatz. Die Anlieferung für die KiTa erfolgt über einen schmalen Weg, der an der Ostseite des Gebäudes entlangführt.

### **Freiflächen**

Das Gebäude untergliedert die Freiflächen in zwei Teilbereiche: die Vorplatzsituation mit Zugang, Stellplätzen sowie mit dem Knick und seinen alt eingewachsenen großkronigen Bäumen, die prägend sind. Hier gilt es, mit einfachen Mitteln den Bereich des Ankommens, des Bringens und Holens einladend zu gestalten. Zugleich soll der jetzige Charakter mit den großen Bäumen und dem Knick erhalten und in die Planung integriert werden. Dies schließt auch die dreieckige Rasenfläche mit ein, die zwischen dem Verbindungsweg, dem Knick und dem Sportplatz verbleibt und nach wie vor als Aufwärmplatz für die Sportlerinnen und Sportler zur Verfügung steht.

Auf der Gartenseite des Gebäudes sind an jedem Gruppenraum kleine Terrassen geplant, die in das offene Freigelände übergehen. Hier gilt es, ein Außengelände zu konzipieren, das vielfältig nutzbar ist, mit Möglichkeiten zum Spielen, Bewegen, Verstecken und Entdecken. Dabei bietet es sich an, mit dem Freiflächenkonzept eine Verbindung zwischen Gebäude und dem landschaftlichen Element der offenen Wiesenlandschaft am Timmerhomer Teiches herzustellen. Die Planung dazu wird im nachfolgenden Planungsschritt weiter konkretisiert.

Neben den gestalterischen Aspekten sind auch verschiedene formal-rechtliche Aspekte zu beachten. Daher sei kurz auf den Waldabstand verwiesen, der hier möglicherweise auf 25 m (statt 30 m) verringert werden kann. Gleichwohl liegen die Freiflächen der Kita auf der Gartenseite z.T. innerhalb des Waldabstandes, der bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen wäre.

„Innerhalb eines Waldabstandsbereiches sind bauliche Vorhaben im Sinne § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (wie u.a. Garagen, Carports, Wintergärten, Schuppen, Nebenanlagen).“ Sollte der reguläre Waldabstand von 30 m unterschritten werden, wäre dies auch an die Voraussetzung geknüpft, „dass von einem geplanten Bauvorhaben nachweislich keine Brandgefahr ausgehen darf.“ Zitiert aus Mail Untere Forstbehörde, Mölln, 21.01.2020.

## **5.1.2 Prüfung der Standortalternativen**

### **5.1.2.1 Aufgabenstellung**

In Vorbereitung der Planung für eine neue Kita wurden in 2019 zwei Standorte im Ortsteil Rehagen / Schäferdresch untersucht. Beide liegen im Bereich unbebauter Grünflächen südlich der Straße „Schäferdresch“, d.h. im Umfeld des Sportplatzes des SV Timmerhon-Bünningstedt. Ziel war und ist es, nach dem Motto „kurze Beine, kurze Wege“, die neue Kita in der Nähe der benachbarten Wohnbebauung zu platzieren.

Dafür kamen grundsätzlich zwei Flächen infrage:

- **Standort A** im Bereich des heutigen Bolzplatzes
- **Standort B** nahe dem JuZe (Jugendzentrum) bzw. Sportlerheim

Bei der Gebäudegröße wurde jeweils eine Grundfläche von 1.440 m<sup>2</sup> für eine KiTa mit 5 Gruppen mit 1-geschossiger Bauweise zugrunde gelegt. Für die Vorauswahl zugunsten dieser

beiden Standorte wurde auch die vorhandene Erschließung mit betrachtet, einschließlich der vorhandenen Stellplatzflächen, die z. T. noch auszubauen wären.

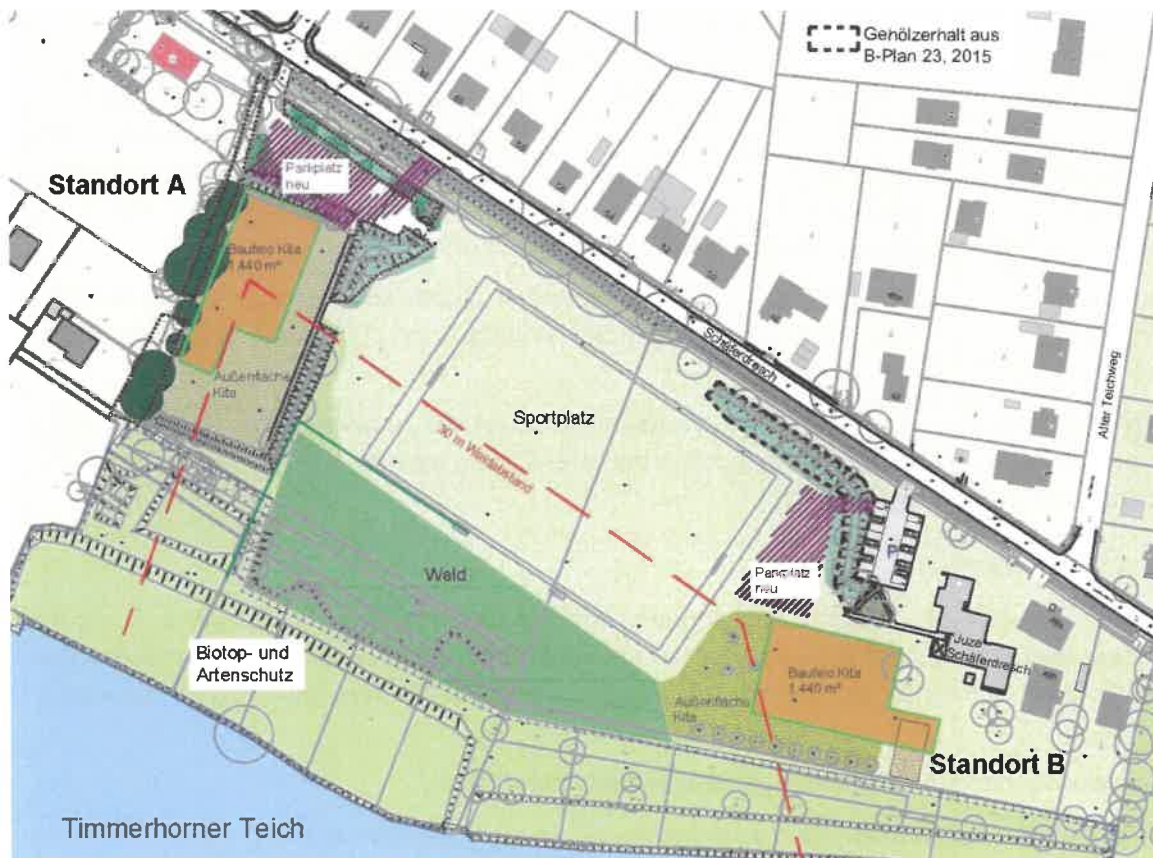


Abbildung 10: Standort A und B, Alternativenprüfung Dezember 2019 (vereinfachte Darstellung)

#### 5.1.2.2 Standort A

Standort A zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass er von Knicks bzw. Waldflächen umgeben ist, woraus sich sehr beengte Platzverhältnisse ergeben. Das ist auch das Ergebnis der damaligen Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forderung, einen angemessenen Knickschutzstreifen zu berücksichtigen, der von Bebauung frei zu halten ist. Diese Maßgabe geht deutlich über das hinaus, was zunächst in dem oben gezeigten Übersichtsplan zu erkennen ist.

Die wesentlichen limitierenden Faktoren bei Standort A sind:

- Knickschutzstreifen (bis zu 10 m an drei bzw. vier Seiten)
- Waldabstand (30 m)
- Verlagerung des Bolzplatzes als Folge der Neubebauung

Infolgedessen verengt sich das verbleibende Baufeld für die Kita und die unverzichtbaren Außenanlagen erheblich, so dass eine Bebauung an dieser Stelle mehr als fraglich ist. Zudem wäre es erforderlich, für die Stellplatzanlage und die Eingangssituation zur KiTa einen quer verlaufenden Knick zu roden, da der Stellplatz (aktuell: Schotterbelag) ausgebaut werden müsste.

Bei weitergehenden Überlegungen wurde ausgelotet, inwieweit eine Abweichung von den vorgegebenen Abständen (Wald, Knickschutz) ggf. möglich wäre und unter welchen

Bedingungen. Dazu wurden insbesondere die Naturschutzbehörde und die Forstbehörde eingebunden, einschließlich mehrerer Ortstermine.

Ergebnis war, dass aus der unvermeidbaren Inanspruchnahme des Knickschutzstreifens für die Neubebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der Knickfunktionen resultieren würde. Dies wiederum würde Ausgleichsforderungen in erheblichem Umfang auslösen, auch wenn der Knick in seiner Substanz mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern erhalten bliebe. Allerdings wären hier Eingriffe auch im Kronentrauf- bzw. Wurzelbereich der Knickgehölze zu erwarten, die langfristig zu deutlichen Beeinträchtigungen des Knicks führen würden und die seitens der UNB vorgetragene Ausgleichsforderungen untermauern.

Hinzu kämen die Kompensation für den zu rodenden Querknick sowie die räumlichen Einschränkungen auch durch den einzuhaltenden Waldabstand, der nicht verringert werden könnte.

**Fazit:** Die sehr beengten räumlichen Verhältnisse sowie die zu erwartenden sehr umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen, die fachlich und monetär zu bewerten waren, führten zum Ausschluss des Standortes A.

#### 5.1.2.3 Standort B

Standort B weist z.T. ähnliche Bedingungen auf wie Standort A, er ist jedoch z. T. weniger beengt. Allerdings kommt neben dem Waldabstand bei Standort B noch der Gewässerschutzstreifen zum Timmerhorner Teich hinzu, so dass sich auch hier beengte Platzverhältnisse ergeben.

Die wesentlichen limitierenden Faktoren bei Standort B sind:

- Knickschutzstreifen (für den Knick der direkt am Parkplatz liegt)
- Waldabstand (30 m)
- Gewässerschutzstreifen (50 m)

In einem ersten Ansatz wird der Standort des Gebäudes im Bereich der Freifläche zwischen Parkplatz und der Biotopfläche am Timmerhorner Teich gesehen. Das Außengelände der KiTa liegt dabei südlich bzw. südwestlich des Gebäudes, d.h. in Richtung Wald / Biotopfläche.

Die zunächst angedachte Erweiterung des Stellplatzes wurde wieder verworfen, da der Betrieb auf dem Sportplatz und der Kitabetrieb nicht gleichzeitig stattfinden. Beide können sie Stellplätze, zeitversetzt, nutzen.

Analog zu Standort A wurde auch hier ausgelotet, inwieweit eine Abweichung von den vorgegebenen Abständen (Wald, Gewässer, Knickschutz) ggf. möglich wäre und unter welchen Bedingungen. Dazu wurden u.a. die Naturschutz- und Forstbehörde eingebunden, einschließlich mehrerer Ortstermine.

Ergebnis dessen ist, dass es unter bestimmten Voraussetzungen eine Abweichung von dem Waldabstands- und Gewässerschutzstreifen geben könnte. Dies hat dazu geführt, dass nun der Waldumbau geplant wird (vgl. Kapitel 5.1.3.3), so dass der Abstand auf 25 m verringert werden könnte.

Hinsichtlich der Ausrichtung des Gebäudes war zunächst ein Baukörper parallel zur Biotopfläche geplant, auch, da zunächst angenommen worden war, dass die Stellplatzanlage ausgebaut werden müsste (siehe Abbildung 9). Bei näherer Betrachtung wurde nun ein

Gebäudekörper in L-Form entwickelt, der überwiegend außerhalb des Gewässerschutzstreifens und des Waldabstandes liegt.

Knickbeseitigungen sind damit nicht verbunden, jedoch die Rodung von einigen Bäumen, die zu kompensieren wären.

#### 5.1.2.4 Ergebnis der Standortprüfung

Im Vergleich der beiden Standorte sind deutliche Vorteile bei Standort B zu sehen. Dies ist das Ergebnis der Bewertung aus 2019 sowie der anschließenden vertiefenden Betrachtungen.

Gegen Standort A spricht vor allem der erhebliche Kompensationsbedarf, der aufgrund der sehr beengten räumlichen Verhältnisse mit den umgebenden Knicks ausgelöst wird. Damit verbunden wäre eine zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde Ammersbek in einer nennenswerten Größenordnung.

Aus fachlicher und monetärer Sicht werden deutliche Vorteile bei Standort B gesehen. Eine neue KiTa ließe sich dort vergleichsweise einfacher in die vorhandene städtebaulich-freiraumplanerische Situation wie auch in den Biotop- und Gehölzbestand integrieren. Die vertiefende Planung erfolgt daher auf der Grundlage des Standortes B.

### 5.1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

#### 5.1.3.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Der Umweltbericht basiert auf den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches. Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

Die wesentlichen Umweltschutzziele, die für den Umweltbericht von Bedeutung sind, werden hier aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt. Dies sind insbesondere:

#### **§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt**

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz**

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

#### **§1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden**

(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“

## **§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen**

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

### **§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich**

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

### **§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich**

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“ (a.a.O.)

§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

### **§ 44 BNatSchG - Artenschutz**

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

### **Anlage 1 zum BauGB – Vorgaben für den Umweltbericht**

In Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches sind die Inhalte des Umweltberichtes festgelegt. Darauf basierend erstreckt sich Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die „direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben“.

### **Runderlass „Verhältnis der (...) Eingriffsregelung zum Baurecht“**

Dem Umweltbericht liegt der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus 2013 zugrunde (09. 12. 2013). Darin heißt es unter Ziffer 2.4: „Verbleibende Beeinträchtigungen sind so auszugleichen oder zu ersetzen, dass nach dem Eingriff keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet wird (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).“

Und weiter: „Wirkt sich ein Eingriff nur auf eines der beiden Schutzgüter (Naturhaushalt oder Landschaftsbild) aus, muss der Ausgleich die jeweilige Eingriffsfolge kompensieren. Es wäre

unzulässig, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge des Baues von höhergeschossigen Gebäuden durch die Aufwertung einer Fläche auszugleichen oder ersetzen zu wollen.“

Ergänzend zum Runderlass liegt folgendes Schriftstück vor: „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung – ANHANG“, ebenfalls vom 09.12.2013.

Im Anhang zum Runderlass wird u.a. die erforderliche Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft genau beschrieben. Unter Ziffer 2.4 heißt es zur Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen: „Es ist zu prüfen, ob und wieweit mit Ausgleichsmaßnahmen Störungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes behoben werden können und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet werden kann. Soweit Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind, ist anschließend zu prüfen, ob Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.“

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV) und TA Lärm**

Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert generell eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV, TA Lärm).

### **Regenwassermanagement**

Bei der Planung der Oberflächenentwässerung für Neubaugebiete ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (kurz: A RW-1)“ anzuwenden.

#### 5.1.3.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

### **Regionalplan Schleswig-Holstein 1998**

Maßgebende Aussagen, die für das Plangebiet zu beachten wären, sind im Regionalplan nicht dargestellt.

### **Flächennutzungsplan 1999**

Die rechtskräftige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 (siehe Abbildung 4) weist für den Plangeltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ aus.

Unmittelbar östlich grenzt eine ebenfalls seit 2014 im F-Plan dargestellte Wohnbaufläche an. Südlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die 2014 als Sukzessionsfläche festgesetzt wurde. Mit dieser Fläche soll ein Gewässerschutzstreifen entlang des Timmerhorner Teichs gesichert werden. Westlich der Sukzessionsfläche ist im F-Plan eine Waldfläche dargestellt.

Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die öffentliche Grünfläche entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ und „sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ überplant.

Zusätzlich wird die bisherige Fläche für den Gemeinbedarf partiell als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **Landschaftsplan 1996**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek (siehe Abbildung 5) stellt für den Bereich der 1. Änderung des B-Plans 23 „Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion“ dar. Dies betrifft Flächen südlich der Straße „Schäferdresch“, wo sich heute, übereinstimmend mit der Darstellung des F-Plans, u.a. der Sportplatz befindet.

Die im Landschaftsplan dargestellte Siedlungsfläche wird südlich und zum Teil nördlich des Plangebietes von „Gehölz- und Strauchgruppen, Grünstrukturen im Siedlungsbereich“ begrenzt, so zeigt es die Legende zum Landschaftsplan (<https://www.b-plan-services.de/bplan-pool/Ammersbek/Landschaftsplan/410/410>).

Erstaunlicherweise ist im L-Plan, parallel zu Straße „Schäferdresch“, ein neu anzulegender Knick bzw. mit einem schmalen grünen Streifen das Planzeichen „Eingrünung von Siedlungsflächen“ dargestellt. Dieses lineare Gehölzelement verläuft mitten durch den heutigen Sportplatz ist offenbar nie realisiert worden. Auch eine Recherche in der Topographischen Karte (TK 1 : 25.000) bestätigt, dass dieser Knick nie existierte. Übereinstimmend mit der F-Planänderung aus 2014 ist hier keinen Knick zu finden.

