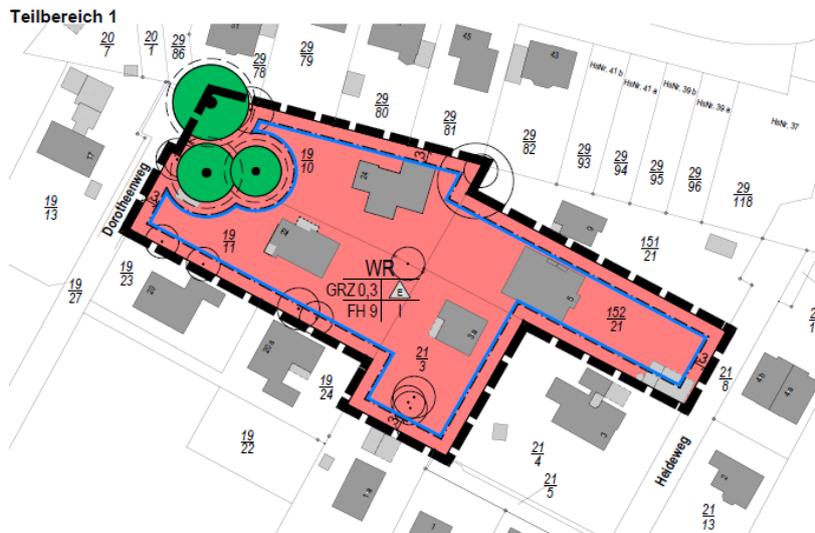


# Gemeinde Ammersbek

Begründung zum Bebauungsplan Nr. A 17 „Rehagen“, 5. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet Heideweg 3a und 5, Dorotheenweg 22 und 24 sowie Schwarzer Weg 34



Stand: 07.04.2021

## Auftraggeber:



Gemeinde Ammersbek  
Der Bürgermeister  
Am Gutshof 3  
22949 Ammersbek

## Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg

**INHALTSVERZEICHNIS****Seite**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Gründe und Planerfordernis.....	5
2.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB .....	5
2.3	Das Plangebiet .....	5
2.3.1	Lage im Gemeindegebiet .....	5
2.3.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	6
2.3.3	Soziale Infrastruktur .....	6
2.3.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	6
2.3.5	Altlasten.....	7
2.3.6	Bodenbeschaffenheit .....	7
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung .....	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) .....	8
3.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein (1998).....	9
3.2	Bauleitplanung .....	9
3.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999) .....	9
3.2.2	Bestehende Bebauungspläne .....	10
3.2.3	Landschaftsplan (1996) .....	11
3.2.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	12
3.3	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	12
3.4	Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025 .....	12
<b>4</b>	<b>ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGSKONZEPT</b> .....	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
5.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
5.6	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt.....	15
5.7	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	16
5.8	Gestalterische Festsetzungen.....	16
5.9	Hinweise.....	16
<b>6</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>17</b>
6.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	17
6.2	Erschließung Plangebiet.....	18
6.3	Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.....	18
6.4	Parkplätze.....	18
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>18</b>
7.1	Schmutzwasser .....	18
7.2	Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser .....	18
7.3	Brandschutz .....	19
7.4	Versorgung.....	19

7.5	Abfallbeseitigung .....	19
7.6	Telekommunikation .....	19
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG .....</b>	<b>20</b>
9.1	Ausgangssituation .....	20
9.1.1	Baumbestand .....	21
9.1.2	Baumbewertung.....	22
9.2	Eingriffssituation .....	23
9.2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	23
9.2.2	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	24
9.3	Grünordnerische Maßnahmen .....	26
9.3.1	Erhaltungsgebote .....	27
9.3.2	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes .....	28
9.3.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	28
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ UND KOSTEN .....</b>	<b>29</b>
10.1	Flächen .....	29
10.2	Kosten .....	29
<b>11</b>	<b>ANLAGEN UND GUTACHTEN .....</b>	<b>29</b>

## 1 GRUNDLAGEN

### Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787),

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVObI. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

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

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

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

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

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** (Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 1262),

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

Rümenapp, Jens (2013): **Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose** für den Kreis Stormarn, Gertz Gutsche Rümenapp GbR (Hrsg.) [Online], verfügbar unter: <https://www.kreis-stormarn.de/aktuelles/pressemeldungen/2013/1210.html> [Letzter Aufruf: 02.03.2020].

## 2 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Im Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. A17 aufgehoben und geändert.

### 2.1 Gründe und Planerfordernis

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 „Rehagen“ sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau weiterer Wohngebäude innerhalb eines bestehenden Wohngebietes geschaffen werden. Die aktuelle Planung lässt keine zusätzliche Wohnbebauung auf den vergleichsweise großen und tiefen Grundstücken zu. Ziel dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 17 ist daher die Nachverdichtung und Erweiterung im Bereich Rehagen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sollen mit dieser 5. Änderung geschaffen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 der Gemeinde Ammersbek umfasst Flächen im Innenbereich und wird daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

### 2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bei der hier angestrebten Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6.266 qm. Die geplante zulässige Grundfläche gemäß des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 1.870 qm und damit deutlich unter der für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 „Rehagen“ kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes, um auszuschließen, dass bei Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Aus diesem Grund wurde gemäß § 44 BNatSchG eine Baumbewertung durchgeführt. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurde ebenfalls ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt und ist in die Begründung eingefügt. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung dargelegt, die eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten und die Beeinträchtigungen der Natur minimieren.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### 2.3 Das Plangebiet

#### 2.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Ammersbek im Ortsteil Rehagen. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 „Rehagen“ umfasst zwei Teilbereiche. Beide Teilbereiche liegen im bebauten Siedlungszusammenhang. Im Folgenden werden die beiden



Funde bzw. Annahmen für diese zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG SH) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

#### 2.3.5 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind in den Teilgeltungsbereichen 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 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.

#### 2.3.6 Bodenbeschaffenheit

Innerhalb der Plangebiete bestehen aller Voraussicht keine Bedenken hinsichtlich der Tragfähigkeit der Böden. Bei Baudurchführungen sollten trotz dessen Bodenuntersuchungen vorgenommen werden.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für die allgemeine Daseinsvorsorge und definiert über das Zentrenkonzept zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklungen für die Kommunen. Grundlegendes 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.

Die Gemeinde Ammersbek ist im LEP dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Ahrensburg. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung verbessert werden. Neben Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe soll sich die Entwicklung an regionalen Grünstreifen und Grünstreifen orientieren.

Zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes befindet sich der Landesentwicklungsplan im Prozess zur Fortschreibung.

### 3.1.2 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.

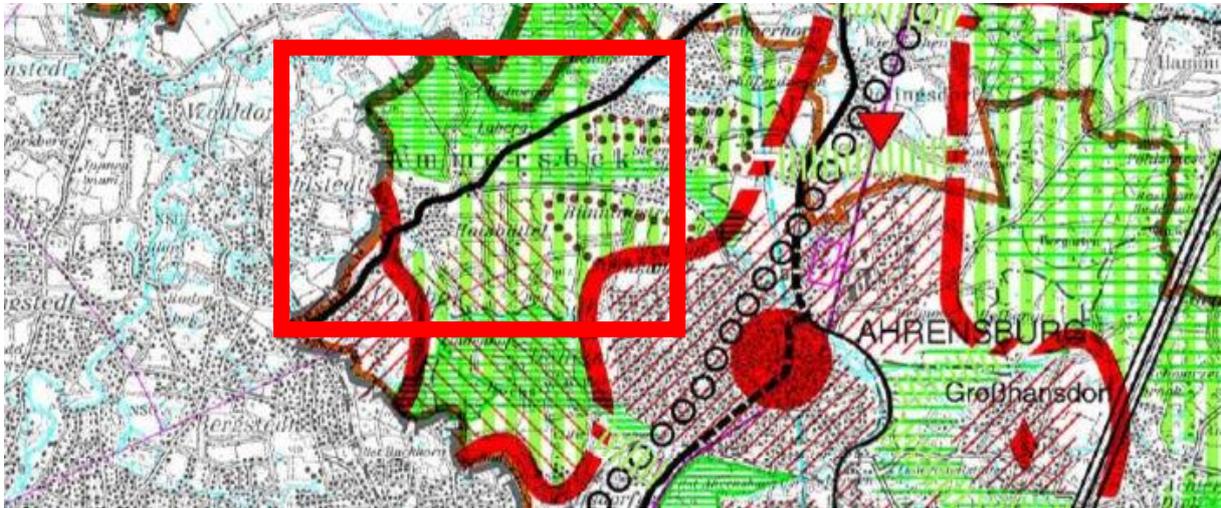


Abbildung 3: Regionalplan (1998, Ausschnitt)

Der Siedlungsbereich der Gemeinde Ammersbek grenzt im Regionalplan 1998 an den Regionalen Grünzug zwischen den nordöstlichen Hamburger Stadtteilen und der Siedlungsachse Hamburg – Ahrensburg – Bargteheide Richtung Bad Oldesloe und Lübeck. Gemäß Textteil des Regionalplanes 1998 ist „die kartografische Darstellung dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung zu prüfen“.

Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches im Rehagen dar und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung befindet sich der Regionalplan im Prozess der Fortschreibung.

## 3.2 Bauleitplanung

### 3.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999)

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 weist für beide Teilgebiete der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 Wohnbauflächen aus.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes A 17 kann daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planrecht erkennen.

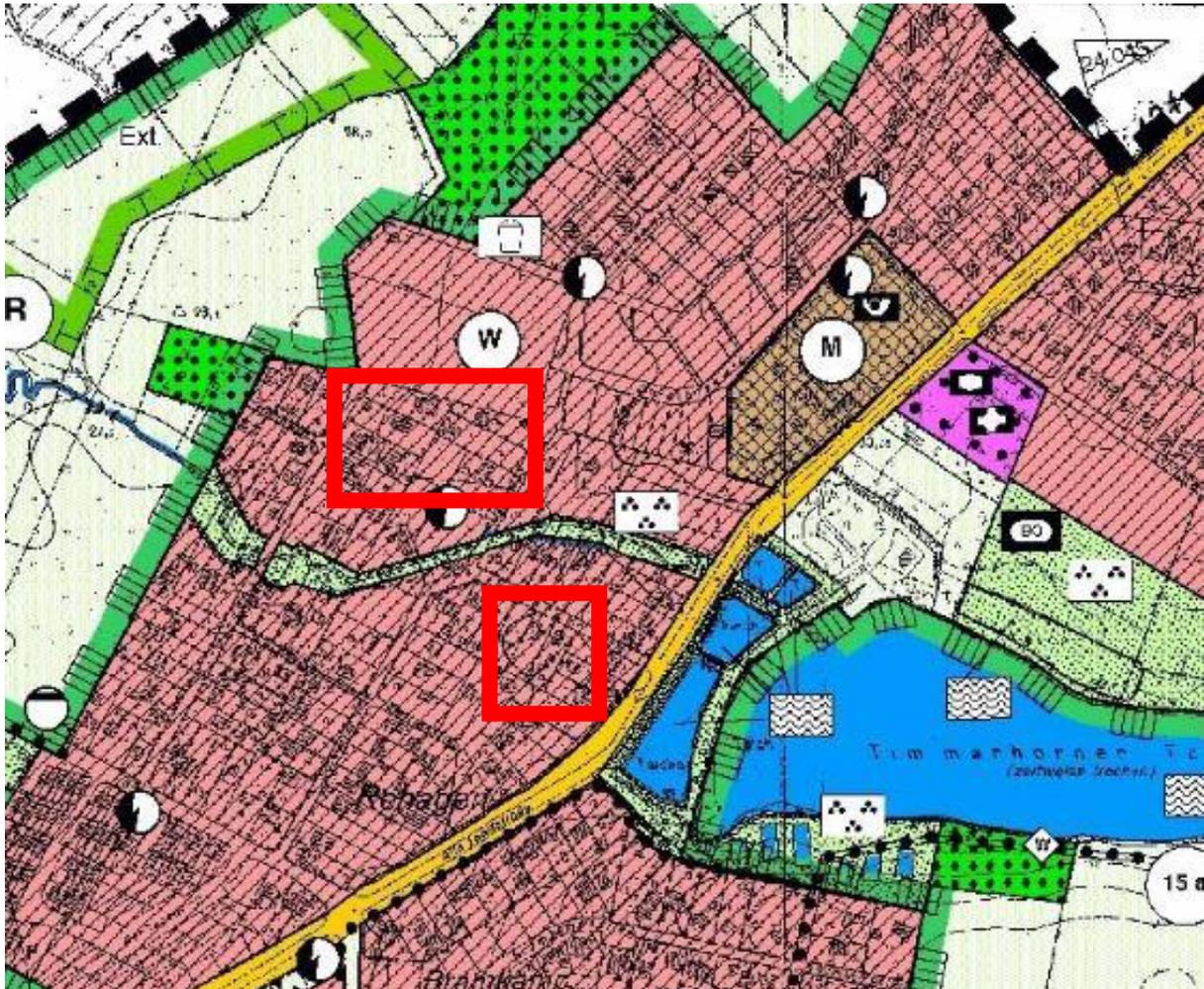


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek, ohne Maßstab (1999)

### 3.2.2 Bestehende Bebauungspläne

Beide Teilgebiete dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 „Rehagen“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. A17 aus dem Jahr 1984. Das damalige Planungsziel war die planrechtliche Sicherung der bestehenden Einfamilienhausbebauung und eine städtebauliche Ordnung des Gebietscharakters.

Das Teilgebiet WR ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. A17 bereits als reines Wohngebiet und das Teilgebiet WA als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser 5. Änderung sollen die Baugrenzen großzügiger ausgestaltet werden um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Zusätzlich wird das Maß der Baulichen Nutzung (FH, GRZ) angehoben.



Abbildung 5: B-Plan Nr. A 17 Rehagen - Übersicht, (1984)

### 3.2.3 Landschaftsplan (1996)

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 stellt für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung „Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion“ dar, die 5. Änderung kann daher aus dem Landschaftsplan entwickelt werden.