Südlich des „Knick“ zeigt der Landschaftsplan eine geplante Grünfläche, die nahezu bis an den Timmerhorner Teich heranreicht.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ aus dem Jahr 2015 definiert das aktuelle, gültige Planrecht. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung sind festgesetzt: eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die Bebauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche könnte mit einem Vollgeschoss, einer Firsthöhe von maximal 9 m und einer GRZ von 0,2 errichtet werden. Ebenfalls sind eine bestehende Knickstruktur als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie südwestlich eine Waldfläche festgesetzt.

### **Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“, 2015**

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 aus 2015 (siehe Abbildung 6) wird der Timmerhorner Teich als Gewässer erster Ordnung deklariert, zu dem ein Gewässerschutzstreifen von 50 m Breite einzuhalten ist. Der Gewässerschutzstreifen wurde dabei im Bereich der vorhandenen Bebauung bzw. der damals geplanten und zwischenzeitlich realisierten Neubebauung im Nordwestbereich des Teiches reduziert, da dort bereits Gebäude vorhanden waren (Außerhalb des Planausschnittes in Abbildung 6). Für die Errichtung neuer Gebäude ist der max. zulässige Staupegel im Winter relevant.

Innerhalb der Gemeinde Ammersbek gibt es, definiert per LSG-Verordnung vom 09. 04. 1999, ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet, das sich über weite Teile der offenen Feldflur im Gemeindegebiet erstreckt, vor allem zwischen den Ortsteilen Hoisbüttel, Bünningstedt und Timmerhorn. Es umfasst eine Fläche von rund 1.360 ha.

Die LSG-Grenze verläuft am nördlichen Ufer der Timmerhorner Teiche, das LSG erstreckt sich von dort weiter nach Südosten. In Abbildung 6 ist unterhalb des „Staudamms“ die Signatur für das LSG zu erkennen. Der Abstand vom LSG zum Plangebiet der 1. Änderung des B 23 beträgt ca. 30 bis 40 m.

Unabhängig davon sind die Timmerhorner Teiche und deren Uferbereiche als gesetzlich geschützte Biotope kategorisiert, sie unterliegen damit einem deutlich strengeren Schutz als die nach LSG-Verordnung geschützten Flächen.

### 5.1.3.3 Waldabstand und Waldumbau

#### **Ausgangssituation**

Auf der Basis der aktuellen Planung wird es ggf. erforderlich sein, den vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m auf 25 m zu verringern. Dies ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft.

Die Ausgangssituation ist durch einen langgestreckten, schmalen, etwa 10 bis 20 m breiten „Waldfinger“ zu charakterisieren. Diese Fläche ist gemäß § 2 LWaldG als Wald im Sinne des Gesetzes zu beurteilen. Die Darstellung im rechtsgültigen B-Plan 23 aus 2015 entspricht diesem Status als Waldfläche. Eine kleine Spitze des Waldes ragt in den Geltungsbereich der F-Plan- bzw. der B-Planänderung hinein, sie hat an allen drei Seiten eine Kantenlänge von ca. 10 m.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, durch die die Bebauung einer KiTa realisiert werden soll, ist zunächst grundsätzlich der Regelabstand von 30 m, gemäß § 24 LWaldG, zu gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass „der Waldabstandsbereich grundlegend als waldfreie Fläche definiert ist. Eine langfristige und dauerhafte, kontinuierliche Pflege und Unterhaltung der Waldabstandsflächen ist folglich erforderlich. Innerhalb eines Waldabstandsbereiches sind bauliche Vorhaben im Sinne § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (wie u.a. Garagen, Carports, Wintergärten, Schuppen, Nebenanlagen).“ Quelle: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde, 21. Januar 2020.

Weiter heißt es in der Stellungnahme der Forstbehörde: Sollte für die Fläche der geplanten KiTa „eine geringfügige Unterschreitung des 30 m Regelabstandes unausweislich sein, ist es erforderlich, den südwestlich angrenzenden, nadelholzdominierten Waldbestand im Vorwege in einen stabilen, standortgerechten Laubwald umzubauen. Hierfür bedarf es eines separaten Genehmigungsverfahrens der Forstbehörde auf Basis eines entsprechend gestellten Antrages des Waldeigentümers“.

Darüber hinaus wird es erforderlich sein, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens weitere Details festzulegen, z.B. Auflagen für die Verwendung feuerhemmender Materialien am KiTa-Gebäude (keine festen Brennstoffe für die Beheizung, kein Reetdach usw.).

#### **Waldumbau – Planung**

Um den Vorgaben der Forstbehörde zu entsprechen, plant die Gemeinde Ammersbek den geforderten Waldumbau. Dies betrifft einen 0,5 ha großen und 10 bis 12 m breiten sehr lichten Waldstreifen aus Fichten, Lärchen und Pappeln südlich des Fußballplatzes. Erhaltenswerte standortheimische Laubbäume (konkret eine Eichengruppe) bleiben stehen. Ziel dessen ist es, den Waldbestand hin zu einem standortheimischen Laubmischwald mit stufigem Waldrand umzubauen. Geeignete standortheimische Bäume (konkret eine Eichengruppe beispielsweise) werden bestehen bleiben.

Zum Waldumbau werden Holzerntemaschinen (Harvester) eingesetzt, die den Restbestand abholzen. Nach einer maschinellen Flächenvorbereitung soll die Pflanzung erfolgen und ein

Zaun zum Schutz gegen Wild gebaut werden. Diese Maßnahmen sind ab dem 1. Oktober 2022 geplant, sodass die Pflanzarbeiten bis Ende Februar 2023 abgeschlossen sein werden.

Dieses Vorgehen wurde im Mai 2022 einvernehmlich zwischen der Gemeinde Ammersbek, dem die Gemeinde betreuenden Förster der Landwirtschaftskammer und der Forstbehörde abgestimmt. Darüber hinaus wurde die Untere Naturschutzbehörde des Kreises einbezogen, die keine Bedenken hatte.

Mit dem Waldumbau sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine behördliche Zustimmung der Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m auf 25 m möglich ist.

#### **Waldumbau – Abgeschlossen in 2023**

Anfang 2023 erfolgte die zuvor beschriebene Rodung der Waldflächen. Dabei wurden, wie geplant, erhaltenswerte Laubbäume erhalten, hier konkret z.B. eine Eichengruppe, die etwas weiter zurücksteht. Die Neuanpflanzung mit standortheimischen Sträuchern zur Herstellung eines gestuften Waldrandes ist im April 2023 realisiert worden, so dass die Waldumbaumaßnahme damit abgeschlossen ist. Diese Maßnahmen wurden mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

##### 5.1.3.4 Gewässerschutzstreifen

Auf der Basis des rechtskräftigen B-Plans Nr. 23 ist vom Timmerhorner Teich ein Abstand von 50 m einzuhalten. Im Rahmen der umfangreichen Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wurden Alternativen geprüft, um diese Vorgabe einhalten oder ggf. geringfügig unterschreiten zu können.

Ergebnis dessen ist, dass eine geringfügige Unterschreitung des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse unvermeidbar ist. Dazu wurde erste konkrete Vorüberlegungen zur Ausdehnung und Lage der geplanten KiTa dargestellt, die in Abbildung 9 zu sehen sind.

Mit dem L-förmigen Gebäudekörper sind folgende Vorteile verbunden:

- Klare Orientierung für das Ankommen (Holen / Bringen) im Norden des Gebäudes und den Kinder-Garten im Süden / Südwesten.
- Gebäude als „Schutzwall“ gegen die Stellplatzanlage, zugleich als Schutzwall im Hinblick auf „Lärm“ des Kitabetriebes gegenüber der benachbarten Wohnbebauung.
- Wie eine schützende Hand legt sich das L-förmige Gebäude um die Außenanlagen, die in Richtung Südwesten / Timmerhorner Teiche orientiert sind.
- Großzügige, zusammenhängende Außenfläche wäre so leicht realisierbar mit schlüssigen Bezügen zwischen Innen- und Außenraum.

Die L-Form, wie sie im zugrunde liegenden Plan vom 03.05.2022 dargestellt ist, ragt punktuell über die 50 m -Linie hinweg, die den Uferschutzstreifen definiert (siehe Abbildung 9). Die notwendige Überschreitung würde sich auf eine Fläche von rund 20 m x 10 m beschränken.

Mit Datum vom 25.07.2023 hat die UNB des Kreises Stormarn für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 23 der Gemeinde Ammersbek einer Ausnahme gemäß § 35 Abs. 4, Nr. 4 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 54 LNatSchG vom Verbot der Errichtung baulicher Anlage in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie von Seen und Teichen zugestimmt.

### 5.1.3.5 Gutachten und weitere Fachplanungen

Als Grundlage für die Aufstellung des B-Plans und des dazugehörigen Umweltberichtes wurden folgende Gutachten verfasst:

- Entwässerungskonzept, Ing.-Büro WVK, Neumünster, 09.09.2022
- Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung für den Hauskomplexes „Sportlerheim“ am Schäferdresch, Diplom-Biologe Karten Lutz, HH, 19. Okt. 2022
- Schalltechnischen Untersuchung, Lairm Consult, Bargteheide, 25. September 2020
- Baugrundgutachten, Ing.-Büro J. Kuhrau, Bargteheide, 03. Juli 2020
- Verkehrsgutachten, Ing.-Büro WVK, Neumünster, 23. Juli 2020
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung, Diplom-Biologe Karten Lutz, HH, 16. Juni 2020
- Biotoptypenkartierung zur 1. Änderung B-Plan 23, Gemeinde Ammersbek, Dipl. Geoökologe Dr. Rasmus Revermann, Netzwerk angewandte Ökologie (NAÖ), Dahlenburg, Juli 2023

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### 5.2.1.1 Schutzgut Mensch

#### **Wohnen und Erholen**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des im Ortsteils Rehagen / Schäferdresch. Es markiert den Abschluss der Bebauung entlang der Straße Schäferdresch auf deren Südseite. Nach Nordosten schließt sich der Sportplatz an die Bauflächen an.

Nördlich der Straße Schäferdresch sind Einfamilienhäuser mit Privatgärten vorherrschend. Dies gilt auch für die Bebauung südlich der Straße / östlich des B-Plangebietes. D.h. es gibt eine sehr gute Ausgangslage im Hinblick auf die Verfügbarkeit von privaten Freiflächen. Diese Situation bleibt auch nach Realisierung der 1. B-Planänderung unverändert.

Ebenso bleibt die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen im Grundsatz bestehen, insbesondere im Hinblick auf den Sportplatz und den nahen, gut erreichbaren Bolzplatz („kurze Beine, kurze Wege“).

Der heute offenbar kaum genutzte und wenig attraktive Kleinkinderspielplatz entfällt ersatzlos. Dies gilt ebenso für das Beachvolleyballfeld, das inzwischen verkrautet ist und augenscheinlich gar nicht mehr genutzt wird. Das intensiv genutzte Basketballfeld im Bereich des Gartens der Unterkünfte für Geflüchtete bleibt erhalten.

Negative Effekte im Hinblick auf die Versorgung mit öffentlichen und privaten Freiflächen, auch hinsichtlich auf deren Erreichbarkeit und der Wegeverbindungen sind nicht zu erwarten. Qualitative Einschränkungen der bestehenden Freiflächen werden mit der Realisierung des Baurechts auf Basis der 1. B-Planänderung nicht verbunden sein.

## Lärm

Zur Bewertung der aktuellen und der zu erwartenden, d.h. der prognostizierten Lärmbelastung hat das Ing.-Büro Lairm-Consult im September 2020 ein Gutachten vorgelegt. Die nachfolgenden Aussagen basieren darauf.

In dem Gutachten wurden folgende Aufgaben bearbeitet:

- Auswirkungen der Geräuschemissionen von der geplanten KiTa auf die Nachbarschaft
- Auswirkungen der Geräuschemissionen durch die Sportplatznutzung auf die Nachbarschaft
- Auswirkungen (Schutz) der Nachbarschaft vor Verkehrslärm
- Auswirkungen (Schutz) des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Planinduzierten Zusatzverkehrs

### Geräuschemissionen durch die geplanten KiTa

„Für die geplante Kindertagesstätte ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sie der lokalen Versorgung des Gebietes dient und entsprechend als sozial adäquate Geräuschquelle einzustufen und somit nicht beurteilungsrelevant ist. Der Gesetzgeber macht daher keine Vorgaben hinsichtlich der in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsricht- bzw. Grenzwerte.“  
Quelle: Lärmgutachten a.a.O., S. 3.

Weiter heißt es dazu im Gutachten: „Bei Anlagen für soziale Zwecke müssen andere Maßstäbe zur Beurteilung der von ihnen ausgehenden Geräusche zugrunde gelegt werden. Derartige Umwelteinwirkungen gehören notwendig zum menschlichen Zusammenleben und sind deshalb in bestimmten Grenzen, aber weitergehend als bei anderen Verursachern zumutbar. ...“ (a.a.O., S. 7).

Unabhängig davon wird im Lärmgutachten festgestellt, dass die maßgeblichen Emissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Kindertagesstätte durch Aktivitäten der Kinder auf den Außenflächen verursacht werden (Schreien, Rufen und Spielen auf den Außenflächen). Außerdem finden die Eltern- und Mitarbeiterverkehre auf dem Stellplatz vor dem Haupteingang bzw. an der Straße Schäferdresch statt. Damit verbunden sind die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs beim Holen und Bringen der Kinder, soweit dies mit Fahrzeugen erfolgt, die zu einer qualitativen Veränderung der Ausgangssituation führen. Dies betrifft auch die Geräusche beim Zuschlagen der Wagentüren, was bisher insbesondere an Vormittagen dort faktisch nicht zu hören ist.

Für die Berechnung der Verkehrsbelastungen auf dem Stellplatz wurde in den Berechnungen des Gutachtens von einer maximalen Auslastung ausgegangen.

In der zusammenfassenden Bewertung des Gutachtens heißt es: „Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Osten des Plangeltungsbereiches werden nur in Stellplatznähe Beurteilungspegel in der Größenordnung vergleichbar eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) erreicht und überschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin sichergestellt.“ (a.a.O., S. 7). Und weiter: „Dementsprechend sind die Geräuschemissionen an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung als nicht weiter beurteilungsrelevant einzustufen.“ (a.a.O., S. 13).

Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Geräuschquelle KiTa außerhalb der Öffnungszeiten, also am späten Nachmittag sowie in den Abend- und Nachtstunden, mit „Null“ anzusetzen ist.

Insgesamt sind daher negative Effekte durch Lärm, die von dem Betrieb der KiTa ausgehen könnten, nicht zu erwarten.

### **Sportlärm**

Hierbei werden im Lärmgutachten die sportlichen Aktivitäten sowohl auf dem Bolzplatz (ca. 150 m westlich des Plangeltungsbereiches gelegen) als auch des unmittelbar benachbarten Sportplatzes bewerten. Dazu zählt die Betrachtung von Trainings- und Sportzeiten wie auch Spitzenbelastungen bei Spielen, die von Schiedsrichtern gepfiffen werden.

Zum einen existieren diese Nutzungen bereits heute und gehören für die vorhandene Nachbarschaft zur alltäglichen Geräuschkulisse. Zum anderen gilt es hier zu bewerten, inwieweit schädliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf das neu ausgewiesene WA-Gebiet zu erwarten sind.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Im vorliegenden Fall sind die Abstände tags zum allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Plangeltungsbereichs grösser als die erforderlichen Mindestabstände. Zur Gemeinbedarfsfläche werden die Mindestabstände bei Schiedsrichterpfiffen auf dem Rasenplatz nicht eingehalten. Während der maßgeblichen Lastfälle (Punktspielbetrieb: Lastfall 1 und 2, d.h. sonn- und feiertags außerhalb bzw. innerhalb der mittäglichen oder abendlichen Ruhezeiten:) liegen in diesen Bereichen jedoch auch keine schutzbedürftigen Nutzungen vor. Somit sind keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten. In den morgendlichen Ruhezeiten sowie in den Nachtstunden findet kein Spielbetrieb statt, daher sind u.a. die Schiedsrichterpfiffe bzgl. des Spitzenpegelkriteriums nicht zu berücksichtigen.“ (a.a.O., S.19).

Infolgedessen sind negative Umweltauswirkungen, die von der Lärmquelle Sportlärm verursacht werden, insgesamt nicht zu erwarten.

### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Belastungen berechnet, die vom Verkehrslärm auf der Straße Schäferdresch bzw. der Alten Landstraße verursacht werden und die durch Neuverkehre als Resultat der Neubebauung zu erwarten sind.

Im Ergebnis „ist der B-Planinduzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Innerhalb des Plangeltungsbereiches zeigt sich auf den Baugrenzen, dass sowohl die für Misch- und allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich. Außenwohnbereiche können im Bereich der Wohnbauflächen frei angeordnet werden.“ (a.a.O., S.23).

Zusammenfassend kann gesagt werden: signifikante zusätzliche Umweltauswirkungen, die von der Lärmquelle Verkehr verursacht werden, sind nicht zu erwarten. Dies ist vor allem auch durch die bereits vorhandene Vorbelastung zu begründen.