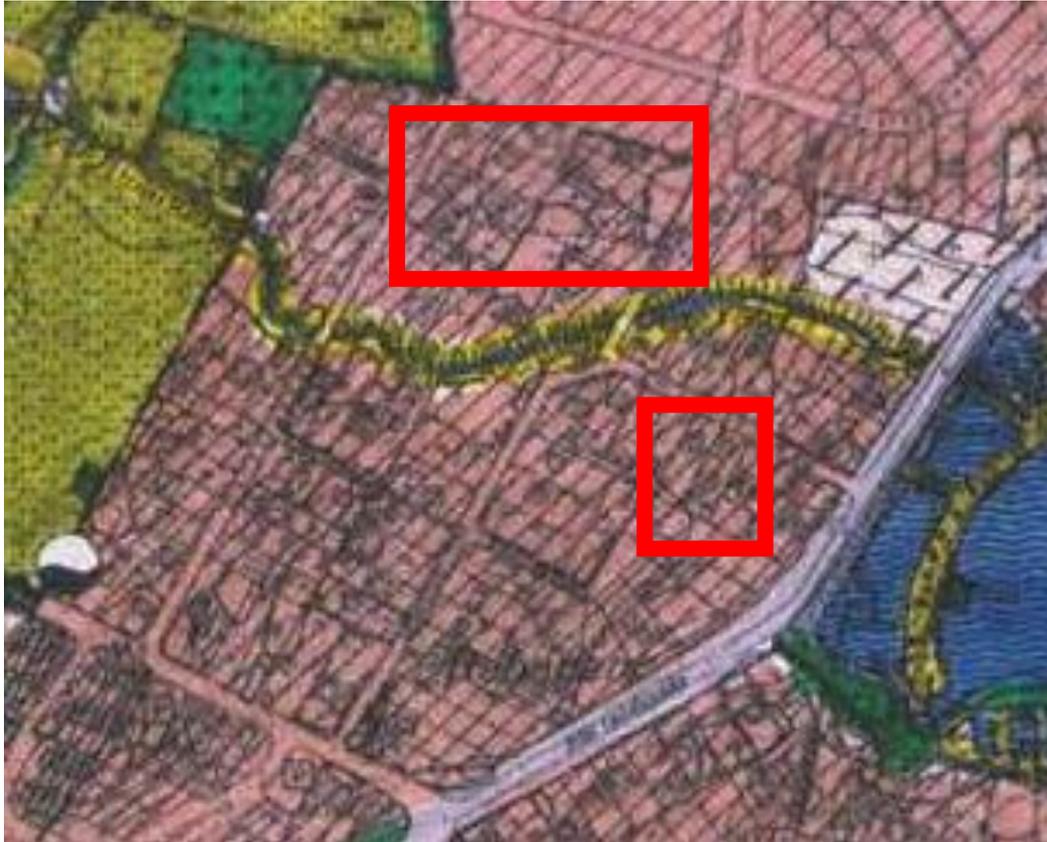


Abbildung 8: Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek (1996)

#### 3.2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 gelten für den vorhandenen Einzelbaumbestand die Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung der Gemeinde Ammersbek. Zusätzlich sind bei einer Baumbewertung die erhaltenswerten Bäume bestimmt worden.

### 3.3 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und des Regionalplans für den Planungsraum I bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

### 3.4 Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde das „Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025“ beschlossen. Das Leitbild stellt in 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.

Für den Ortsteil Rehagen/Schäferdresch, in welchem auch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 liegt, werden vorrangig eine Nachverdichtung und ein Baulückenschluss als angestrebtes Entwicklungsziel genannt. Dabei werden insbesondere die Bebauungspläne Nr. A 17 und Nr. A 18 als „städtebauliche Verdichtungsplanung“ erwähnt. Für den Bebauungsplan Nr. A 17 wird der Bereich dieser 5. Änderung als bisher nicht ausgeschöpftes Potenzial erwähnt.

## 4 ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 17 sieht eine Nachverdichtung einzelner Grundstücke sowie die Erweiterung bestehender Bebauung vor. Den Grundstückseigentümern soll es ermöglicht werden, weitere Wohnbebauungen auf den Grundstücken zu schaffen.

Die Bebauungsstruktur soll sich in Gestalt und Maßstab an die umliegende Bebauung anpassen und sich in den bestehenden Siedlungskörper einfügen. Das vorhandene Erschließungssystem bleibt unverändert. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsstraßen.

## 5 FESTSETZUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich am umgebenden Bestand orientieren. Das Plangebiet wird dabei zur Schaffung unterschiedlicher Nutzungsarten in zwei Teilgebiete aufgliedert. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt die Festsetzungen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung orientiert sich bei beiden Geltungsbereichen an den bisherigen Festsetzungen und sichert damit den bestehenden Gebietscharakter der Siedlung.

Das Teilgebiet WR am Heideweg/ Dorotheenweg wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Das Teilgebiet WA am Schwarzen Weg wird entsprechend des Gebietscharakters und zur Sicherung der angestrebten Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind:

- Wohngebäude und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausgeschlossen sind gemäß §§ 1 Abs. 9 und 4 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Die in beiden Teilgebieten ausgeschlossenen Nutzungen würden die Erschließung des Gebietes überlasten und den Charakter des Plangebietes als Wohnstandort stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von möglichen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastungen für die Wohnnutzung.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Nutzungen sollen sich auch weiterhin am Bestand orientieren. Es werden daher im Rahmen dieser Änderung Angaben zur Grundflächenzahl, Bauweise, zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Gestaltung gemacht.

### **Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird in beiden Teilgebieten auf 0,3 festgesetzt.

### **Geschossigkeit und Höhenbegrenzung**

Zur Steuerung der Geschossigkeit sind nur eingeschossige Bebauungen zugelassen. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die neuen Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 9,00 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen. Somit werden die Höhen der Gebäude begrenzt, um so eine Eingliederung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen.

### **Zahl der Wohneinheiten**

Zulässig sind nur Einzelhäuser, um so den Gebietscharakter zu sichern und weiter fortzuführen.

Mit der Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass nur die gemäß o.g. Wohnungsbautypologie angestrebte Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann, damit das geplante Erschließungsnetz nicht überlastet wird. Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der Nachbarschaft des Quartiers und mit der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Dichte erreicht.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus wird analog dem Ursprungsplan auf zwei beschränkt.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine großzügige Baugrenze bestimmt. Sie definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude und sind so geschnitten, dass die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Grundstücke gut bebaubar sind und zu den öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen) ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird. Dadurch werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltenen Gartenbereiche gesichert.

## **5.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie die benachbarten Privatgrundstücke. Aus

diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen.

Die privaten Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmsweise sind Schwimmbecken sowie unter- und oberirdische Garagen oder Stellplätze im Bereich zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und den gedachten Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen zulässig.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden für den innerörtlichen Landschaftsausschnitt im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung, dabei werden die Grundzüge des Ursprungsplans entsprechend berücksichtigt und abgesichert. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend nach zu pflanzen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- Die Entnahme von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erfolgt nach Maßgabe der dortigen Bestimmungen. Da bereits absehbar ist, dass die Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung künftig auf den einzelnen Grundstücken nicht zu verwirklichen scheint, sind abweichend von den geltenden Regelungen die baubedingten Fällungen von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen in Absprache mit der Gemeinde auch im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, wenn dafür höhere Pflanzqualität der Ersatzbäume (d.h. größer als 14 cm Stammumfang) erfolgen.