### 5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tierlebensräume – Bestand

#### Gras- und Staudenflur

Der Rasensportplatz ist als intensiv gepflegter und genutzter Sportrasen zu charakterisieren. Regelmäßig gemähte Rasenflächen sind ebenso in den Gärten der benachbarten Wohngebäude im Umfeld des Sportlerheims zu finden.

Extensiv genutzte bzw. extensiv gepflegte Gras und Staudenfluren sind im Bereich des Knicks zu finden wie auch entlang des Weges bzw. der Grabenmulde, die parallel zur Straße Schäferdresch verlaufen.

#### Sukzessionsflächen

Eine größere Sukzessionsfläche befindet sich in dem Bereich, wo die KiTa und vor allem der Kindergarten geplant sind. Dieses Areal misst etwa 60 m x 35 m und wird nur hin und wieder gemäht. Auf dieser Sukzessionsfläche finden sich Magerrasen.

Die Fläche setzt sich hinter dem Zaun mit einer ähnlichen Charakteristik fort, d.h. im Bereich des schmalen Geländestreifens, der sich zwischen dem geplanten KiTa-Gelände und dem Timmerhorner Teich befindet. Dieser Geländestreifen ist im rechtskräftigen B-Plan als sog. „T-Linien“-Fläche mit der Zweckbindung Biotop- und Artenschutz festgesetzt und liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches, er bleibt von der Baumaßnahme unberührt.

Eine weitere kleinere Sukzessionsfläche entwickelt sich seit wenigen Jahren im Bereich des Beachvolleyballfeldes, das augenscheinlich nicht mehr genutzt wird.

#### Baum- und Knickbestand

Bei den vorhandenen Bäumen sind besonders die Bäume innerhalb des Knicks zu erwähnen, der S-förmig von Nordwesten in das Plangebiet hineinreicht. Dort sind Kronendurchmesser von 8 bis 10 m zu finden mit Hainbuchen, Spitzahorn und Eichen. Weiter westlich davon (außerhalb des unten gezeigten Planausschnittes) stehen sehr viel größere, imposante Eichen mit Kronendurchmessern von 16 bis 22 m an der Straße „Schäferdresch“ wie auch im Bereich des Bolzplatzes.

#### Bäume in Abbildung 11:

rot markiert: geplante Fällungen

Eiche	Nr. 9, 17 (Baum-Nummer laut Baumkataster Gemeinde Amm.)	
Spitzahorn	Nr. 6, 7, 8, 12, 13, 82, 83	: 5 Stück
Rotbuche	Nr. 85	
Ulme	Nr. 86	
Hainbuche	Nr. 10, 11, 15, 16	
Feldahorn (Sukzessionsfläche):	3 Stück, 2 weitere, nicht dargestellt, bereits abgängig	
Spitzahornreihe am Südrand,	geplante Fällungen:	4 Stück

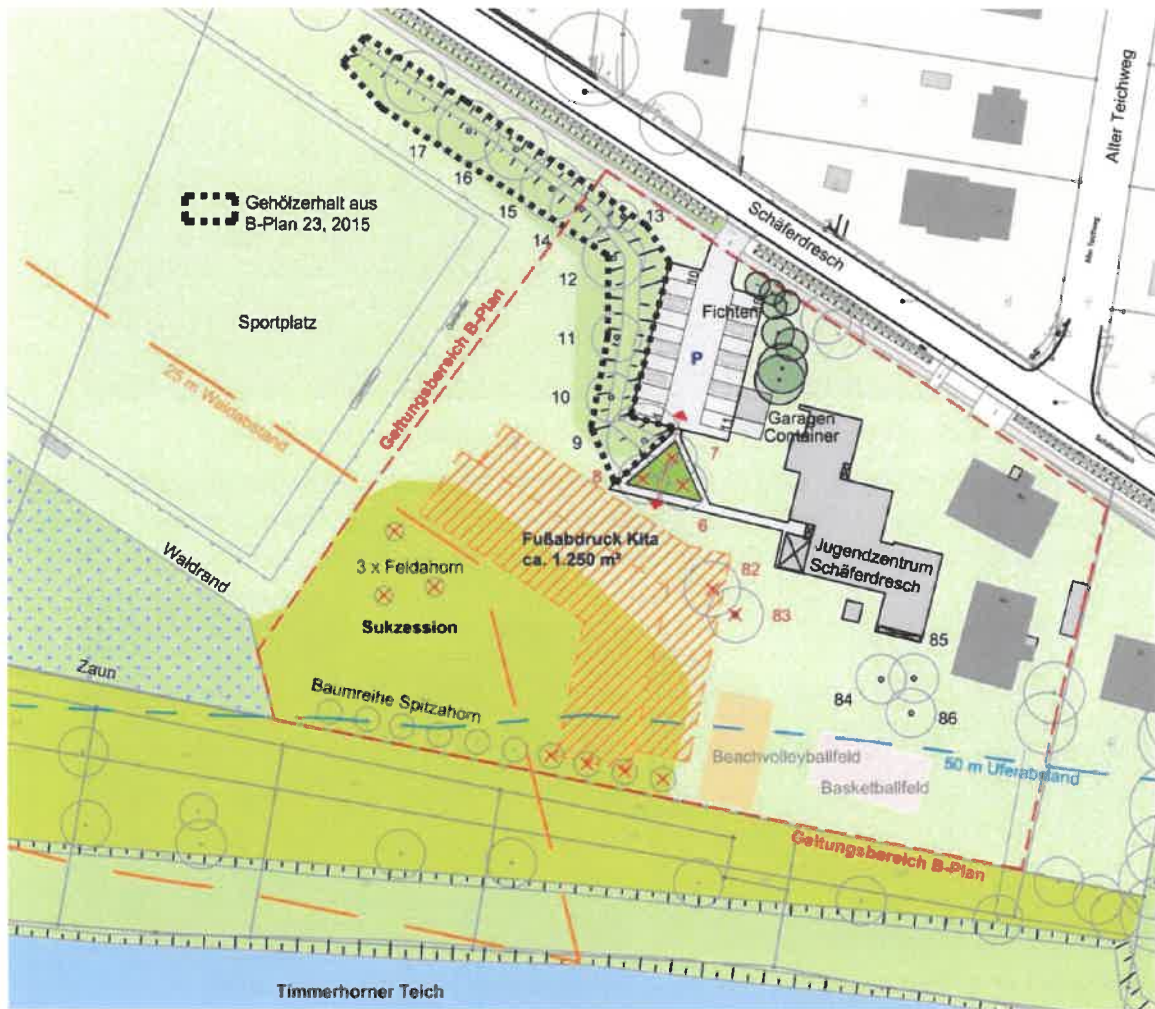


Abbildung 11: Baumbestand mit Überlagerung der KiTa-Planung

Der Knick besitzt nur einen schwach ausgeprägten Wall, auf dem u.a. Brombeergebüsch sowie Hasel und Jungaufwuchs von Ahorn vorkommen. In der Vegetationsruhe 2019 / 20 wurde der Knick auf den Stock gesetzt. Über den Knickwall hinausreichend ist auf der Seite des Sportplatzes ein schmaler Gehölzsaum ausgebildet.

Unmittelbar angrenzend zum Knick befindet sich eine 3-eckige Rasenfläche auf einer Wegeinsel, auf der 3 Ahornbäume stehen und die damit die Baumkulisse des Knicks fortsetzen. Darüber hinaus sind einzelne kleinere Baumgruppen südlich des Sportlerheims zu erwähnen sowie eine Gruppe aus drei sehr jungen Feldahornbäumen und eine Reihe von Spitzahornen nahe des Zaunes, der den Geltungsbereich des B-Plans zu der südlich angrenzenden Biotopfläche abgrenzt (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 12 / 13: Kick zwischen Parkplatz und Sportplatz, Februar 2020, nach dem „Knicken“

Am Ostrand des Parkplatzes sind einige (standortfremde) Fichten zu finden. Die Bäume innerhalb und am Rand des Sportgeländes und der KFZ-Stellplätze werden im Sinne der Verkehrssicherungspflicht an öffentlichen Straßen und Sportstätten erkennbar intensiv unterhalten.



Abbildung 14 / 15: Einfahrt P mit Entwässerungsmulde an der Straße und Knick (rechts, 2021)



Abbildung 16 / 17: Spielplatz in der Nähe des Sportlerheims. (2021)



Abbildung 18 / 19: brach liegendes Volleyballfeld und Basketballfeld (2021)

Abbildung 20 / 21: Sukzessionsfläche zwischen Sportlerheim und Biotopbereich (2021)  
Linkes Bild mit Feldahorn (z.T. abgängig), rechts: Ahornreihe am Südrand

### Gewässer

Still- oder Fließgewässer sind im terrestrischen Teil des Plangebietes nicht vorhanden. Einzig zu erwähnen ist die Entwässerungsmulde entlang der Straße „Schäferdresch“, die auf den beiden Fotos in Abbildung 14 / 15 zu sehen ist. Diese Mulde führt zeitweilig Wasser, vor allem nach Niederschlagsereignissen.

Weniger als 30 m vom Plangebiet entfernt erstreckt sich der Timmerhorner Teich von West nach Ost mit einer Länge von 500 m und einer Breite zwischen 150 m und etwa 40 m im Minimum. Genau genommen sind es zwei Teiche, die ineinander übergehen und vormals als Fischteiche genutzt wurden. Die Teichfläche misst zusammen rund 5 ha und ist damit 5 x so groß wie das Plangebiet.

Für den großen Timmerhorner Teich sowie die umliegenden Hälterteiche existiert eine Stau- und fischereirechtliche Nutzungsgenehmigung. Infolgedessen ist der Teich durch wechselnde Wasserstände und temporäres Ablassen gekennzeichnet.

Der Teich liegt innerhalb des o.a. Landschaftsschutzgebietes (vgl. Kapitel 5.1.3.2, letzter Absatz) und markiert dessen nördliche Grenze. Darüber hinaus zählen der Teich und seine Ufervegetation zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Auch dadurch wird der hohe Biotopwert im Hinblick auf wertvolle Tier- und Pflanzenlebensräume in unmittelbarer Nähe des Plangebiets unterstrichen.

### Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Bereits heute vollständig versiegelt und daher ohne Vegetation sind die Flächen im Bereich der Stellplatzanlage und der schmalen gepflasterten Wege.

### 5.2.1.3 Biotopkartierung 2023

#### **Aufgabenstellung**

Zur Darstellung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist eine aktuelle und flächendeckende Biotop-/Nutzungstypenkartierung gesetzlich geschützter Biotope, sonstiger schutzwürdiger Bereiche und Landschaftsteile und der Bereiche mit allgemeiner Bedeutung erforderlich. Diese stellt eine wichtige Grundlage für die qualitative und quantitative Eingriffsermittlung dar.

Dafür wurde im Juli 2023 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt und in einer Karte dargestellt (siehe unten). Die Kartierung und die Erstellung des dazugehörigen Fachgutachtens erfolgte durch Dr. Rasmus Revermann, NAÖ (Netzwerk angewandte Ökologie).

#### **Methodik**

Die Kartierung basiert auf dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für Schleswig-Holstein (LfU 2023). Die flächendeckende Kartierung der Biotoptypen schließt die Erfassung gesetzlich geschützter Biotope ein. Für die Einschätzung des gesetzlichen Schutzes wurden zusätzlich zum Biotopschlüssel die Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein (LLUR 2022) hinzugezogen. Die kartierten Biotoptypen wurden kartographisch dargestellt und die Flächengrößen ermittelt. Eine systematische Erfassung von Pflanzenarten der Roten Liste erfolgte nicht, relevante Funde während der Kartierung wurden jedoch vermerkt.

#### **Ergebnisse (Kurzfassung aus Fachgutachten, S. 3)**

Insgesamt wurden **25 Einzelflächen** mit verschiedenen, sich z.T. wiederholenden Biotoptypen abgegrenzt. Der Großteil der Biotoptypen zählt zur Hauptgruppe S, den Biotoptypen des Siedlungsraums, die über 2/3 der Fläche einnehmen. Neben den Gebäudekomplexen und den versiegelten Verkehrsflächen dominieren Scher- und Trittrassen. Einige dieser Scherrassen zeichnen sich durch ihren mageren und trockenen Standort aus und sind, trotz des intensiven Mahdregimes, recht artenreich. Neben den Rasenflächen existiert auch eine weniger häufig gemähte Grünlandfläche, die artenreich ist und mehrere Kennarten des mesophilen Grünlands aufweist.

Weiterhin kommen mehrere urbane Gebüsche vor, die sich aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und Pflege deutlich von den Gehölzen der freien Landschaft unterscheiden. Außerdem sind im Untersuchungsgebiet noch Relikte der alten Kulturlandschaft zu finden. Im Nordwesten endet ein alter Knick, der entlang der Straße Schäferdresch verläuft.

In der untenstehenden Abbildung sind, zur Vereinfachung, nur 10 von 25 Biotoptypen bzw. -flächen dargestellt, d.h. die Biotoptypen der versiegelten, unbelebten Flächen ohne Vegetation fehlen zu Vereinfachung hier. Sie sind in dem Fachgutachten selbstverständlich vollständig zu finden.

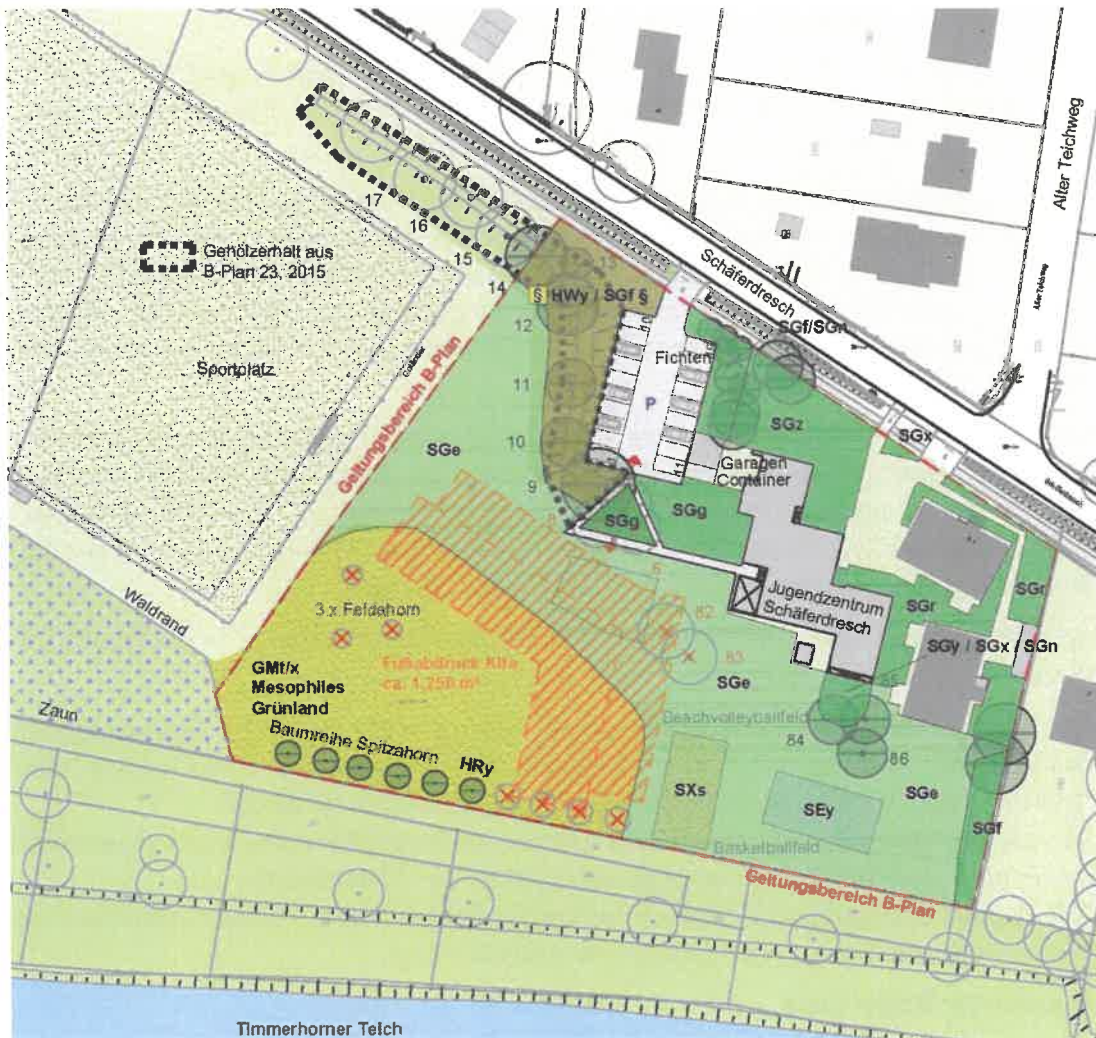


Abbildung 22: Biotoptypen (nach Biotopkartierung Dr. Revermann, Juli 2023)

- GMt(x)** Mesophile Flachlandmähwiese trockener Standorte
- HRy** Baumreihe aus heimischen Laubbäumen
- HWy** Typischer Knick (§) gesetzlich geschützt
- SGg** urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
- SGe** Rasenfläche, arten- oder struktureich
- SGy (SGn)** urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten
- SGf** urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten
- SGx** urbanes Gehölz mit gebietsfremden Laubbäumen
- SXs** Sandplatz
- SEy** Andere Sport- und Erholungsanlage
- SGz** Garten, strukturarm

Die Erläuterungen zu den Nummern der Bäume finden sich in Abbildung 11: Baumbestand mit Überlagerung der KiTa-Planung.

#### 5.2.1.4 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 befindet sich ein ca. 40 m langes Teilstück eines Knicks, der nach Norden dem Verlauf der Straße Schäferdresch folgt. Der Knick ist gemäß § 21 (1) LNatSchG gesetzlich geschützt.

Die in 2023 durchgeführte Biotoptypenkartierung stützt diese Aussage und kommt zu folgendem Ergebnis: „Es handelt sich um einen ‚Typischen Knick‘ (Biotopcode HWy), der dem Biotopschutz gem. § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG (BiotopV (1) Nr. 10) unterliegt. Er erstreckt sich entlang der Straße Schäferdresch und endet auf der Westseite des Parkplatzes. Der Knickabschnitt im Plangebiet hat eine Länge von ca. 50 m und nimmt eine Fläche von 608 m<sup>2</sup> ein“ (a.a.O., S. 4).

„Das mesophile Grünland trockener Standorte (GMt) fällt in der Regel unter den gesetzlichen Biotopschutz. Im vorliegenden Fall greift jedoch die Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz. Demnach sind „aufgelassene Sportplätze und Parkflächen, ...Grünflächen (Parkanlagen) im Siedlungsraum, Scher- und Zierrasen auf befriedeten Grundstücken“ vom gesetzlichen Biotopschutz ausgeschlossen (LLUR 2022)“ (a.a.O., S. 4).

Außerhalb des Plangeltungsbereich, gleichwohl in der näheren Umgebung, sind folgende gesetzliche geschützte Biotope zu finden:

- Der große Timmerhorner Teich sowie zwei weitere westlich des Teiches gelegenen Hälterteiche sind als naturnahe, stehende Binnengewässer, einschließlich ihrer Ufervegetation, gemäß § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt.
- Die westlich des großen Timmerhorner Teiches kartierten Röhrichte und Seggenrieder fallen unter den Schutz als Sumpf gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG.
- Die Weidenfeuchtgebüsche nördlich des großen Timmerhorner Teiches unterliegen als Sumpfwald dem Schutz nach § 30 (2) Nr. 4 BNatSchG.<sup>4</sup>

#### Pflanzenarten der Roten Liste

„Es wurden eine Pflanzenart der Roten Liste Schleswig-Holsteins (LLUR 2021) festgestellt. Die Sand-Segge (*Carex arenaria*), die in Biotopnummer 10 (SXs Sandplatz), dem aufgelassenen Beachvolleyballfeld vorkommt, steht auf der Vorwarnliste (Kategorie V, LLUR 2021).“ (Biotopgutachten, a.a.O., S. 4).

#### 5.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere – Eingriffe und Beeinträchtigungen

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen verursacht generell Verluste für die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt. Dies betrifft vor allem bisherige Garten- und Rasenflächen sowie eine Sukzessionsfläche jüngeren Datums. Die Flächen besitzen, trotz der z.T. sehr intensiven Nutzung, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht. Dies zeigt sich besonders auch bei der Sukzessionsfläche, die als mesophiles Grünland trockener Standorte (GMt, ca. 2.100 m<sup>2</sup>) eingestuft wurde. (Quelle: Biotopgutachten, a.a.O., S. 4). Außerdem ist hier der Sandplatz des aufgelassenen Beachvolleyballfeldes zu erwähnen, wo die Sandegge (Vorwarnstufe Rote Liste) zu finden ist.

Es ist der Verlust von 6 Bäumen im künftigen Eingangsbereich der KiTa bzw. innerhalb des „Fußabdrucks“ des Gebäudes als Eingriff zu subsumieren. Dies betrifft bereits groß gewach-

---

<sup>4</sup> Quelle: UB zum B-Plan 23 „Timmerhorner Teiche“, 2014, S. 3, Verfasser: Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt

senen Bäume (Kronendurchmesser 8 m) und die damit verbundenen Habitatstrukturen bzw. Funktionen für die Tier- und Pflanzenwelt.

Der Knick mit seinem dazugehörigen Gehölzsaum auf der Seite zum Sportplatz bleibt erhalten und wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Auch die Kronentraufe der Knickbäume bleibt unbeeinträchtigt.

Ausgenommen davon ist Baum Nr. 9, eine Eiche (Krone 12 m), die am Rand des angedachten Vorplatzes der Kita steht und diesen mit ihrer Krone partiell überschirmt (vgl. Abbildung 9 und 11). Dort verläuft schon heute ein Weg, d.h. es handelt sich z.T. um einen bereits gestörten Bereich. Gleichwohl sind Eingriffe in den Wurzelbereich hier nicht völlig ausgeschlossen, soweit der Vorplatz der Eiche zu nahe rückt und da anzunehmen ist, dass unter dem heutigen Plattenbelag des Weges Wurzeln anzutreffen sind. Konsequenz daraus ist, dass bei der weiteren Planung des Vorplatzes dieser Bereich ausgespart bleibt, um den Erhalt der Eiche sicherzustellen zu können. Dies geschieht sowohl aus Sicht der Tier- und Pflanzenwelt als auch aus ästhetischen Gründen, da die Eiche idealerweise künftig als markanter „Hausbaum“ der KiTa fungieren könnte.

Sonstige Gehölzflächen sind von den Eingriffen nicht betroffen.

#### 5.2.1.6 Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

##### **Aufgabenstellung und Untersuchungsumfang**

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden zwei gesonderte Gutachten angefertigt (Diplom-Biologe Karsten Lutz, Hamburg, Juni 2020 und August 2022).

Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Arten gilt es, im Rahmen einer vorgezogenen Konfliktanalyse mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren und zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden könnten. Dabei wird geprüft, welche der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die relevanten Arten ggf. zutreffen bzw. zu erwarten sind. Darüber hinaus sind aus den Gutachten Hinweise zur Bewertung der Eingriffssituation zu entnehmen.

Die „prüfungsrelevante Artkulisse für den Artenschutzbeitrag“ setzt sich aus den im Raum Ammersbek potenziell vorkommenden europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zusammen. Es sind folgende Arten bzw. Artengruppen als planungsrelevant ermittelt worden:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Haselmaus.

##### **Untersuchungsumfang und -methode**

Zur Abschätzung des potenziellen Artvorkommens im Plangebiet erfolgte am 30. Oktober und 10. November 2019 sowie am 28. 05. 2020 eine Geländebegehung. Der Untersuchungsraum des Fachgutachters reichte dabei weit über den Geltungsbereich der 1. B-Planänderung hinaus und erstreckte sich vom Bolzplatz westlich des Sportplatzes bis zu den Flächen am Ost- rand des Geltungsbereiches.

Bei den Ortsbegehungen wurde einer Begutachtung der Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, die als Quartier für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten von Bedeutung sein

könnten, vorgenommen. Die Knicks wurden zudem auf Nester (Kobel) der Haselmaus und auf charakteristische Fraßreste (Haselnussschalen) untersucht.

Zusätzlich wurde der Gebäudekomplex des Sportlerheims sowie die Nachbarbebauung (Unterkünfte Geflüchteter) am 31.07.2022 auf eventuelle Bestände von Fledermäusen und Vögeln hin untersucht. Die Fassade des Gebäudes und die benachbarten Bäume wurden vom Boden aus mit Fernglas und Spektiv untersucht, um Hinweise für eine zurückliegende oder aktuelle Nutzung des Gebäudekomplexes durch artenschutz-rechtlich relevante Arten zu erhalten und um das Potenzial für Lebensstätten in und an dem Gebäude hinsichtlich dieser Arten zu beurteilen. Dabei wurde auch in Spalten mit Endoskop gesehen.

### **Brutvögel**

Die potenziell vorhandenen Brutvogelarten sind in dem Fachgutachten einzeln genannt (a.a.O., Seite 9). Bei der Bewertung der Brutvogelfauna kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können. Alle potenziell vorhandenen Brutvogelarten brüten bzw. nutzen die Gehölzbereiche in der Mitte (u.a. zwischen Bolzplatz und Sportplatz) und an den Rändern. Die Sportplatzflächen sind für Brutvögel bedeutungslos. Da der ganze Bereich in einem stark von Menschen genutzten Bereich liegt, sind störungsempfindliche Arten oder Individuen ausgeschlossen (a.a.O., Seite 9).

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins (KNIFF et al 2010) gefährdet ist (a.a.O., Seite 10).

Da der Verlust an Gehölzfläche nur relativ gering ist und in der Nachbarschaft weitere, umfangreiche und naturnahe Gehölzvegetation besteht, verlieren die Gehölzvögel [...] der potenziellen Brutvogelarten nicht so viel Lebensraum, dass ihr Bestand sich verringert. Das gilt auch für die Arten mit großen Revieren, die überwiegend Gehölze nutzende Arten sind

Die relativ empfindlichsten Arten sind Gartenrotschwanz und Grauschnäpper, die jedoch keine Revierfläche verlieren. Beide Arten sind als Nischen- oder Höhlenbrüter auf alten Gehölzbestand angewiesen und können mit der Installation von künstlichen Nisthilfen wirksam im Bestand gefördert werden. Die Greifvögel und Eulen verlieren nur einen unbedeutenden Teil ihres potenziellen Nahrungsgebietes. Haussperling und Feldsperling finden in Siedlungsflächen (hier Kindertagesstätte) mit ihren Zierrabatten und offenen Bodenflächen eher bessere Bedingungen als auf der offenen Grasflur vor (a.a.O., Seite 16/17).

### **Fledermäuse**

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien, die als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten können: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen) und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume). Winterquartiere müssen frostsicher sein. Dazu gehören Keller, Dachstühle in großen Gebäuden, alte, große Baumhöhlen, Bergwerksstollen, Sommerquartiere können sich in Gebäuden oder in Baumhöhlen befinden.

Maßgeblich nutzen Fledermäuse als Nahrungsraum überdurchschnittlich insektenreiche Biotope, weil sie einen vergleichsweise hohen Energiebedarf haben. Solche Biotope sind i.d.R. Biotope mit hoher Produktivität, d.h. nährstoffreich und feucht (eutrophe Gewässer, Sumpfe).

Strukturreiche Hecken und Gebüschsäume zählen ebenso zu bevorzugten Jagdrevieren der Fledermäuse. Dies trifft bedingt auf die Knicks am Rand des Plangebietes zu.

Die Bäume des Untersuchungsgebietes wurden auf potenzielle Fledermaushöhlen überprüft. In den Bäumen befinden sich keine sichtbaren Höhlen. Die großen Eichen in den Knicks bzw. Gehölzrändern und die Erlen und Weiden am Südrand sind in einer nicht kontrollierbaren Höhe so strukturreich, dass hier Höhlen (Spalten) nicht ausgeschlossen werden können. In den Kronenbereichen könnten kleine Fledermausquartiere in kleinen Nischen, Asthöhlen oder Spalten vorhanden sein. Winterquartiere sind hier wegen der dort geringen Stamm- bzw. Astdurchmesser (< 50 cm) nicht möglich. Die unteren, einsehbaren Stammbereiche sind ohne erkennbare, für Fledermäuse geeignete Höhlen (a.a.O., Seite 7/8).

Der Knick, der von Nordwesten in das Plangebiet hineinragt und der im Bereich des Stellplatzes etwas abknickt, wird von dem Gutachter als Nahrungsraum (Jagdrevier) mittlerer Bedeutung eingestuft. Zum Vergleich: die Knicks bzw. Bäume weiter westlich, auch im Bereich des Bolzplatzes, werden als strukturreich und mit Quartierpotenzial eingeschätzt. Sie sind deutlich höherwertiger als der Knick am Parkplatz.

Insgesamt können die Knicks, insbesondere nordwestlich des Plangebietes, als Flugleitlinien für Fledermäuse dienen, die dabei auch weitere Wege nutzen, um zu attraktiven Jagdrevieren zu gelangen. Diese sind insbesondere an den Timmerhorner Teichen zu finden. Dabei können die Gehölzreihen zwischen Bolzplatz und Sportplatz (und westlich des Bolzplatzes) als Flugleitlinie für Fledermäuse, die zwischen der Siedlung im Norden (potenzielle Quartiere) und den Teichen im Süden wechseln, von Bedeutung sein.

Mit den zu fällenden Bäumen am Parkplatz gehen keine potenziellen Sommerquartiere verloren. Zudem ist diese Habitatstruktur (vitale mittelalte Bäume mit strukturreicher Krone) in Schleswig-Holstein weit verbreitet, so dass angenommen werden kann, dass die Individuen ausweichen können (a.a.O. Seite 19).

Die als potenzielle Fledermausquartiere geeigneten Gehölzflächen werden vom Vorhaben nicht verändert oder beschädigt. Die potenzielle Nahrungsfläche für Fledermäuse wird nur geringfügig verkleinert. Angesichts der größeren Gehölz- und Waldbereiche sowie Gewässer in der Umgebung (Timmerhorner Teiche) ist auch ein zeitweiliger Verlust wenig bedeutend.

Betriebsbedingte Störungen könnten durch die Außenbeleuchtung der neuen Kita entstehen. Soweit die Kita in den Dunkelstunden von März bis Oktober beleuchtet wird, können infolgedessen die Gehölzsäume als Lebensraum in ihrem Wert stark gemindert werden. Erhebliche Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren sind nicht anzunehmen, wenn diese im üblichen Rahmen erfolgen.

Der gesamte Gebäudekomplex des Sportlerheims ist noch vollständig gepflegt und hat abgedichtete Fassaden, in der keine Nischen oder Höhlungen vorhanden sind. Ein Dachboden ist nicht vorhanden. Die Flüchtlingsunterkunft ist relativ neu und völlig abgedichtet. Fledermausquartiere können hier nicht sein. Der geringe Baum- bzw. Gehölzbestand auf dem Grundstück bzw. benachbart weist keine Höhlen oder Spalten auf, die für Fledermäuse Quartiere bieten könnten. In den Bäumen besteht kein Potenzial für Fledermausquartiere.

Als insgesamt vegetationsarme Fläche ist das zusätzlich untersuchte Gebiet (Juli 2022) ohne besondere Bedeutung für nahrungssuchende Fledermäuse. Das Grundstück um die Gebäude ist nicht von potenzieller Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen gehen daher nicht verloren.

## Haselmaus

„Ammersbek liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). In den Gehölzsäumen und Knicks wurde nach Kobeln und Frassspuren gesucht, jedoch keine gefunden. Die Haselmaus besiedelt Wälder, Parklandschaften, Feldgehölze und Gebüsche. Von besonderer Bedeutung sind sonnige und fruchtreiche Gebüschlandschaften. Sie benötigt dichte, fruchttragende und besonnte Hecken. Solche Hecken sind hier mit den Gehölzsäumen zwar nicht in optimaler Weise, aber grundsätzlich vorhanden. Da sie streng an Gehölze gebunden ist, kommt für sie nur der naturnahe Gehölzbestand als Lebensraum in Frage. Daher wird trotz des Nicht-Findens von Spuren vorsorglich von einem kleinen Bestand in den Gehölzen ausgegangen.“ (a.a.O., Seite 13)

Haselmäuse werden in dem Fachgutachten vorsorglich als Potenzial festgestellt. Daher wird hier betrachtet, ob sich die Situation für diese Art ggf. verändert. Der Gehölzbestand vermindert sich zwar, jedoch bleiben die relativ besten, potenziellen Habitate, die Gehölze im Westteil (außerhalb des Plangeltungsbereichs) erhalten. Damit bleibt auch das Lebensraumpotenzial erhalten, so dass auch eventuell benachbarte potenzielle Fortpflanzungsstätten in ihrer Funktion nicht beschädigt werden.

Bei der Rodung der Gehölze am Südrand des bestehenden Parkplatzes können Haselmäuse kaum getötet werden, denn diese Gehölze sind als Lebensraum die ungeeignetsten Gehölze des Untersuchungsgebietes (a.a.O., S. 18). Es handelt sich vor allem um 3 Bäume innerhalb einer 3-eckigen Rasenfläche ohne Knickwall oder ohne nennenswerte Gehölzstrukturen unter den Bäumen und sie besitzen daher eine sehr geringe Eignung als Lebensraum für die Haselmaus.

## Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die sehr speziellen Lebensraumansprüche hier nicht gegeben sind.

## Zulassungsvoraussetzungen gegeben

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird voraussichtlich nicht erforderlich“ (a.a.O. S. 25).

Dabei ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen darf (§ 39 BNatSchG).