## 5.6 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt zum Ziel haben, betreffen im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Sickerpflaster) herzustellen.

- Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## 5.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Schutz vor Verkehrslärm, Teilgebiet 2:

Festsetzung von Lüftungseinrichtungen bei Außenpegeln von über 45 dB(A) nachts

Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

Allgemeine Öffnungsklausel

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

## 5.8 Gestalterische Festsetzungen

Zum Schutz des Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sollen gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH erlassen werden. Neben der Gestaltung der Gebäude selbst soll auch die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen in dieser Bebauungsplanänderung geregelt werden.

Die örtliche Bauvorschrift über Dachneigung und Dachform setzt fest, dass Hauptbaukörper nur mit geneigten Dächern mit 25° - 48° Dachneigung herzustellen sind. Dachgauben sind in einer Breite von max. 50% der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Unsymmetrische Dachformen sind unzulässig. Die Gestaltungsfestsetzung dient der Schaffung einer gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet und leitet sich aus der vorhandenen Dachlandschaft ab.

Die örtliche Bauvorschrift setzt auch die Gestaltung Außenwandflächen fest, so sind Fassaden in den Farben rot bis braun oder weiß auszugestalten. Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind die Farben in ihrer Intensität der Umgebung anzupassen. Auf diese Weise soll die Einfügung in die Umgebung sichergestellt werden, da dies die in der Umgebung überwiegend verwendeten Fassadenmaterialien sind. Freistehende und angebaute Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

Für die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind die Grundstückseinfriedungen von großer Bedeutung. Als Einfriedung sind Holz- oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen sind bis maximal 1,50 m Höhe als geschnittene Hecken oder freiwachsende Sträucher zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Für eine qualitative Grüngestaltung sind nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sind dabei nicht erwünscht.

## 5.9 Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer

Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten. Während der Bauphase sind die Vegetationsbestände zu schützen und einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu sichern.

Funde von Kampfmitteln sind gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, Anlage „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, können im Rathaus der Gemeinde Ammersbek, Am Gutshof 3 in 22949 Ammersbek während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen und die unten stehenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Beseitigung von Bäumen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.,
- Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm nur im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar,
- Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind im Herbst vor den Fällarbeiten auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren,
- Gebäudeabriss vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Tagesquartiere und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen.

## 6 ERSCHLIESSUNG

### 6.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alte Landstraße (Bargtheide) und die Lübecker Straße (Stadtgebiet Hamburg).

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Wohnbauentwicklung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung in der Gemeinde Ammersbek. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre können verkehrsverträglich vom Bestandsnetz aufgenommen

werden, sie liegen weiterhin unter den genannten nutzungsverträglichen Verkehrsstärken der Straßenräume, sodass die Verkehrsverträglichkeit weiterhin gewährleistet werden kann.<sup>1</sup>

## 6.2 Erschließung Plangebiet

Die Erschließung der Grundstücke im Teilgebiet WR erfolgt über den Heideweg und Dorotheenweg. Die Erschließung der Grundstücke im Teilgebiet WA erfolgt über den Schwarzen Weg.

## 6.3 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Nordöstlich von beiden Teilbereichen in etwa 300 m Luftlinienentfernung befindet sich die Bushaltestelle Ammersbek-Schäferdresch. Von hier aus verkehren die Buslinien 374, 627, 774, 8112 und 8113.

Ebenfalls befindet sich südöstlich von beiden Teilbereichen in etwa 250 – 300 m Luftlinienentfernung die Bushaltestelle Ammersbek-Bramkampredder. Hier verkehren die gleichen Busse wie oben beschrieben.

## 6.4 Parkplätze

Die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen für den ruhenden Verkehr wird nicht als erforderlich angesehen, da es sich um eine vergleichsweise geringe zusätzliche Nachverdichtung handelt, für die ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz in den benachbarten Straßen vorhanden ist.

# 7 VER- UND ENTSORGUNG

## 7.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Ahrensburg. Neue Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die durch die geringe weitere Verdichtung entstehenden Mehrbelastungen aufnehmen zu können.

## 7.2 Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser<sup>2</sup>

Bei einer Überplanung und Neubebauung von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches ist durch jeweilige projektbezogene Bodenuntersuchungen zu ermitteln, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Dieser ist der Vorrang vor der Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenkanalisation einzuräumen.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten (östlich des Heideweges) an die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17, in dem eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser nachgewiesen wurde. Hierzu sind Bodenauffüllungen durchzuführen, um eine ausreichende, ungesättigte Bodenzone von mindestens 1,00 m einzuhalten. Daher ist die Versickerung, des auf den Grundstücken

---

<sup>1</sup> Unterstützende Stellungnahme, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 11.12.2020

<sup>2</sup> Unterstützende Stellungnahme, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 11.12.2020

anfallenden Niederschlagswassers, über Sickerschächte oder Rigolen aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Zur Reduzierung der Spitzenabflüsse sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten, Terrassen, etc. möglichst aus Materialien mit Sickerfugen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen, über die ein Teil des Wassers aufgenommen werden kann. Die Restmengen sind nach Möglichkeit seitlich über die Ableitung in belebte Oberbodenzonen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

Aus Entwässerungsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Wohnbauentwicklung im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung. Gerade durch die bereits vorhandene Bebauung im Geltungsbereich und der Vorgabe, dass grundstücksinterne Verkehrswege wasserdurchlässig zu gestalten sind und anfallendes Niederschlagswasser möglichst zu versickern ist, wird von keiner maßgeblichen Erhöhung der Abflussmengen in der öffentlichen Regenwasserkanalisation ausgegangen

### **7.3 Brandschutz**

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit 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 S.-H. vom 30.08.2010 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

### **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 Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und zur Abholung an die dafür ausreichend bemessene öffentliche Straße bereitzustellen.

### **7.6 Telekommunikation**

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

Für den weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ<sup>3</sup>

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 liegt in weiterer Nachbarschaft zur Alten Landstraße (L 225), welche als Hauptlärmquelle des Verkehrslärms zu betrachten ist. Der zweigeteilte Geltungsbereich liegt mit seinem Bestandteil Schwarzer Weg 34 in einem Abstand von etwa 60 m zur Alten Landstraße (L 225) in der zweiten Baureihe. Der Bestandteil Heideweg 3a und 5 und Dorotheenweg 22 und 24 liegt in einem Abstand von rund 180 m zur Alten Landstraße (L 225) westlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17. Für diese letztmalige Änderung wurde die Lärmtechnische Untersuchung vom 19.08.2016 erstellt, deren Ergebnisse zur Bewertung der lärmtechnischen Situation in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 herangezogen werden können.

### Verkehrslärm, Teilgebiet 1:

Dieser Geltungsbereich liegt westlich angrenzend an die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 in einem größeren Abstand zur Alten Landstraße (L 255). Die Lärmwirkungen sind hier geringer. Bereits die westlichen Bereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 sind nicht mehr von Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm belegt. Für den Geltungsbereich Heideweg 3a und 5 und Dorotheenweg 22 und 24 sind daher keine Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

### Verkehrslärm, Teilgebiet 2:

Der Geltungsbereich Schwarzer Weg 34 liegt südlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 in einem vergleichbaren Abstand zur Alten Landstraße (L 225). Eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist hier jedoch nicht erforderlich, dass dieser Geltungsbereich mit einem Abstand von 60 m zur Alten Landstraße (L 225) außerhalb des Bereiches von 45 m liegt, in dem die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 den Lärmpegelbereich III festgesetzt hat. Es werden daher zwei Festsetzungen (siehe textlichen Festsetzungen) für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 übernommen:

## 9 GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG<sup>4</sup>

### 9.1 Ausgangssituation

Die Grundstücke des Änderungsbereiches des B-Plans sind bereits bebaut und werden zu Wohnzwecken genutzt. Die noch unbebauten Grundstücksbereiche sind in gärtnerischer Nutzung und vorrangig durch Scherrasen und Ziersträucher geprägt. Im Teiländerungsbereich 1 der Grundstücke zwischen Dorotheenweg und Heideweg sind gliedernde Baumbestände erfasst und aufgemessen worden. Auf dem Grundstück des Teiländerungsbereiches 2 Schwarzer Weg Nr. 34 ist kein bedeutender Baumbestand zu verzeichnen.

Infolge der geplanten baulichen Nachverdichtungen für die betroffenen Wohngrundstücke erfolgte im Januar 2021 die Aufnahme und Bewertung des örtlich aufgemessenen Baumbestandes. Berücksichtigung erhielt dabei der identifizierbare und grundsätzlich erhaltenswerte

---

<sup>3</sup> Unterstützende Stellungnahme, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 11.12.2020

<sup>4</sup> Landschaftsplanerische Zuarbeit (Grünordnerischer Fachbeitrag), Landschaftsplanung Jacob | Fichtner PartGmbH, Norderstedt, 09.03.2021

Einzelbaumbestand, der nach den Regelungen des geltenden Bebauungsplanes als zu erhaltender Einzelbaumbestand festgesetzt ist bzw. unter den Schutz der örtlichen Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek fällt. Mit Ausnahme der aufgemessenen Fichten und einer Birke unterliegen die Bäume dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Deren Vorschriften gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des § 2 Absatzes 2 der Satzung nicht erfüllt sind. Eine differenzierte Darstellung des entsprechenden Schutzstatus des Baumbestandes ist der nachfolgenden Abbildung 6 zu entnehmen.

Angesichts der Biotop- und Habitatausstattung und infolge der planungsrechtlich bereits zulässigen und bestehenden Nutzung als Wohngebietsfläche kommt den derzeit noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Ein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Aus tierökologischer Sicht sind lediglich die markanten Großbäume von potenziell hohem Wert für siedlungsgebundene Fledermäuse sowie Vögel. Eine Vorabschätzung diesbezüglich wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

#### 9.1.1 Baumbestand

Auf dem Flurstück 19/10 zählen zwei Stiel-Eichen und eine Buche zu den ortsbildprägenden Bäumen. Unterhalb der Eichen stocken drei Erlen. Die Bäume befinden sich mit Ausnahme der Stiel-Eiche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze insgesamt in einem ausreichend vitalen Zustand. Die Erlen haben durch den Engstand unter den beherrschenden Eichen unterständige Kronen ausgebildet. Bei der Stiel-Eiche an der hinteren Grundstücksgrenze hingegen zeigen sich größere Wunden und Fäulnisstellen im Stamm- und Wurzelbereich. Der Baum weist grundlegende entwicklungsbedingte Mängel und damit eine insgesamt eingeschränkte Vitalität auf.

Auf dem Flurstück 19/11 stehen an den Grundstücksgrenzen eine Amerikanische Rot-Eiche mit einer insgesamt guten Vitalität und eine Buche, die im Kronenbereich stark gekappt wurde und mehrere Zwiesel ausgebildet hat. Ebenfalls an den Grundstücksgrenzen stocken hier drei Birken und drei größere Fichten.

Auf dem Flurstück 31/3 befindet sich eine Birkengruppe mit Stammumfängen von 40 cm und Kronendurchmessern von 8 m bzw. 10 m.

Auf dem Flurstück 152/21 wurde kein bedeutender Baumbestand vorgefunden.

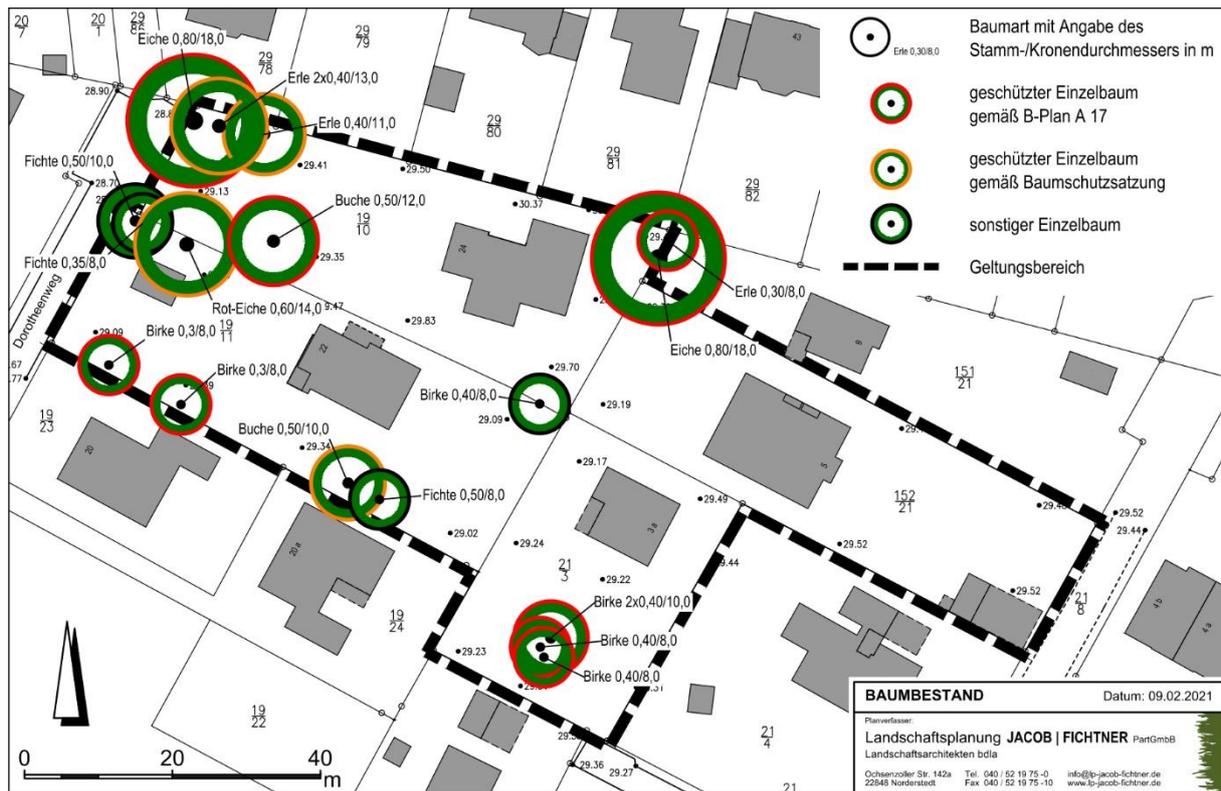


Abbildung 6: Baumbestand für den Teilbereich 1 zwischen Dorotheenweg und Heideweg (LP Jacob Fichtner, Februar 2021)

### 9.1.2 Baumbewertung

Der Baumbestand wurde in einer dreistufigen Bewertung als besonders erhaltenswürdig - bedingt erhaltenswürdig – nicht erhaltenswürdig eingestuft.