Unter diesen Voraussetzungen stehen der Planung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 23, 1. Änderung, der Gemeinde Ammersbek aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

## Lichtemissionen

Licht wirkt in verschiedener Hinsicht schädlich auf:

- Insekten
- Brutvögel
- Fledermäuse

Daher gilt es, im Rahmen der Vermeidung von Beeinträchtigungen, mehrere Maßnahmen insbesondere beim Bau der KiTa zu beachten:

- Einbau von Beleuchtungsanlagen mit einem für diese Tierarten wirkungsarmen Lichtspektrum (möglichst „warm“, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen)
- gezieltes Einsetzen von Licht nur dort, wo es gebraucht wird und Vermeiden von diffusem „Rundumlicht“
- Verzicht auf nach außen strahlende Beleuchtung am Rand des befestigten Bereichs
- gezielte Abschaltung in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssten (Bewegungsmelder, Abschaltzeiten)

Näheres dazu ist dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

#### 5.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dieses Schutzgut hat als integratives Schutzgut Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter, insbesondere:

- Klima
- Boden
- Wasser
- Flora / Fauna / Biodiversität
- Mensch
- Fläche / Land: Nutzungsumwandlung, Zersiedelung, Zerschneidung

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um bereits bebaute und versiegelte Flächen, die umgenutzt werden sollen bzw. in ihren vorhandenen Nutzung bestehen bleiben (Stellplatzanlage).

Eine „Zersiedlung“ wird vermieden, indem an eine vorhandene Bebauung angeknüpft wird. D.h. die KiTa und das anvisierte WA-Gebiet werden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung und der bestehenden Stellplatzanlage errichtet, so dass die Anlage zusätzlicher Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich ist. Dieser Standortvorteil wirkt sich positiv auf das Schutzgut Fläche aus.

Die unvermeidliche Nutzungsumwandlung einer Sukzessions- bzw. Wiesenfläche in bebaute Flächen bringt zum einen Nachteile für den Naturhaushalt mit sich. Zum anderen tragen die geplanten umfangreichen Pflanzmaßnahmen auf beiden Flächen – WA und Gemeinbedarfsfläche – auch zu einer Aufwertung der Biodiversität und damit zu einer Bereicherung von Flora und Fauna und des Landschaftsbildes bei.

Durch die Vermeidung zusätzlicher Erschließungsflächen kann die neue KiTa Effekte zum flächensparenden Bauen generieren. Außerdem ermöglicht das angedachte differenzierte Konzept des Inneinandergreifens der Innenräume mit den vorgelagerten Außenräumen eine optimale Nutzung für die Kinder und die Erzieherinnen und Erzieher, auch im Sinne des Heranführens der Kinder an Natur und Umwelt.

Ebenso gelingt es durch die harmonische Intergration des Baukörpers in die vorhandene städtebaulich-landschaftliche Situation, negative Effekte für das Schutzgut Fläche zu kompensieren.

#### 5.2.1.8 Schutzgut Boden

##### **Bodenschichtungen**

Zur Erkundung des Baugrundes wurden am 24. Juni 2020 innerhalb des Geltungsbereiches 12 Sondierbohrungen bis in eine Tiefe von 6 m niedergebracht.

Nach Auswertung der Bodenaufschlüsse ergibt sich folgende allgemeine Bodenschichtung:

- Auffüllungen
- Oberboden / Sande
- Geschiebeböden

Dabei sind deutliche Unterschiede der Bodenschichtungen anhand der Bohrprofile zu beobachten. Meistens wird der Geschiebelehm von Oberboden und / oder Auffüllungen bzw. Sanden überlagert. Stellenweise steht der Geschiebelehm mit seiner nur sehr geringen Wasserdurchlässigkeit bereits bei 40 cm unter Oberkante (OK) Gelände an. Der größte gemessene Abstand von OK Gelände bis zur OK des Geschiebelehms beträgt 3,50 m, so dass hier eine große Schwankungsbreite festzustellen ist. (Quelle: Baugrundbeurteilung, Ing.-Büro Kuhrau, Bargtheide, 03.07.2020, S. 2 und Bohrprofile).

##### **Geomorphologie**

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

##### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden durch den Neubau der Gebäude auf vorher unversiegelten Flächen verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit, u.a. für Leitungsverlegungen und Grabenbau, sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges.

##### **Altlasten**

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen bisher nicht vor.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum

Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### 5.2.1.9 Schutzgut Wasser

##### **Oberflächengewässer**

Es sind keine Gewässer innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Nahe des Plangebietes liegen die Timmerhorner Teiche. Der größte, langgestreckte Teich befindet sich ca. 40 m südlich des Plangeltungsbereiches.

##### **Grundwasser / Hydrogeologie**

Zum Grundwasser findet sich im Entwässerungsgutachten die folgende zusammenfassende Aussage, wobei auch auf das bereits zitierte Baugrundgutachten Bezug genommen wird (WVK, 09.09.2022, S. 6):

„Während der Bohrungen [des Bodengutachters] wurde lediglich in 2 Bohrpunkten (BS 9 und BS 12) Wasser in Tiefen von 1,70 m und 2,30 m unter Geländeoberkante angetroffen. Laut Bodengutachter handelt es sich dabei nicht um ausgepegelte Grundwasserstände. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Timmerhorner Teichen ist davon auszugehen, dass die gemessenen Grundwasserstände mit dem Wasserstand der Timmerhorner Teiche korrelieren.

Es ist mit örtlich und zeitlich begrenzten Stauwasserständen oberhalb der bindigen Schichten bis zur Geländeoberkante zu rechnen. In Bereichen nicht bindiger Schichten ist mit Wasserständen bis ca. 1 m unter Geländeoberkante zu rechnen.“

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens ist im Untersuchungsgebiet eine Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 nicht möglich. Darüber hinaus weist das Gutachten darauf hin, dass örtlich, d.h. im Bereich der Bohrpunkte BS 6, 11 und 12, eine Muldenversickerung, ggf. auch als Retentionspeicher, denkbar wäre. (Baugrundgutachten a.a.O., S. 7).

Die vorhandene, straßenbegleitende Mulde in der Straße Schäferdresch eignet sich aufgrund der fehlenden Ablaufmöglichkeit nicht zum Anschluss weiterer Flächen. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort nicht möglich ist (Baugrundgutachten a.a.O., S. 7 und WVK, 09. 09. 2022, S. 7), wird nun die Ableitung des Oberflächenwassers geplant. Es ist vorgesehen, das Regenwasser in die Timmerhorner Teiche zu leiten.

Kerngedanke ist gleichwohl der Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes im Bebauungsgebiet (WVK, a.a.O., S. 8). Zur Bewertung des Eingriffs in die Hydrogeologie sind dabei die drei Parameter *Versickerung*, *Verdunstung* und *Abfluss* zu betrachten.

Auf der Basis des Entwässerungskonzeptes und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn ist ein differenziertes Entwässerungskonzept geplant. Das sind die Eckpunkte des Konzeptes (WVK a.a.O., S. 9):

- Die geplante Kita wird mit einem Gründach ausgestattet. (Die Dachflächen der Bestandsgebäude bleiben unverändert bestehen).
- Die vorhandene Stellplatzanlage entwässert weiterhin in die vorhandene straßenbegleitende Mulde.
- Das Niederschlagswasser der bestehenden Zuwegungen wird weiterhin in die angrenzenden Grünflächen geleitet und dort zur Versickerung gebracht.

- Die geplanten befestigten Flächen nördlich der geplanten KiTa werden zusammen mit der Dachfläche der geplanten KiTa in die Timmerhorner Teiche eingeleitet.
- Rückhaltung des Regenwassers vor der Einleitung in die Timmerhorner Teiche.
- Zur Reduzierung der versiegelten Fläche im Bestand ist eine Entsiegelung der vorhandenen Stellplatzanlage vorgesehen. Dabei bietet es sich an, die derzeit mit Betonpflaster vollversiegelten Stellplätze mit durchlässigem Rasenfugenpflaster zu befestigen. Für die mittlere Fahrgasse ist die derzeitige Befestigungsart aus technischen Gründen jedoch alternativlos.

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung über ein vorhandenes Regenwasserkanalsystem südlich des B-Plangebietes in die Timmerhorner Teiche geleitet. Die Einleitung in die Teiche erfolgt ungedrosselt (WVK, a.a.O., S. 7).

Für die 1. B-Planänderung ist die Abflussleistung der vorhandenen Leitung in die Timmerhorner Teiche gemäß der Vorgabe der Gemeinde Ammersbek als Drosselabfluss anzusetzen (WVK, a.a.O., S. 10). D.h. die Menge der Abflussleistung darf an dieser Stelle nicht erhöht werden. Infolgedessen wird der Einleitung in die Timmerhorner Teiche eine Regenwasserrückhaltung vorgeschaltet, die insbesondere mittels Stauraumkanal erzeugt wird. Dabei ist laut Berechnungen des Entwässerungsgutachtens ein Volumen von bis zu 82,3 m<sup>3</sup> vorzusehen. Der Stauraumkanal bzw. die Speicherbox sind im Bereich direkt südlich des angedachten Kitagebäudes geplant und damit auch in der Nähe der Einleitstelle in die Timmerhorner Teiche. (WVK, a.a.O., S. 11 sowie Hydraulikplan, Anlage 5 des Gutachtens).

Im Hinblick auf die vorgesehene Regenwasserrückhaltung (Stauraumkanal) wird im Rahmen der weiteren Detailplanung auf der Ebene des Bauantrages zu prüfen sein, inwieweit es dafür auch andere Möglichkeiten gibt. Infrage käme z.B. die Anlage einer Rasenmulde mit einer sehr geringen maximalen Einstauhöhe in Kombination mit einer oberflächlichen Hinführung des Regenwassers zur Mulde. Außerdem ist zu erwarten, dass die Kita eine Sandfläche zum Spielen erhält, die ein gewisses Stauvolumen beinhaltet, wo das Wasser, zumindest partiell, schadlos zurückgehalten werden könnte (Modell „Schwammcity“).

### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Wasser ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebauten Flächen hatten bisher eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Da generell vorgesehen ist, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dach- und Gartenflächen vor Ort zurückzuhalten und zumindest partiell zu versickern bzw. dem nahen Timmerhorner Teich zuzuleiten, können Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes deutlich reduziert werden.

### 5.2.1.10 Schutzgut Luft und Klima

#### **Allgemeine lufthygienische Situation und Eingriffsbewertung**

Die Planung beinhaltet keine signifikanten Auswirkungen auf die Lufthygiene oder die kleinklimatische Ausgangssituation. Darüber hinaus ist hier die günstige Ausgangssituation aufgrund der Lage nahe der Timmerhorner Teiche sowie in der Nähe von Wald- und Knickstrukturen mit einer vorhandenen guten Durchlüftung zu erwähnen.

Kleinklimatisch sind Veränderungen allenfalls im Bereich des Kitaneubaus zu erwarten. Insbesondere nachts sind die bisher unbebauten Sukzessions- und Wiesenflächen als Kaltluftentstehungsgebiet (bzw. Frischluftentstehungsgebiet) wirksam. Diese Funktion geht hier partiell verloren. Die neuen zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperatenausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Die zu erwartenden Mehrbelastungen werden durch günstige Effekte der umgebenden Knicks und der Waldfläche zumindest randlich abgemildert. Zudem ist anzunehmen, dass Ausstrahlungen vom Baugebiet in die naturnahen Umgebungsflächen kleinräumig begrenzt bleiben und sich allenfalls mikroklimatisch auswirken.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Effekte für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der lufthygienischen Situation zu erwarten.

### 5.2.1.11 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

#### **Vorhandene Situation**

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reicht.

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes ist vor allem geprägt durch die Übergangssituation vom Wohngebiet zur freien, unbebauten Feldflur. Prägend dafür sind besonders folgende Elemente:

- Einfamilienhausstruktur mit dem dort typischen Baum- und Strauchbestand, häufig auch Koniferen
- Sportlerheim (ehemals JuZe): 1-geschossiges Gebäude mit Flachdach
- Mehrgeschossige Wohnbebauung (z. Zt. Unterkünfte für Geflüchtete) südlich der Straße Schäferdresch mit anschließenden sonstigen Wohnbaugrundstücken
- Offene Grünfläche mit Spiel- und Sportplatz
- Knick als markanter, ortsbildprägender grüner Rand entlang der Straße
- Wald- und Gehölzflächen am Südrand des Sportplatzes als Gehölzkulisse vor dem Timmerhorner Teich
- Brach- und Sukzessionsflächen im Bereich zwischen Sportlerheim und südlicher Gehölzkulisse

Der nahe Timmerhorner Teich ist aus dem Plangebiet heraus nicht oder nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar, da die vorgelagerten Gehölze das etwas tiefer liegende Gewässer abschirmen. Er ist insoweit an dieser Stelle für das Landschaftsbild und das Landschafts-

erleben unbedeutend. Das gilt ebenso für den offenen, landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum südlich der Teiche, der nicht zu sehen ist.

### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Als Eingriff zu subsumieren ist die Fällung von 9 Bäumen im künftigen Eingangsbereich der KiTa bzw. innerhalb des „Fußabdrucks“ des Gebäudes (siehe Abbildung 11). Durch den Verlust dieser bereits groß gewachsenen Bäume, von denen 5 Bäume einen Kronendurchmesser von 8 m aufweisen, kommt es punktuell zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die vor allem kleinräumig wirksam ist.

Neuanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern innerhalb und am Rand der neuen Bauflächen sind in der Lage, diesen Verlust zumindest partiell zu kompensieren. Darüber hinaus ist hier eine zu erwartende qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwähnen, die nicht zwingend mit negativen Effekten verbunden ist.

Die Neubebauung auf beiden Flächen – Gemeinbedarf und WA – führt zu einer Arrondierung der bestehenden städtebaulich-landschaftlichen Situation, die sich konsequent an die vorhandene Baustruktur südlich der Straße Schäferdresch anschließt. Zudem setzt sie mit der KiTa als besonderen Solitär einen markanten Endpunkt, der die Bebauung hier zu einem schlüssigen Abschluss bringt. Damit wird zugleich das Offenhalten der Freiflächen im Bereich des Sportplatzes gestärkt, der als wohltuender Kontrapunkt in Relation zu den Wohnbauflächen innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sehen ist.

#### **5.2.1.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf Weiteres einzustellen.

#### **5.2.1.13 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

- Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten
- Im Kapitel 5.2.1.1 bis 5.2.1.10 werden die dauerhaften und temporären Eingriffe näher beschrieben und bewertet. Dies betrifft auch die Bauphase für den Schulneubau.
- Weitere detailliertere Angaben sind den Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen vorbehalten, sodass damit eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Hier gilt analog das oben Gesagte. Zu den weiteren eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

- Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen
- Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

#### 5.2.1.14 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
  - Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung
  - Vernichtung offener Bodenstrukturen
  - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit
  - Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges
  - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
  - Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Überbauung / Versiegelung
  - Erhöhung der Wärmeabstrahlung
  - Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung
  - Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung
  - Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion
- Inanspruchnahme einer bisher un bebauten Fläche
  - Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum

#### 5.2.1.15 Überlagerung B-Plan 23 mit der 1. Änderung

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist es erforderlich, den rechtsgültigen B-Plan Nr. 23 aus 2015 mit der jetzt geplanten 1. Änderung zu überlagern (siehe Abbildung 22).

Daraus wird ersichtlich, dass Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bereits 2015 schon planungsrechtlich erfasst und insofern auch bei der damaligen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden sind. Für diese Flächen ist eine erneute Eingriffskompensation nicht erforderlich, soweit jetzt keine neuen, damals nicht bilanzierten Eingriffe hinzukommen.

Eine Abweichung gibt es hinsichtlich der GRZ im Bereich der Gemeinbedarfsflächen, die in 2015 mit 0,2 festgesetzt wurden. Jetzt werden diese Flächen mit 0,3 bei den

Gemeinbedarfsflächen und 0,2 bei den WA-Flächen festgesetzt. Die sich daraus ergebende Differenz für die jetzt zulässige Versiegelung wird in der Bilanzierung im Anhang entsprechend ausgewiesen.