Von den beschriebenen Bäumen sind die 3 besonders markanten Bäume entsprechend als besonders erhaltenswürdig gekennzeichnet.

Bedingt erhaltenswürdig sind die drei Erlen und die vitalitätsgeschwächte Eiche auf dem Flurstück 19/10. Die Erlen haben aufgrund ihres Dichtstandes und unterständigen Wuchses eine eher untergeordnete Bedeutung. Die rückwärtige Eiche ist hinsichtlich ihres Zustands als begrenzt erhaltungsfähig einzustufen, da sie trotz der vorherrschenden Schäden als Umfeld prägender Solitärbaum von besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu werten ist. Für den Baum ist angesichts der hohen Sicherheitserwartungen des Wohnumfeldes eine baumgutachterliche Untersuchung empfohlen. Dabei ist die Lebenserwartung bei Gewährleistung einer ausreichenden Stand- und Bruchsicherheit zu untersuchen.

Als nicht erhaltenswürdig eingestuft sind die im Kronenbereich gekappte Buche auf dem Flurstück 19/11 sowie sämtliche Birken und Fichten, da sie nur eine untergeordnete Bedeutung besitzen bzw. als nur sehr begrenzt erhaltungsfähig zu werten sind.

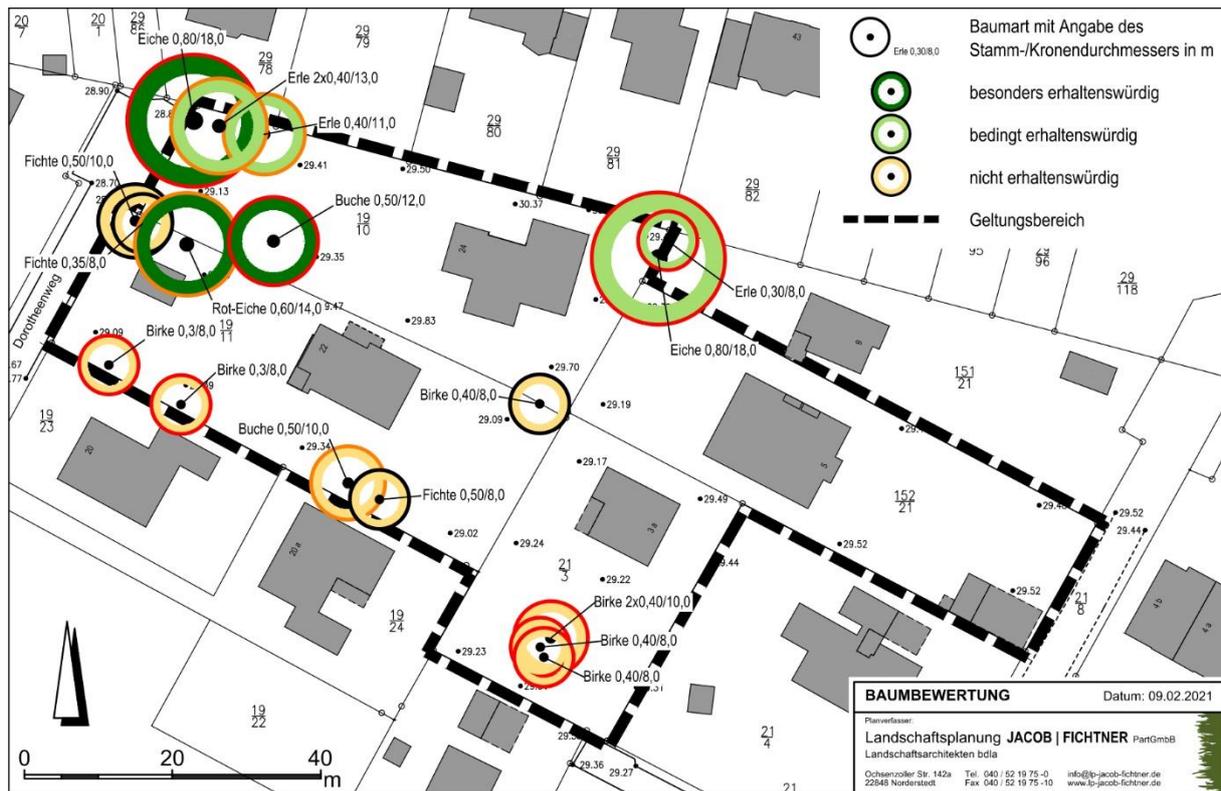


Abbildung 7: Baumbewertung für den Teilbereich 1 zwischen Dorotheenweg und Heideweg (LP Jacob Fichtner, Februar 2021)

## 9.2 Eingriffssituation

### 9.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind grundsätzlich auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die 5. Änderung des B-Plans A17 schafft für Teilgrundstücke die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet. Für die Grundstücke wird eine einheitliche GRZ von 0,3 in eingeschossiger Bauweise von Einzelhäusern festgesetzt. Die bestehende Erschließung über die vorhandenen Anliegerstraßen bleibt unverändert. Das anfallende Niederschlagswasser ist wie bisher soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Insofern beschränken sich die Folgewirkungen auf den überplanten Flächenanteilen auf den erhöhten Verlust von offenen Gartenflächen und den möglichen Verlust von Einzelbäumen. Weitere erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume oder auch das Ortsbild sind in der Gesamtbilanz voraussichtlich nicht zu erwarten. Angesichts der besonderen Verfahrensvorschriften für B-Pläne nach § 13a BauGB entfällt überdies die Ausgleichspflicht.

Dessen ungeachtet sind für die im Einzelfall bei Umsetzung der Bauvorhaben vorgesehene Beseitigung von Gehölzstrukturen die geltenden Regelungen der örtlichen Baumschutzsatzung einzuhalten und ggf. entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen. Darüber hinaus ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten, d.h. die spezifischen artenschutzrechtlichen Hinweise sind zu berücksichtigen.

## 9.2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 5 gelten diese Zugriffsverbote lediglich für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten. Für andere besonders geschützte Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

### 9.2.2.1 Artenschutzrechtlich relevante Merkmale des Vorhabens

Durch die Änderung des B-Plans kommt es zu wohnbaulichen Nachverdichtungen im Bestand, damit verbunden sind ggf. auch vereinzelte Gebäudeabriss und Umbauten zugunsten einer teilweisen Neubebauung. Relevante Verluste treten vor allem beim Baumbestand innerhalb der Gartenflächen ein. Faunistisch von sehr geringer Bedeutung ist der Verlust von Rasenflächen und Ziersträuchern, da sie wenig Versteckmöglichkeiten bieten und kaum eine Nahrungsgrundlage für die potenziell vorkommenden Tierarten besitzen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebietes mit geringem Vorkommen von zoologisch bedeutsamen Habitaten und der bereits vorhandenen Störungen wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einem Funktionsverlust von Biotopvernetzungsstrukturen und Barrierewirkungen für funktionale Beziehungen kommt. Weiterhin kann aufgrund der Vornutzung des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass sich die betriebsbedingten Wirkungen im Gegensatz zum bisherigen Zustand nicht gravierend ändern werden.