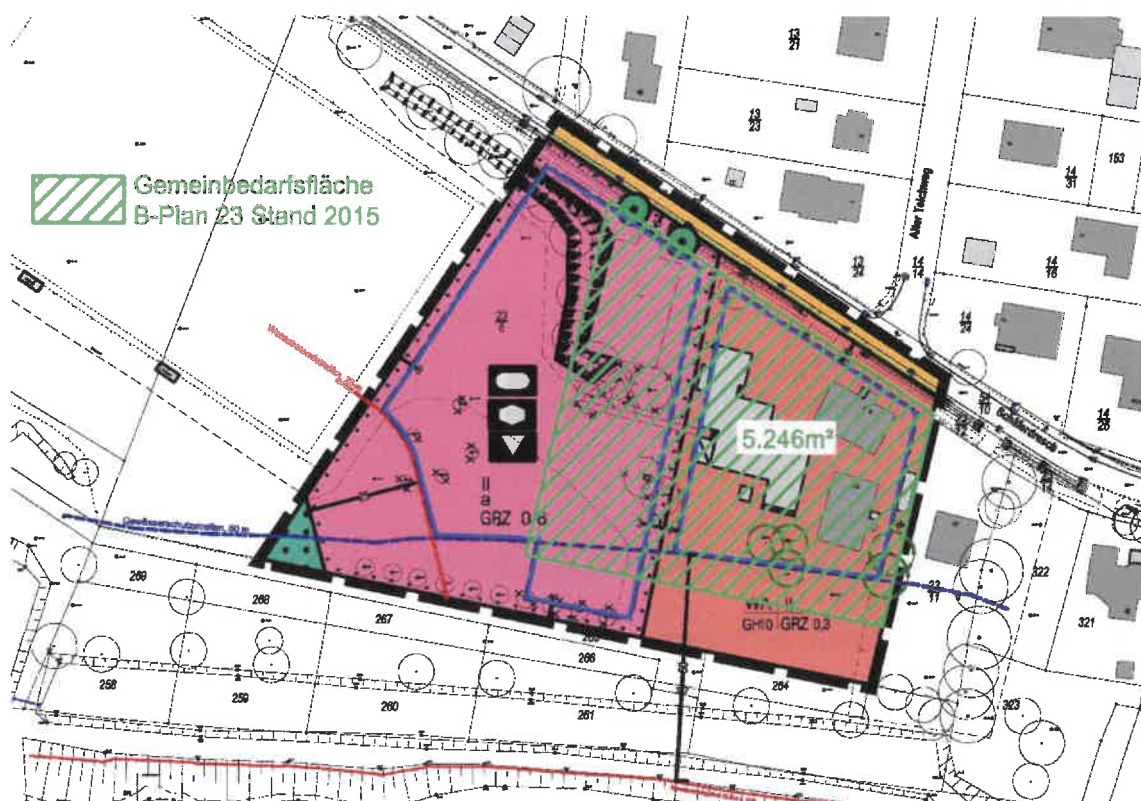


Abbildung 23: Überlagerung der Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,2) aus dem B-Plan 23, 2015 mit der 1. Änderung des B-Plans 23, 2023

### 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die geplanten Flächen kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der heutigen ackerbaulichen Nutzung der Fläche richten. Dadurch bliebe der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bestehen.

#### Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogenen Nutzung würde sich auf den dann brach liegenden Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

### 5.2.3 Klimaanpassungsstrategie

#### 5.2.3.1 Anforderungsprofil

Im Baugesetzbuch sind Klimaschutz- und Klimaanpassung an mehreren Stellen direkt verankert und daher im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten. So soll die Bauleitplanung diese beiden Handlungsfelder – Klimaschutz- und Klimaanpassung –

insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz ist festgelegt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Die Fundstellen im Baugesetzbuch sind u.a. nachzulesen in:

- BauGB § 1 (5)
- BauGB § 1a (5)

Zwei Aspekte sollen hier im Vordergrund stehen:

- **Verringerung und Vermeidung der Aufheizung der Städte durch:**
  - Entsiegelung versiegelter Flächen
  - Vermehrung der Grünflächen
  - Baum- und Gehölzpflanzungen
  - Gründächer
  - Fassadenbegrünung

Dabei stehende Förderung und Vermehrung „natürlicher Klimalanlagen“ im Vordergrund. Dies ist möglich in Form verschiedenster Vegetationsflächen und -typen mit ihrer Funktion als Kaltluft- und Sauerstoffspender, Schattenspender, Luftfilter usw. All dies verbunden mit dem Ziel, dem Hitzestress für Mensch und Natur entgegen zu wirken, zugunsten von Artenvielfalt, Gesundheit und Lebensqualität.

Der zweite, neue Aspekt betrifft ein zukunftsorientiertes, weitblickendes....

- **Regenwassermanagement durch:**
  - Schaffung von Retentions- und Rückhalteflächen
  - „Schwammstadt“: Freiflächen, die bei Starkregen temporär überflutet werden
  - Versickerung und Verdunstung vor Ort in offenen Mulden / Rinnen
  - einschließlich der und Ableitung des Regenwassers

Als Resultat daraus lässt sich eine grundlegend veränderte Planung von Straßenräumen, Stellplätzen und Bauflächen ableiten, die insbesondere die oberflächliche Rückhaltung von Niederschlagswasser konsequent umsetzt und in die Neuplanung integriert.

Ein dritter Aspekt betrifft die Flächen für regenerative Energiegewinnung, für die auch im Rahmen der Bauleitplanung ein hohes Potential besteht. Hierfür eignen sich besonders Solar- / PV-Anlagen auf Dächern, die sehr gut mit Gründächern kombinierbar sind.

#### 5.2.3.2 Maßnahmen im Rahmen der 1. B-Planänderung des B-Plans 23

Bei der 1. Änderung des B-Plans 23 bietet es sich an, aus dem oben skizzierten Maßnahmenbündel folgendes konkret umzusetzen:

- Entsiegelung vorhandener Stellplatzanlagen auf Teilflächen (Stellplätze)
- Befestigung untergeordneter Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Belag
- Regenwassersammlung- und Versickerung vor Ort
- Dach- und Fassadenbegrünung (auch in Kombination mit Solar- bzw. PV-Anlagen)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Nähere Einzelheiten dazu finden sich in dem nachfolgenden Kapitel wie auch in den Textfestsetzungen.

#### 5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 5.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung folgend, wird zunächst geprüft, inwieweit Eingriffe und Beeinträchtigungen vermieden und / oder verringert werden können. Erst in einem weiteren Schritt erfolgt die Ermittlung der unvermeidbaren Eingriffe und der daraus resultierende Umfang der Kompensationsmaßnahmen.

Die wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe sind:

##### **Schutzgut Boden**

- Teilversiegelung auf untergeordneten Verkehrsflächen
- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung im Baubetrieb
- Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodens

##### **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort

##### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Schutz und weitgehender Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Kein Bodenaushub, Bodenverdichtung und Materialablagerung im Bereich der Kronentraufe von Großbäumen und der Knicks
- Schutz der Kronentraufe der Knicks vor Abgrabungen, Aufschüttungen und Materiallagerungen jeglicher Art
- Schutz der einzelnen Eiche (Baum Nr. 9) durch einen angemessenen Abstand zur Kronentraufe
- Vermeidung von Lichtemissionen insbesondere durch Verwendung von passenden Leuchtmitteln und Reduzierung der Beleuchtungszeiten (Bewegungsmelder usw., vgl. Kapitel 5.2.1.4).

##### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein Maß, dass die Höhe der angrenzenden Baumkulissen nicht überschreitet und das dafür sorgt, dass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Integration der Neubebauung

##### 5.2.4.2 Knickschutzstreifen

Zum Schutz des vorhandenen Knicks am vorhandenen Parkplatz wird im Rahmen der Textfestsetzungen ein Knickschutzstreifen in einer Breite von 5 m festgesetzt. Der Schutzstreifen liegt auf der zum Sportplatz orientierten Seite des Knicks und beinhaltet auch den Saumstreifen, der dem Knickwall vorgelagert ist (siehe Abbildung 24). Dabei ragt der Schutzstreifen deutlich über die Fläche hinaus, die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 23 zum Gehölzerhalt festgesetzt wurde.

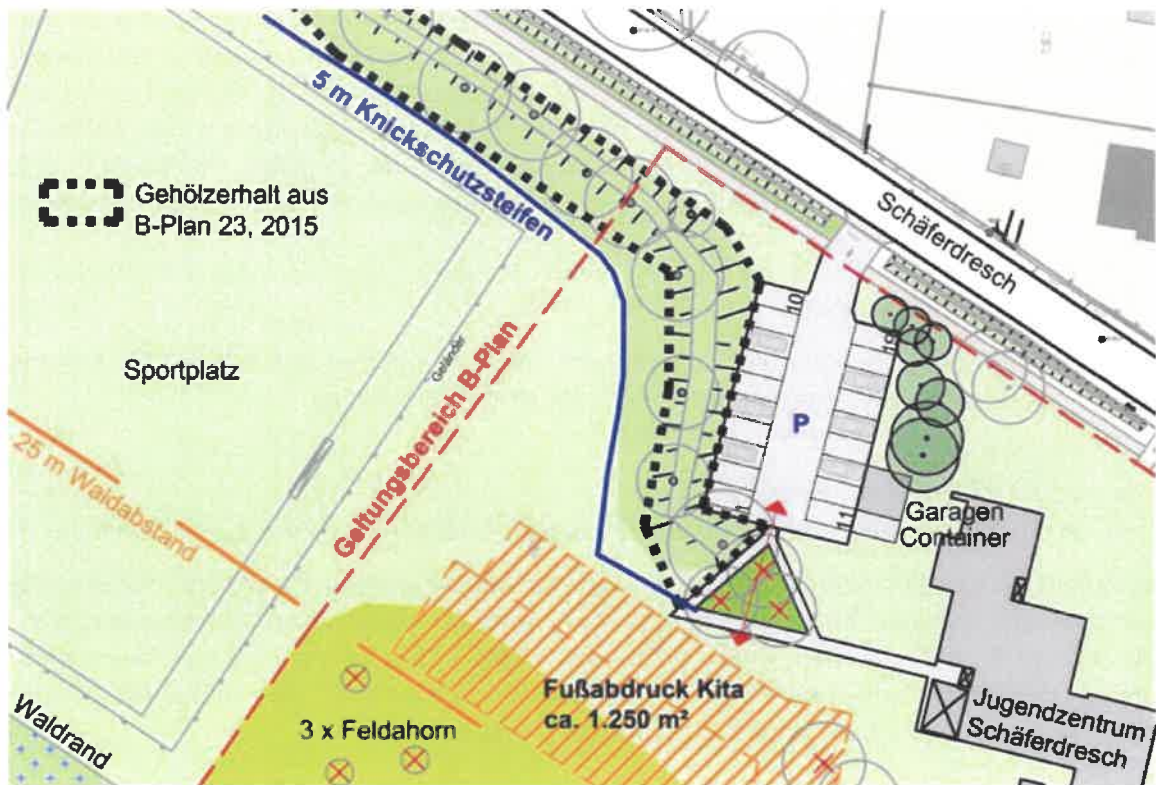


Abbildung 24: Knickschutzstreifen zwischen Knick und Sportplatz, geplant: 5 m breit

#### 5.2.4.3 Eingriffsausgleich - Anforderungsprofil

Bei der Eingriffskompensation gilt der Grundsatz, dass Eingriffe in die Schutzgüter, d.h. Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Landschaftsbild so auszugleichen sind, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt werden. Außerdem gilt es, keine langfristigen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Eingriffe zurückzulassen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffskompensation ergeben sich aus der im Anhang beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Dabei ist zu unterscheiden nach:

- Flächen mit *besonderer Bedeutung* für den Naturschutz
- Flächen mit *allgemeiner Bedeutung* für den Naturschutz

Naturschutzrechtlich sind *Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz* hier nicht zu subsumieren. Durch das Gutachten zur Biotopkartierung wurde gleichwohl festgestellt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Teilfläche als mesophile Grünland trockener Standorte (GMT) zu werten ist. Dies betrifft eine rund 2.100 m<sup>2</sup> große Fläche, die im Bereich des künftigen Gartens der Kita liegt. Teilweise liegt sie auch unter dem „Fußabdruck“ der neuen Kita (ansatzweise erkennbar in Abbildung 24, vgl. auch Abbildung 22). Infolgedessen ist davon auszugehen, dass dieser Bereich entweder überbaut oder durch die Nutzung zum Kinderspiel (Kindergarten) überformt und daher nicht dauerhaft erhalten bleiben wird.

Da die Fläche nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt (siehe Kapitel 5.2.1.4, Geschützte Biotope) ist eine Befreiung von den Verboten nach § 30 BNatSchG nicht erforderlich.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Flächen mit besonderer Bedeutung sind, gemäß Baurechtserlass (Runderlass „Verhältnis der (...) Eingriffsregelung zum Baurecht“, vgl. Kapitel

5.1.3), durch Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte im Verhältnis zwischen mindestens 1 zu 1 bis mindestens 1 zu 3 zusätzlich auszugleichen. Für die Kompensation des mesophilen Grünlandes trockener Standorte (Biotop GMt mit 2.100 m<sup>2</sup>) wird hier ein Verhältnis von 1 : 1 in Ansatz gebracht. Der vergleichsweise niedrige Faktor ist damit zu begründen, dass es sich um eine Fläche handelt, die in dieser Form erst in den vergangenen 5 bis 10 Jahren entstanden ist und die andernorts auch in wenigen Jahren wieder hergestellt werden kann.

#### 5.2.4.4 Ausgleichsumfang

Die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffskompensation ergeben sich aus der im Anhang beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Es sind im Einzelnen:

- 145 m Knick
- 2.900 m<sup>2</sup> Grünland, extensiv
- 2.100 m<sup>2</sup> Grünland extensiv als Kompensation für Eingriffe in mesophiles Grünland

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges wurden die wurden die Eingriffe quantitativ und qualitativ bewertet, um daraus die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen abzuleiten. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass Teilflächen im Rahmen des rechtskräftigen B-Plans 23 bereits bilanziert und kompensiert worden sind. Dies ist aus der Überlagerung in Abbildung 23 bzw. Kapitel 5.2.1.15 ersichtlich.

#### 5.2.4.5 Maßnahmen zum Ausgleich

##### **Lage der Ausgleichsfläche und aktuelle Nutzung**

Die Ausgleichsfläche befindet sich etwa 3 km südwestlich des Plangebietes. Für die Eingriffskompensation wird eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche partiell in Anspruch genommen. Es handelt sich um das gemeindeeigene Flurstück 35/5, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel, dass etwa 9,1 ha (90.645 m<sup>2</sup>) umfasst.

##### **Knick als Ausgleichsmaßnahme**

Es soll ein 145 m langer Knick angelegt und bepflanzt werden. Die Lage des Knicks basiert auf der vorläufigen Planung der 1. Änderung des B-Plans 23, d.h. aus 2022 / 23, als beide Teile des Flurstücks unterschiedlich bewirtschaftet wurden: auf der einen Seite des Knicks konventionell, auf der anderen Seite biologisch. Die Zweiteilung ist aufgegeben worden zugunsten der vollflächigen konventionellen Wirtschaftsweise.

##### **Saumstreifen und extensives Grünland als Ausgleichsmaßnahme**

Innerhalb eines 37,5 m breiten Streifens, der aus der bisherigen Nutzung herausgenommen wird, beansprucht der Knick eine Breite von 3 m, so dass noch weitere 34,5 m verbleiben. Diese Fläche wird asymmetrisch aufgeteilt. D.h. der neue Knick liegt nicht mittig innerhalb der Fläche. Dadurch entsteht ein breiter, sonnenexponierter Geländestreifen an der Südostseite des Knicks. Dies geschieht zugunsten der Kompensation des mesophilen Grünlandes trockener Standorte (Biotop GMt). Die Maßnahmen beidseits des neu anzulegenden Knicks sind im Einzelnen:

- **Nordwestseite: 5 m breiter Saumstreifen** (natürliche Sukzession, Mahd alle 3 Jahre, um aufkommende Gehölze zu beseitigen, das Mähgut wird abgefahren)

- **Südostseite: 29,5 m breiter Grünlandstreifen** (Entwicklung eines extensiven Grünlandes mit Ausmagerung in den ersten 3 Jahren und Abfuhr des Mähgutes. Ab dem 3. Jahr: 2-malige Mahd nach dem 15. Juli und Abfuhr des Mähgutes).
- **Fläche gesamt: 145 m x 34,5 m = 5.000 m<sup>2</sup>** (Ziel: 2.900 + 2.100 m<sup>2</sup> = 5.000m<sup>2</sup>) plus 3 m x 145 m für den Knick ergibt insgesamt 5.435 m<sup>2</sup>

Das Luftbild zeigt die Maßnahmenfläche in der Übersicht. Sie befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Ortsrand von Hoisbüttel an der Ohlstedter Straße.



Abbildung 25: Ausgleichsfläche und -maßnahmen: 145 m Knick auf Flurstück 35/5, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel mit begleitenden Maßnahmen

Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Anlage eine Knickwalls, 3 m breit, 80 cm hoch
2. Bepflanzung des Knickwalls 3-reihig mit standortheimischen Sträuchern, Pflege der Strauchpflanzung mindestens 3 Jahre
3. Pflanzung von 5 Überhältern auf dem Wall, Abstand ca. 30 m, StU mindestens 16/18 cm, Artenvorschlag: z.B. Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*)
4. Pflege der Gehölze mindestens in den ersten 3 Jahren
5. Einzäunung des Knicks gegen Wildverbiss mit einem Schutzzaun für die Zeit von 5 Jahren, Rückbau des Zauns (bzw. des Zaungeflechtes) nach 5 Jahren
6. Entwicklung 5 m breiten Saumstreifen mit natürlicher Sukzession, Mahd alle 3 Jahre, um aufkommende Gehölze zu beseitigen, das Mähgut wird abgefahren
7. Entwicklung eines 29,5 m breiter Grünlandstreifen mit Ausmagerung in den ersten 3 Jahren durch jeweils 3-malige Mahd und Abfuhr des Mähgutes. Mähen des

Grünlandes in der Folgezeit: 1 x pro Jahr nach dem 1. August, um aufkommende Gehölze zu beseitigen.

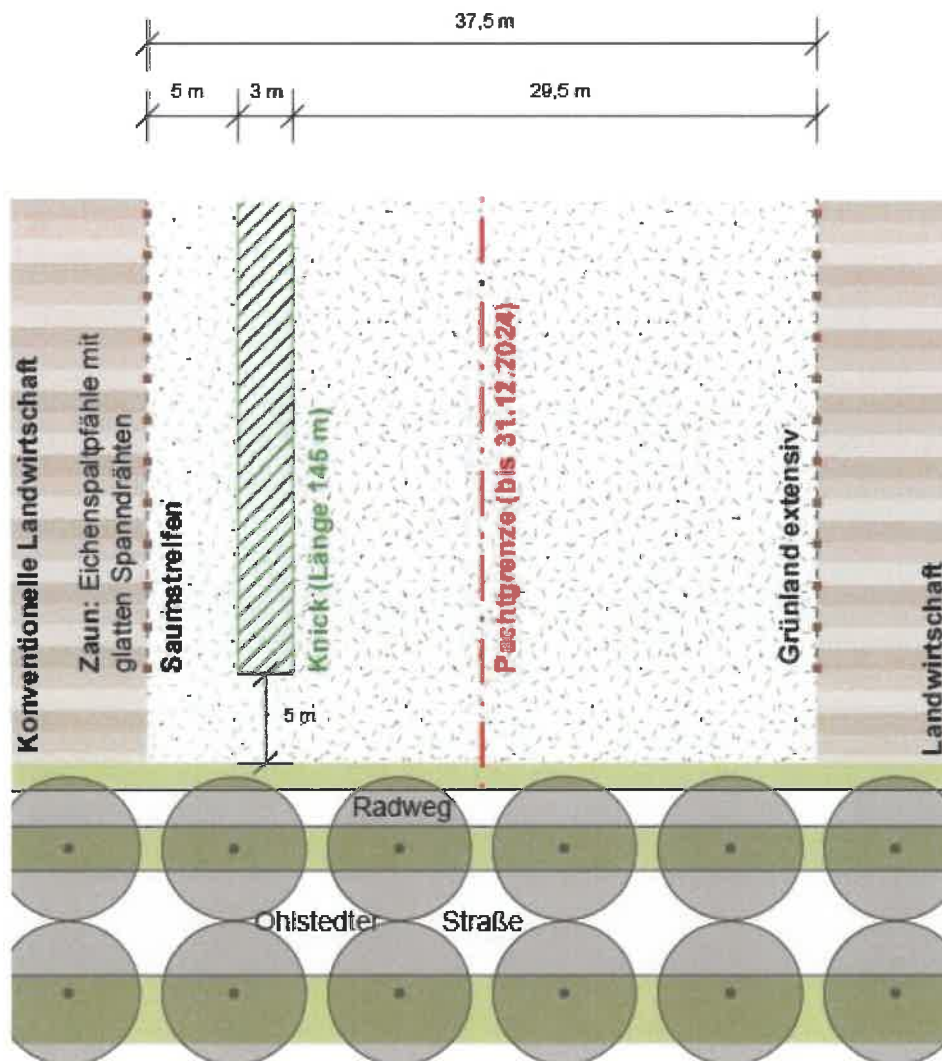


Abbildung 26: Ausgleichsmaßnahmen: Saum / Knick / Grünland extensiv

8. Dauerhafte Abzäunung des Grünlandes und des Saumes mit ortüblichem Koppelzaun aus Eichenspaltpfählen und 3 glatten Spanndrähten Pfahlabstand in der Reihe: ca. 3 m (um die Ackernutzung nicht zu behindern, werden die Pfähle 50 cm nach innen gesetzt, gemessen von der Außenkante des Schutzstreifens). Idealerweise könnten die Zaunpfähle auch für den temporären Wildschutzzaun verwendet werden, um hier einen doppelten Zaun zu vermeiden.

### Ausgleich für Gehölzfällungen

Von den 9 zu fällenden Bäumen sind 5 Stück ausgleichspflichtig auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek (vgl. Bilanzierung im Anhang). Für die 5 ausgleichspflichtigen Bäume müssen 10 neue Bäume neu gepflanzt werden. Dafür ist laut Baumschutzsatzung eine Qualität als Hochstamm mit StU 14/16 cm vorgesehen. Es wurde ebenso geprüft, stattdessen Bäume mit einer größeren Qualität zu pflanzen.

Dafür kommt folgendes Rechenmodell zur Anwendung: 10 Bäume StU 20/25 cm entsprechen der Wertigkeit von 16 Bäumen StU 14 cm, d.h. 6 Bäume mit StU 20/25 entsprechen der Wertigkeit von 10 Bäumen mit StU 14/16 cm. Infolgedessen lässt sich der Baumausgleich für die o.a. 5 Bäume mit der Neuanpflanzung von 6 Bäumen der Qualität Hst. StU 20/25 realisieren.

Dafür sollen am südlichen Rand des WA 6 Bäume neu gepflanzt werden, d.h. innerhalb des Geltungsbereiches der 1. B-Planänderung (Baumarten: siehe Kapitel 5.2.4.4).

Darüber hinaus werden außerhalb des B-Plangeltungsbereiches auf dem Knick 5 Bäume als Überhälter gepflanzt. Als Baumarten kommen standortheimische Arten z.B. Vogelkirsche und Bergahorn bzw. Traubeneiche infrage.

### **Bilanzierung**

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass **5.400 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche erforderlich sind, um die unvermeidbaren Eingriffe zu kompensieren. Dafür sind die o.a. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das Herstellen des Knickwalls und dessen Bepflanzung einen deutlich höheren Biotopwert erzeugt als die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche. Nach Einberechnung eines Bonusfaktors von 1,5 ergibt sich:

	<b>5.400 m<sup>2</sup></b>	<b>Erforderliche Ausgleichsfläche</b>
./.	5.435 m <sup>2</sup>	Verfügbare Fläche / Maßnahmen
	<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>Guthaben“</b>
	653 m <sup>2</sup>	Bonus aus der Maßnahme Knick (gerundet)
	<b>688 m<sup>2</sup></b>	<b>„Guthaben“ insgesamt (gerundet)</b>

Bei Verwirklichung der beschriebenen Maßnahmen entsteht ein Überhang in einer Größenordnung von ca. 688 m<sup>2</sup> zugunsten der Gemeinde Ammersbek. D.h. diese Fläche ist geeignet, als **Ökokontofläche**, die für andere Kompensationsmaßnahmen anderer Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt angerechnet werden könnte. Dazu empfiehlt es sich, eine entsprechende Ökokontovereinbarung gesondert schriftlich zu fixieren. Eine Verzinsung ist hierbei nicht vorgesehen.

### **Rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Zur rechtlichen Absicherung der Maßnahmen werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen per Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet.

### **Fazit**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen. Sie werden durch die o.a. Zuordnungsfestsetzung adäquat abgesichert und entsprechend realisiert.

#### 5.2.4.6 Grünordnerische Maßnahmen

### **Untergliederung des Baugebietes mit Großgrün**

Zur Verbesserung des Orts und Landschaftsbildes sind Baumpflanzungen an mehreren Stellen vorgesehen:

- Baumtor an der Zufahrt des Stellplatzes
- Baumpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke und des KiTa-Geländes

Für das Baumtor an der Stellplatzzufahrt kommen Bergahorn oder Eiche infrage, um damit das Thema des benachbarten Knicks fortzusetzen, so dass sich die neuen Bäume darin sozusagen einreihen.

Für die 6 neu zu pflanzenden Bäume am Südrand des WA kommen Klimabäume wie z.B. Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Trompetenbaum (*Catalpa bigonioides*) oder Schmalblättrige Esche (*Fraxinus Angustifolia* ‚Raywood‘) infrage. Die Pflanzung erfolgt am südlichen Grundstücksrand in Fortführung der Ahornreihe, die auf der benachbarten Gemeinbedarfsfläche bereits vorhanden ist.

### **Randeinfassung der Privatgrundstücke**

Die Privatgrundstücke sind an ihren Außenrändern auch für den Straßenraum prägend und damit für den öffentlichen Raum wirksam. Ziel ist es daher, den Neubauf Flächen an deren Außenrändern ein weitgehend einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild zu geben. Dafür werden folgende grünordnerische Maßnahmen im B-Plan verankert:

- Grundstückseinfassungen am öffentlichen Gehweg bzw. zu öffentlichen Flächen werden ausschließlich als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder Holzzäune gestaltet.
- Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Wertstoffcontainer werden auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe eingegrünt, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Zur Eingrünung sind ausschließlich Laubholzhecken und / oder Rankgerüste mit standortheimischen Rankpflanzen vorgesehen.

Insgesamt beruht die gestalterische und grünordnerische Konzeptidee darauf, vorhandene Strukturen aufzugreifen, fortzuführen oder zu verbessern. Dazu zählt auch, die störend wirkende Fichtengruppe an der Einfahrt des Stellplatzes am Sportlerheim durch großkronige Laubbäume zu ersetzen.

### **5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die geplante Gemeinbedarfsfläche und die WA-Fläche kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen in Frage. Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Fläche schließt sich unmittelbar an das vorhandene Wohnbaugebiet an, neue Stellplätze sind dadurch für die KiTa nicht erforderlich
- Der Standort verfügt über optimale Anschlüsse an das örtliche, regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch ähnliche Nutzungen geprägt.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bewertet. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden detailliert geprüft und aus nachvollziehbaren Gründen verworfen (vgl. Kapitel 5.1.2.1/2/3). Insofern bestehen keine anderweitigen Optionen, mit denen die Zielsetzungen der 1. Änderung des B-Plans 23 erfüllt werden könnten.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### *5.3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten*

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

#### *5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung*

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitorings überwacht die Gemeinde Ammersbek die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern.

#### *5.3.3 Zusammenfassung*

##### *5.3.3.1 Inhalt und Ziele der B-Planänderung*

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen vorrangig für eine Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer neuen KiTa und für ein Allgemeines Wohngebiet
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

##### *5.3.3.2 Bestehende Situation*

#### **Lage im Raum**

Das Gebiet der Änderung B-Plans 23 bzw. der 14. F-Planänderung umfasst rund 1 ha und liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes.

#### **Landschaftsbild**

Prägend sind die offenen Grünflächen im Bereich des Sportplatzes sowie das angrenzende Wohngebiet, vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung. Zu erwähnen ist außerdem die markante Gehölzkulisse des Knicks an der Straße „Schäferdresch“ sowie die Waldrandsituation südlich des Sportplatzes, zusammen mit den Offenlandflächen, die dem Timmerhorner Teich vorgelagert sind.

#### **Pflanzen- und Tierlebensräume**

Unbebaute Wiesen- und Sukzessionsflächen bzw. Gartenflächen beanspruchen den überwiegenden Anteil der Flächen des B-Plangebietes. Als wichtiger Tier- und Pflanzenlebensraum ist der Knick am Nordwestrand des Geltungsbereiches zu erwähnen und dessen Bedeutung u.a. für Brutvögel und Fledermäuse.

Artenschutz: Betroffenheiten besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Bereich der künftigen Bauflächen nicht zu erwarten, soweit die im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

#### **Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)**

Seltene, besonders schutzwürdige Böden oder Oberflächengewässer kommen hier nicht vor. Da der anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist, kann eine Versickerung des Regenwassers nur bedingt gelingen. Das Gebiet ist in klimatischer Hinsicht einem wirksamen Kaltluftentstehungsgebiet benachbart und zeichnet sich durch eine gute Durchlüftung aufgrund der Lage am Rand der Siedlung bzw. nahe des Timmerhorner Teiches aus.

##### **5.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes**

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in Vegetationsbestände (Baumfällungen), damit auch partiell in das Landschaftsbild sowie den Bodenwasserhaushalt.

##### **5.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Vermeidung und Verringerung**

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und, soweit möglich, Versickerung vor Ort
- Überwiegender Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Artenschutz: Beachtung von Maßnahmen zur Brutzeitenregelung für Fledermäuse / Brutvögel sowie zur Vermeidung der Beleuchtung von Fledermauslebensräumen
- Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen im Hinblick auf die Fauna

#### **Ausgleich der Eingriffe**

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 23 festgelegt.

## 6 ERSCHLIEßUNG

### 6.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Straße Schäferdresch verkehrlich angebunden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im weiteren Verlauf über die Alte Landstraße (L 225). Diese führt nach Nordosten bis Bargteheide und nach Südwesten übergehend in die Lübecker Straße und Hamburger Straße in Richtung Hamburg. In etwa 3 km Luftlinienentfernung nach Osten verläuft die Autobahn A1.

### 6.2 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Westlich des Plangebietes in etwa 350 m Luftlinienentfernung befindet sich an der Alte Landstraße die Bushaltestelle Ammersbek-Schäferdresch. Von hier aus verkehren die Buslinien 374, 627, 774, 8112 und 8113. Die Stadt Bargteheide im Nordwesten sowie im Südwesten die U-Bahn Haltestelle Hoisbüttel im Stadtteil Lottbek und die S-Bahn Poppenbüttel in Hamburg mit dem ÖPNV erreichbar.

### 6.3 Verkehrsaufkommen<sup>5</sup>

#### 6.3.1 Verkehrserhebung

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Dienstag, dem 18.06.2019 eine videoautomatische Verkehrserfassung des Knotenpunktes Alte Landstraße (L 225) / Schäferdresch / Weg zu den Tannen über 16 Stunden gemäß den Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE 2012 [6] durchgeführt. Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeit oder Feiertage vorlagen.

#### 6.3.2 Prognose-Planfall 2030

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030. Des Weiteren wird der zusätzliche Verkehr des Baukonzeptes als Neuverkehr angesetzt. Berücksichtigt wird dabei folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen:

- Tag: 334 Kfz/24h, davon 10 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- morgens: 55 Kfz/h, davon 1 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- nachmittags: 14 Kfz/h, davon 1 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

#### 6.3.3 Verkehrsverträglichkeit

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 2006 [5] sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Zuge der Alten Landstraße (L 225) grundsätzlich keine baulichen Maßnahmen in Form eines Linksabbiegestreifens oder eines Aufstellbereiches erforderlich.

Der im Bestand befindliche vorfahrtsregelte Knotenpunkt Alte Landstraße (L 225) / Schäferdresch / Weg zu den Tannen weist im Prognose-Planfall 2030 eine befriedigende Qualitätsstufe „QSV C“ des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit von 22,0 s im schwächsten

---

<sup>5</sup> Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 23.07.2020

Verkehrstrom in der nachmittäglichen Spitzenstunde auf. Eine langfristige Leistungsfähigkeit ist somit sichergestellt.

#### 6.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Ausgehend von dem bestehenden Parkraumangebot (19 Stellplätze) des vorgesehenen Geltungsbereiches für die Entwicklung der Kindertagesstätte sowie der verkehrlichen Erschließung über den Knotenpunkt Alte Landstraße (L 225) / Schäferdresch / Weg zu den Tannen bestünde die Möglichkeit, das Betreuungsangebot um 20 weitere Plätze auf insgesamt 100 Betreuungsplätze zu erhöhen.

Das hieraus resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Alte Landstraße (L 225) / Schäferdresch / Weg zu den Tannen im Prognose-Planfall 2030 leistungsfähig abgewickelt werden. Bauliche Maßnahmen in Form eines Aufstellbereiches oder eines Linksabbiegestreifens zur Gewährleistung des Verkehrsflusses nach Anforderung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 2006 [5] wären bei der Ausweitung des Betreuungsangebotes auf 100 Plätze nicht erforderlich. Die Parkraumnachfrage für die Beschäftigten und den Hol- und Bringverkehr kann ausgehend von den zu Grunde gelegten Tagesganglinien vom derzeitigen Stellplatzangebot abgedeckt werden.

#### 6.3.5 Empfehlung

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung der geplanten Kita mit sechs Zügen im Zuge der Straße Schäferdresch.

Der Gehweg sollte gepflastert über die geplante Grundstückszufahrt geführt werden, so dass ein Vorrang für den Fußgängerverkehr und eine erhöhte Aufmerksamkeit für den fließenden Verkehr erzeugt werden. Die nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 2006 [5] geforderten Sichtdreiecke auf den bevorrechtigten Radverkehr (Schenkellänge 30 m) und auf den bevorrechtigten Kfz-Verkehr (Schenkellänge 70 m) sind einzuhalten.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird empfohlen, die bestehende Stellplatzanlage in ihrer Bemessung und Dimensionierung beizubehalten. Im Falle einer nicht ausreichenden Flächenverfügbarkeit ist die empfohlene Stellplatzanzahl gegen weitere planungs- und umsetzungsrelevante Inhalte (z.B. Feuerwehr, Naturschutz) abzuwägen. Sollte aus der Abwägung eine Reduzierung der Stellplatzanzahl hervorgehen, wird aus verkehrsplanerischer Sicht eine Reduzierung zu Lasten der Mitarbeiterstellplätze angeregt.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

### 7.1 Schmutzwasser

In der Straße Schäferdresch ist eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation einer Tiefenlage von ca. 4,20 m vorhanden. Die im B-Plangebiet vorhandene Bebauung ist über ein grundstücksinernes Kanalsystem an diesen öffentlichen Kanal angeschlossen.

Aufgrund der geringen Kanaltiefe des vorhandenen grundstücksinernen Kanalsystems ist ein Anschluss der geplanten Kindertagesstelle an das vorhandene Kanalsystem nicht möglich.