### 9.2.2.2 Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten

Die Einschätzung des Vorkommens der betreffenden Arten erfolgt durch eine Potenzialanalyse, da die Lage und Habitatausstattung des Plangebietes und die Wirkfaktoren des Vorhabens keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz erkennen lassen. Insofern wurden keine gesonderten Kartierungen von einzelnen Tiergruppen vorgenommen.

Aufgrund der beschriebenen Habitatstrukturen sowie der vorliegenden Verbreitungsdaten kann das relevante Artenspektrum für die Artenschutzprüfung für das Plangebiet auf die Tierartengruppen der Brutvögel sowie Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere eingeschränkt werden. Alle weiteren Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können angesichts der spezifischen Verbreitung oder ihrer speziellen Lebensraumsprüche im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### **Vögel**

Die urbanen Gebüsche und Ziergehölze sowie die Baumbestände bieten geeignete Lebensstätten für die Gilde der gehölbewohnenden Brutvögel (Gehölzfreibrüter) wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig etc. Für Gehölzhöhlenbrüter (wie Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Kohlmeise etc.) ist ebenfalls ein Vorkommen in dem älteren Baumbestand (Stiel-Eichen, Rot-Eiche) nicht grundsätzlich auszuschließen. An dem Baumbestand sind jedoch keine größeren Höhlungen entdeckt worden. Wegen der innerörtlichen Lage und der stetigen nutzungsbedingten Störungen sind zudem nur geringe Vorkommen zu erwarten.

Potentiell ist ein Vorkommen von Gebäudebrütern wie Haussperling, Hausrotschwanz, Dohle etc. möglich. Bei der Bestandsaufnahme sind keine Hinweise auf aktuellen Besatz gefunden worden.

Bodenbrütende Arten sind im Plangebiet auszuschließen.

Alle europäischen Brutvögel sind streng geschützt. Die potentiell vorkommenden Arten der Gehölze sind ungefährdet und in einem günstigen Erhaltungszustand, bezogen auf ganz Schleswig-Holstein.

Aufgrund der Habitatausstattung, der Siedlungslage und der geringen Größe kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Rastvogelgebiet zu.

### **Fledermäuse**

Alle in Schleswig-Holstein wild lebenden Fledermausarten sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit planungsrelevant und bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG abzu prüfen. Zu den potentiell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten zählen als Kulturfolger bzw. typische Arten in Siedlungen die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler.

Aufgrund der Lebensweise der Fledermäuse können unterschiedliche relevante potenzielle Habitatstrukturen unterschieden werden.

Für Fledermäuse bestehen potenziell Quartiere in älteren Höhlenbäumen, hier besonders an den mächtigen Stiel-Eichen. An Bäumen werden als Quartiere Hohlräume hinter abgeplatzter, abstehender Rinde, Stammspalten, tiefgehende Stammrisse oder innen ausgefaulte Spechthöhlen und Astlöcher u. ä. in Baumstämmen als Tages-/Sommerquartier, Winterquartier oder auch Balzquartier aufgesucht. In den Gebäuden, z.B. Dachstühlen, können Tages- oder Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden. Während der Winterquartierszeit ist in den Gebäuden kein Potenzial gegeben. Im Rahmen der Bestandsaufnahme fand keine weitergehende Untersuchung zur Bestätigung oder zum Ausschluss von Fledermausquartieren oder Gebäudeüberprüfungen auf aktuellen oder vergangenen Besatz auf Fledermausquartiere (Sommer-/Tagesquartiere) statt.

Das besiedelte Plangebiet besitzt nur eine geringe Eignung als Jagdhabitat – und dies auch nur im größeren Zusammenhang mit den umgebenden Flächen –, da aufgrund des geringen Anteils an Blütenpflanzen auf Kleinstflächen eine besondere Bedeutung für Insekten als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse nicht gegeben ist.

Auch bieten die Flächen des Plangebiets keine Strukturen als Flugstraßen für strukturgebunden fliegende Fledermausarten.

#### *9.2.2.3 Konfliktanalyse*

##### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Um Tötungen oder Verletzungen von flugunfähigen Jungvögeln oder Zerstörungen von Gelegen zu verhindern, müssen vorhabensbedingte Baum- und Gebüschrodungen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) der Vögel erfolgen. Für Gehölzbeseitigungen gilt die Verbotsfrist des § 39 (5) BNatSchG ohnehin.

Der Abriss oder Umbau von Gebäuden muss ebenfalls außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Gebäudebrütern vorgenommen werden. Die Brut- und Aufzuchtzeit der potentiell vorkommenden Arten liegt im Zeitraum vom 01.03. bis zum 15.08. Sollte der Abriss innerhalb dieser Zeit unumgänglich sein, ist vorab durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob es an dem Gebäude besetzte Nester gibt. Hiervon unberührt bleiben die Aussagen zu potenziellen Fledermaus-Tagesquartieren (s.u.).

Tötungen oder Verletzungen artenschutzrechtlich relevanter Fledermausarten treten bei Fällung von Bäumen außerhalb der naturschutzrechtlichen Schonfrist vom 01.10. bis 28.02. nicht ein, da der ggfs. entfallende jüngere Baumbestand kein Fledermausquartierpotenzial hat. Da Sommerquartiere (Wochenstuben und Männchenquartiere) in höhlenreichen und alten Laubbäumen prinzipiell nicht auszuschließen sind, sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar möglich. Bäume mit einem Stammdurchmesser >50 cm können potentiell als Winterquartier dienen, diese sind im Herbst vor der Fällung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Eine Fällung ist z.B. möglich, wenn leere Quartiere rechtzeitig vor einer Winter-Nutzung verschlossen werden.

Temporär genutzte Tagesquartiere können in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen ist somit ein Abriss im Winter zwischen dem 01.12. sowie

dem 28.02. ohne weitere Kontrolle möglich. Sollte der Abriss außerhalb dieser Zeit vorgenommen werden, ist zuvor eine Überprüfung durch einen Fledermausgutachter notwendig.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind als Kulturfolger an die Störungen durch den Menschen angepasst bzw. dementsprechend unempfindlich. Durch die bereits vorhandene Wohngebietsnutzung und angrenzenden Straßen ist eine Vorbelastung durch akustische und optische Signale und Störungen gegeben, so dass hier nur Arten erwartet werden, deren Erhaltungszustand sich bei baubedingten temporären Störungen nicht verschlechtern wird. Die zu erwartenden Arten sind weit verbreitet.

Aufgrund der sehr wenigen geeigneten Strukturen sowie der abzuschätzenden geringen Nutzung des Eingriffsbereiches durch Fledermäuse ist eine signifikante Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht zu erwarten.

#### Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Der Verlust von Brutplätzen für Gehölzbrüter durch die mögliche Beseitigung von urbanen Gebüsch und Einzelbäumen führt nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen, da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben und ihr potenzieller Bestand sich langfristig nicht verkleinern wird.

Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Fledermausarten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Es sind einzelne potenzielle Tagesquartiere in den vorhandenen Gebäuden und Bäumen möglich. Für diese gilt, dass ein Verlust im Regelfall kein Zugriffsverbot auslöst, da die benötigten Habitatstrukturen meistens im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. In Bezug auf Fledermäuse entsteht somit kein Ausgleichsbedarf.

Fledermaus-Flugstraßen oder Jagdgebiete sind im überplanten Bereich nicht betroffen.

#### *9.2.2.4 Fazit*

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Fristen und Hinweise zu beachten:

- keine Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
- Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen
- Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 50 cm sind im Herbst vor den Fällarbeiten nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen zu fällen
- Gebäudeabbriss im Winter zwischen dem 01.12. sowie dem 28.02. ohne weitere Kontrolle möglich, außerhalb dieser Zeit nur nach vorheriger Überprüfung durch einen Fledermausgutachter

### **9.3 Grünordnerische Maßnahmen**

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden für den innerörtlichen Landschaftsausschnitt im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung, dabei werden die Grundzüge des Ursprungsplans entsprechend berücksichtigt und abgesichert.

### 9.3.1 Erhaltungsgebote

Im Geltungsbereich werden Bäume aufgrund ihres Ortsbildprägenden Charakters, ihrer Vitalität sowie des bestehenden Schutzanspruchs der geltenden Baumschutzsatzung festgesetzt.

Der Erhalt beschränkt sich auf den Baumbestand im Bereich der Flurstücke 19/10 und 19/11. Die dort prägenden 3 Großbäume werden aus den überbaubaren Flächen ausgegrenzt. Die Baugrenzen sind zusätzlich zum Schutzbereich von 1,5 m zu den Kronentraufen um einen weiteren Abstand abgerückt. Gleichwohl sind im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume grundsätzlich bei Baumaßnahmen die einschlägigen Vorschriften zu beachten, d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Um den Erhalt der festgesetzten Einzelbäume langfristig zu sichern, sind jegliche Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich dieser Bäume unzulässig. Im Wurzelbereich, der den Kronentraufbereich plus 1,5 m umfasst, dürfen ebenfalls grundsätzlich keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und Nebenanlagen errichtet werden.

Insbesondere für die Zufahrt auf dem Flurstück 19/10 ist eine teilweise Versiegelung der Baumwurzelbereiche nicht vollständig zu vermeiden. Hier ist auf wasserdurchlässige Beläge, dünne Tragschichten und geringe Untergrundverdichtung zu achten. Es gelten besondere Vorsichtsmaßnahmen während der Bauzeit für den Kronen- und den Wurzelbereich.

Erforderliche Gehölzschnittmaßnahmen an den festgesetzten Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Maßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume gilt für den Fall eines Abgangs die Verpflichtung zur gleichwertigen Ersatzpflanzung.

Für den verbleibenden aufgenommenen Baumbestand wird ein künftiges Erhaltungsgebot nicht formuliert werden. Das betrifft vor allem die ursprünglich als zu erhalten festgesetzten Birken sowie die unterständigen Erlen auf den Grundstücken. Aus heutiger Sicht ist der Erhalt der Birken angesichts ihrer nicht allzu hohen Lebenserwartung und der Erhalt der Erlen durch den Engstand unter den beherrschenden Eichen und dem damit einhergehenden eingeschränkten Entwicklungsraum nicht mehr empfohlen. Darüber hinaus ist der Erhalt der vitalitätsgeschwächten Stiel-Eiche im Grenzbereich des Flurstücks 19/10 aufgrund der vorliegenden grundlegenden Mängel und der eingeschränkten Vitalität nicht sicherzustellen. Ebenfalls aufgrund des Zustands wird für die stark geschnittene Buche kein dauerhaftes Erhaltungsgebot formuliert, da die Kappung langfristig zu einem erheblichen Vitalitätsverlust und zu einem instabilen Baum führt, von dem eine größere Bruchgefahr ausgeht.

Für diese Verluste sind mit dem Bauantrag vor Vollzug der Baumfällungen nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung Ausnahmegenehmigungen bei der Gemeinde zu beantragen. Im Einzelnen ergeben sich für den geschützten Baumbestand nach Maßgabe der Baumschutzsatzung folgende Ersatzpflanzverpflichtungen auf den Grundstücken:

#### Flurstück 19/10

Eiche 0,8/18 3 Bäume  
Erle 0,3/8 2 Bäume  
Erle 2x0,4/13 3 Bäume  
Erle 0,4/11 2 Bäume

#### Anmerkung:

Angabe des Stamm- und Kronendurchmessers erfolgt in m (z.B. Eiche 0,8 m/18 m)

#### Flurstück 19/11

Buche 0,5/10 2 Bäume  
Birke 0,3/8 2 Bäume  
Birke 0,3/8 2 Bäume

Flurstück 21/3:

Birke 0,4/8 2 Bäume  
Birke 0,4/8 2 Bäume  
Birke 2x0,4/8 3 Bäume

Die Frage über die Art und den Standort der Baumersatzpflanzungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, sondern wird in Abstimmung mit der Gemeinde über den Baumfällgenehmigung festgelegt. Da bereits absehbar ist, dass die o.g. Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung künftig auf den einzelnen Grundstücken nicht zu verwirklichen scheint, sind abweichend von den geltenden Regelungen die baubedingten Fällungen von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen in Absprache mit der Gemeinde auch im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, wenn dafür höhere Pflanzqualität der Ersatzbäume (d.h. größer als 14 cm Stammumfang) erfolgen.

### 9.3.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt zum Ziel haben, betreffen im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate.

Diese beschränken sich auf die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen, Zuwegungen und sonstigen privaten Platzflächen, was zum Teilerhalt der Bodenfunktionen und zur Durchlässigkeit des Bodens beiträgt. Zum Schutz der Bodenfunktionen und der sonstigen Naturhaushaltsfunktionen sind flächenhafte Schotter- und Steingärten unzulässig.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken so weit wie möglich zur Versickerung zu bringen. Zudem sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, unzulässig.

### 9.3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Beseitigung von Bäumen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm nur im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar
- Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind im Herbst vor den Fällarbeiten auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren
- Gebäudeabriss vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Fledermaus-Tagesquartiere und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen

## 10 FLÄCHENBILANZ UND KOSTEN

### 10.1 Flächen

Das Teilgebiet WR des Bebauungsplanes Nr. A 17 der Gemeinde Ammersbek mit der Lagebezeichnung östlich des Dorotheenweges und westlich des Heideweges, umfasst die Flurstücke 152/21, 21/3, 19/10 und 19/11 der Flur 13 in der Gemarkung Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek. Die Gesamtgröße des Teilgebietes beträgt ca. 5.348 qm.

Das Teilgebiet WA des Bebauungsplanes Nr. A 17 der Gemeinde Ammersbek mit der Lagebezeichnung südlich des Schwarzen Weges, umfasst das Flurstück 183/24 der Flur 13 in der Gemarkung Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek. Die Gesamtgröße des Teilgebietes beträgt ca. 918 qm.

### 10.2 Kosten

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

## 11 ANLAGEN UND GUTACHTEN

**Unterstützende Stellungnahme zur Erstellung der Begründung des B-Planes**, Fachthemen: Verkehr, Oberflächenentwässerung, Schallschutz Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 11.12.2020