Daher wird im Bereich des vorhandenen Parkplatzes ein neuer Grundstücksanschluss hergestellt. Das geplante grundstücksinerne Kanalsystem

### 7.2 Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser<sup>6</sup>

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses bewertet aufgrund der Bodenverhältnisse die Retentionsfähigkeit des Geländes und definiert entsprechende Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.

Da in der Straße Schäferdresch kein Regenwasserkanal vorhanden ist, mussten Alternativen zur Niederschlagswasserableitung gesucht werden. Folgende drei Varianten der Oberflächenentwässerung wurden untersucht:

- Versickerung des Niederschlagswassers über den A-Horizont auf dem Grundstück
- Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal des Neubaugebietes „Timmerhorner Teiche“
- Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter „Timmerhorner Teiche“

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück gemäß Bodengutachten nicht möglich. Somit wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal des Neubaugebietes „Timmerhorner Teiche“ muss das auftretende Niederschlagswasser mittels Regenwasserkanal an das südliche Ende des Plangrundstücks geführt werden, um dort über die Flurstücke 11/3 und 365 geleitet werden um zu dem Flurstück 364 zu gelangen, in dem sich der Regenwasserkanal befindet.

Nach Überprüfung der Bestandspläne hat sich herausgestellt, dass es sich bei dem Regenwasserkanal im Neubaugebiet „Timmerhorner Teiche“ um einen Stauraumkanal handelt. Der Stauraumkanal besteht aus Betonrohren und beginnt als DN 800 und endet in einem DN 150 PP Kanalrohr, das in den Bestandskanal DN 300 in der Alten Landstraße (L 225) entwässert.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Ammersbek ist eine Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Stauraumkanal nur als stark gedrosselter Durchlauf erlaubt. Da dies infolge der Aussage des Bodengutachtens, dass keine Versickerung auf dem Plangrundstück möglich ist und den damit verbundenen großen anfallenden Wassermassen keine durchführbare Lösung ist, scheidet auch die Einleitung in den Stauraumkanal aus der Variantenbetrachtung aus.

---

<sup>6</sup> Entwässerungskonzept, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 09.09.2022

Als letzte Variante bleibt die Einleitung in die Timmerhorner Teiche. Auch hierfür ist die Herstellung eines Regenwasserkanals bis an das südliche Ende des Plangrundstücks notwendig, um dort über die Flurstücke 11/3, 365 und 367 zu den Timmerhorner Teichen zu gelangen. Da dies die einzige umsetzbare Variante ist, wird diese weiter untersucht.

### **7.3 Brandschutz**

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder -hemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht. Nach dem Erlass des Innenministeriums SH vom 30.08.2010 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

Es ist davon auszugehen, dass von den Gebäuden keine Brandgefahr ausgeht. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **7.4 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger:

- Gasversorgung durch die HanseWerk AG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)
- Stromversorgung durch die HanseWerk AG

Die Versorgung mit Strom und Erdgas kann auch über andere konzessionierte Anbieter erfolgen.

### **7.5 Abfallbeseitigung**

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Standorte für die Müllboxen, Müllsammelstelle werden bei der Außenanlagenplanung der Kita entsprechend berücksichtigen, so dass die Müllbehälter für die Leerung an die Straße gebracht werden.

### **7.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen oder mehrere konzessionierte Anbieter. Die Abstimmungen und Anträge zur Verlegung der Leitungen durch die Anbieter erfolgt im Rahmen der tiefbaulichen Planungen.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ<sup>7</sup>

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 südlich der Straße Schäferdresch, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte zu schaffen. Die Ausweisung im Westen des Plangeltungsbereiches ist hierfür als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Zudem ist die Ausweisung östlich der Gemeinbedarfsfläche als allgemeines Wohngebiet geplant.

Für Gemeinbedarfsflächen stehen formal weder Orientierungswerte noch Immissionsgrenzwerte zur Verfügung, da Gemeinbedarfsflächen weder in der DIN 18005\1, Beiblatt 1 noch in der 16. BImSchV aufgeführt werden. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird aufgrund der üblicherweise ausschließlichen Tagesnutzung ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch vergleichbar eines Dorf- / Mischgebietes (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zugrunde gelegt. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nachbarschaft wäre auch ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch vergleichbar eines allgemeinen Wohngebietes denkbar.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Beurteilungsgrundlage für die Sportanlagen bildet die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

### 8.1 Geräuschbelastung durch den Kindertagesstättenbetrieb

Für die Kindertagesstätte ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sie eher der lokalen Versorgung des Gebietes dienen wird, entsprechend als sozial adäquate Geräuschquelle einzustufen und somit nicht beurteilungsrelevant ist. Der Gesetzgeber macht daher keine Vorgaben hinsichtlich von in der Nachbarschaft einzuhaltender Immissionsricht- bzw. Grenzwerte. Anlagen für soziale Zwecke sind gemäß Nummer 1 Buchstabe h vom Geltungsbereich der TA Lärm zwar explizit ausgeschlossen, in Ermangelung einer anderen geeigneten Beurteilungsgrundlage kann die TA Lärm jedoch als antizipiertes Sachverständigengutachten für einen orientierenden Vergleich herangezogen werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte hierbei rechtlich bindende Wirkung entfalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel tags außerhalb des Plangebiets in der Größenordnung bis vergleichbar WR-Gebieten (50 dB(A) tags) liegen, zum Teil auch darunter. Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Osten des Plangeltungsbereiches werden nur in Stellplatznähe Beurteilungspegel in der Größenordnung vergleichbar eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) erreicht und überschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin sichergestellt. Dementsprechend sind die Geräuschimmissionen an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung als nicht weiter beurteilungsrelevant einzustufen.

---

<sup>7</sup> Schalltechnische Untersuchung, LairmConsult, 25.09.2020

## 8.2 Sportlärm

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Sportanlage auf die geplante Wohnbebauung ermittelt und beurteilt.

Für die Beurteilung des Sportlärms wurden als maßgebliche Lastfälle der Sportbetrieb sonn- und feiertags außerhalb und innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten (Fußball-Punktspiel) und werktags innerhalb der abendlichen Ruhezeiten (Trainingsbetrieb) betrachtet. Im Nachtzeitraum und in den morgendlichen Ruhezeiten findet keine Nutzung der Sportanlage statt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags sowohl bei Punktspielen außerhalb und innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen als auch bei Trainingseinheiten werktags innerhalb der abendlichen Ruhezeiten im Bereich der Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. Die Überschreitungen bei Nutzung der Sportanlage im Bereich der westlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche sind nicht beurteilungsrelevant, da hier während der maßgeblichen Sportnutzung keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt. Somit werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bezüglich des Sportlärms erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

Es zeigt sich, dass die neue geplante Wohnbebauung mit der Sportanlage als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen ist.

## 8.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Straße Schäferdresch sowie der Alten Landstraße berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen und die Verteilung der Neuverkehre wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches zeigt sich auf den Baugrenzen, dass sowohl die für Misch- und allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten werden.

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich. Außenwohnbereiche können im Bereich der Wohnbauflächen frei angeordnet werden.

## 9 FLÄCHENBILANZ UND KOSTEN

### 9.1 Flächen

Das 10.743 qm große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ammersbek mit der Lagebezeichnung südlich der Straße Schäferdresch in einer Tiefe von ca. 70 m, östlich des vorhandenen Sportplatzes, westlich der vorhandenen Wohnbebauung, umfasst Teile der Flurstücke 45/10 und 23/6 der Gemarkung Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek.

Gemeinbedarfsfläche	6.203 qm
Allgemeine Wohngebiete	4.033 qm
Straßenverkehrsfläche	397 qm
Flächen für Wald	110 qm
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>10.743 qm</b>

### 9.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Gemeinde Ammersbek als Vorhabenträger Kosten für die Bauleitplanung.

## 10 GUTACHTEN

**Biotypenkartierung** zur 1. Änderung B-Plan 23, Gemeinde Ammersbek, Dipl. Geoökologe Dr. Rasmus Revermann, Netzwerk angewandte Ökologie (NAÖ), Dahlenburg, Juli 2023

**Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung**, Diplom-Biologe Karsten Lutz, Hamburg, 16.06.2020

**Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung für den Hauskomplexes „Sportlerheim“** am Schäferdresch, Diplom-Biologe Karsten Lutz, Hamburg, 19.10.2022

**Schalltechnische Untersuchung** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ammersbek, LairmConsult, Bargteheide, 25.09.2020

**Verkehrsgutachten** 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 „Timmenhorner Teiche“, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 23.07.2020

**Entwässerungskonzept** Neubau einer Kindertagesstätte im Zuge der Straße Schäferdresch, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 09.09.2022

**Baugrundbeurteilung** Kita Schäferdresch in Ammersbek, Baugrund Kuhrau Ingenieurgesellschaft mbH, Bargteheide, 03.07.2020

## 11 ANLAGEN ZUM UMWELTBERICHT<sup>8</sup>

BILANZIERUNG: EINGRIFFE / AUSGLEICHSBEDARF

Stand: April 2025

GESAMTFLÄCHE Plangebiet ca. 1,07 ha

			Eingriffsfläche (Grundfläche nach B-Plan)	x	Aus- gleichs- faktor	=	erforderliche Ausgleichs- fläche	
<b>1. Eingriff durch Bauflächen</b>								
<b>1.1 Fläche Gemeinbedarf, Zweckbindung...</b>	GRZ							
Soziales, Kultur, Sport usw.	6.202,00 m <sup>2</sup>	0,60	3.721,20 m <sup>2</sup>		0,5		1.860,60 m <sup>2</sup>	
<b>1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet</b>	GRZ							
	4.032,00 m <sup>2</sup>	0,30	1.209,60 m <sup>2</sup>		0,5		604,80 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Bauflächen</b>			<b>4.930,80 m<sup>2</sup></b>					
<b>1.2 Nebenanlagen in Gemeinbedarfsfläche</b> (50 % der zulässigen Bauflächen, jedoch maximal bis GRZ 0,8)								
Zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. Parken, Zuwegung) nach BauNVO §19(4)								
WA + Gemeinbedarf	4.930,80 m <sup>2</sup>	50 %	2.465,40 m <sup>2</sup>					
<b>maximal zulässige Fläche für Nebenanlagen</b>			<b>2.465,40 m<sup>2</sup></b>		0,5		<u>1.232,70 m<sup>2</sup></u>	
			<b>Zwischensumme</b>				<b>3.698,10 m<sup>2</sup></b>	3.698,10 m <sup>2</sup>
<b>1.3 Zulässige Vorhandene Versiegelung innerhalb der Baugrenzen, die in Abzug zu bringen ist</b> Planrecht auf Basis des rechtskräftigen B-Plans 23 aus 2015								
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	GRZ							
	5.246,00 m <sup>2</sup>	0,20	1.049,20 m <sup>2</sup>		0,5		524,60 m <sup>2</sup>	
50 % für Zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen	1.049,20 m <sup>2</sup>	50 %	524,60 m <sup>2</sup>		0,5		<u>262,30 m<sup>2</sup></u>	
							<b>in Abzug zu bringen:</b>	<b>786,90 m<sup>2</sup></b>
			<b>Zwischensumme nach Abzug bereits zulässiger Versiegelung:</b>					<b>2.911,20 m<sup>2</sup></b>
<b>1.4 Erschließung - entfällt weil vorhanden (siehe auch 1.3)</b>								
	- m <sup>2</sup>	0,80	0,00 m <sup>2</sup>		0		0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Versiegelung</b>	- m <sup>2</sup>							
								<b>SUMME - Ausgleichsbedarf für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b>
								<b>2.911,20 m<sup>2</sup></b>
<b>1.5 Knickverlust</b>								
Knickbeseitigung in xxx			0,00 m		2,0		0,00 m	
Beeinträchtigung der Knickfunktion, 0			0,00 m		0,5		0,00 m	
<b>Ausgleichsbedarf für Knicks</b>							<b>0,00 m</b>	
								<b>SUMME - Ausgleichsbedarf für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b>
								<b>0 m Knick</b>

<sup>8</sup> tBL Landschaftsarchitekten PartG mbB, Lübeck, April 2025

**2. ZUSAMMENFASSUNG - AUSGLEICHSBEDARF**

<b>2.1 Ausgleichsbedarf für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz</b>				2.911,20 m <sup>2</sup>	
<b>2.2 Ausgleichsbedarf für Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</b>				0 m Knick	
Verlust mesophiles Grünland trockener Standorte (GMT)	2.100,00 m <sup>2</sup>	1,0	2.100,00 m <sup>2</sup>	2.100,00 m <sup>2</sup>	
<b>2.3 Ausgleichsbedarf für "Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz"</b>				0,00 m <sup>2</sup>	
<b>hier: Artenschutz</b>					
nicht erforderlich					
			<b>Zwischensumme</b>	<b>5.011,20 m<sup>2</sup></b>	5.011,20 m <sup>2</sup>
<b>2.4 Ausgleichsbedarf für qualitative Beeinträchtigung</b>					
Schutzgut Wasser (Bezugsflächen: Neuversiegelung s. S. 1)	4.930,80 m <sup>2</sup>				
abzüglich bereits zulässiger Versiegelung ./.	1.049,20 m <sup>2</sup>				
				388,16 m <sup>2</sup>	
		0,1			
				0,00 m <sup>2</sup>	
Landschaftsbild	0,00 m <sup>2</sup>	0,1			
<b>Ausgleichsbedarf - Qualitative Beeinträchtigungen</b>				<b>388,16 m<sup>2</sup></b>	388,16 m <sup>2</sup>

<b>AUSGLEICHsverpflichtung für Eingriffe</b>	<b>SUMME</b>	<b>5.399,36 m<sup>2</sup></b>
	<b>gerundet</b>	<b>5.400,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>und</b>	<b>0 m Knick</b>

**3. AUSGLEICHsFLÄCHEN UND MASSNAHMEN**

<b>3.1 Fläche / Maßnahme</b>	Flurstück 35/5, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel			
Anlage eines Knicks	3 m x	145 m	435,00 m <sup>2</sup>	
Saumstreifen	5 m x	145 m	725,00 m <sup>2</sup>	
Grünland, extensiv	29,5 m x	145 m	4.277,50 m <sup>2</sup>	
			<b>5.437,50 m<sup>2</sup></b>	
		gerundet	<b>5.435,00 m<sup>2</sup></b>	5.435,00 m <sup>2</sup>
		<b>Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe ./.</b>	<b>5.400,00 m<sup>2</sup></b>	
		"Überschuss" ca.		35,00 m <sup>2</sup>

**Bonuspunkte für den Knick**

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Herstellen des Knickwalls und dessen Bepflanzung einen deutlich höheren Biotopwert erzeugt als die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche. Daher ist hier für den Knick (145 m x 3 m = 435 m<sup>2</sup>) ein Bonus mit einzurechnen.

<b>Bonusfaktor Knick</b>	1,5 x	435 m <sup>2</sup>	<b>652,50 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME "Guthaben"</b>			<b>687,50 m<sup>2</sup></b>

**3.2 Baumausgleich für die zu fällenden Bäume**

Baumliste zur Ausgleichsermittlung

BaumNr.	Baumart	Stammdurchmesser in cm	STU cm	Ers.
ohne Nr.	Ahorn, 4 Stück	ca. 20	62	0
6	Ahorn (Krone 9m)	0,30	94	2
7	Ahorn (Krone 9m)	0,30	94	2
8	Ahorn (Krone 9m)	0,30	94	2
82	Ahorn (Krone 9m)	0,45	141	2
83	Ahorn (Krone 9m)	0,45	141	2
ohne Nr.	5 X Ahorn am Südrand, STU unter 70 cm			0
<b>Summe Ersatzbäume</b>				<b>10</b>

**Ersatzbäume...**

.....für den jeweiligen STU

StU 70 -200 cm 2 Stück

StU 200 - 400 cm 3 Stück

**Grundlage**

Baumschutzsatzung Ammersbek

**notwendige Ersatzbäume 10,00 St.**

10 Bäume StU 14/16 laut Baumschutzsatzung

**Alternative:**

Es ist möglich, die Stückzahl der neu zu pflanzenden Bäume zu verringern, indem größere Qualitäten verwendet werden.

**Rechenmodell: 10 Bäume StU 20/25 cm entsprechen der Wertigkeit von 16 Bäumen StU 14 cm**

**Daraus folgt: 6 Bäume mit StU 20/25 entsprechen der Wertigkeit von 10 Bäumen mit StU 14/16 cm**

**Der Ausgleich kann mit 6 Bäumen (StU 20/25) erfolgen**

**Hinweis:** Der hier verwendete Umrechnungsschlüssel basiert auf entsprechenden einvernehmlichen Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn in 2020.

Ammersbek, den 04.03.2026



(Der Bürgermeister)

## 12 GRUNDLAGEN

### Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3),

**Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose Gemeinde Ammersbek**, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2024

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung 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,

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH)** vom 5. Juli 2024,

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

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

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

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

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

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

**Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (LEP)**,

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

**Zielsetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Ammersbek**, Gemeinde Ammersbek, 2024

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2021): **Daten zur Bevölkerungsentwicklung für den Kreis Stormarn**, Ammersbek [Online], <https://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/0/1489/> [Letzter Aufruf: 03.02.2022].