

Gemeinde Ammersbek

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beekamp“

für das Gebiet: westlich der Hamburger Straße (L-225, ehem. B-434) zwischen den Ortsteilen
Hoisdüttel und Lottbek



Stand: 14.10.2025

Planaufsteller:



Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbH
Landschaftsarchitekten bdla

3. Ausfertigung

Ochsenzoller Str. 142a
22848 Norderstedt

INHALT

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung.....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Umweltbericht.....	4
2	Planerische Vorgaben.....	4
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021).....	4
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3	Ehemalige Ziele und Inhalte des bebauungsplanes.....	4
4	Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes.....	5
5	Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes	6
5.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts	6
5.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	7
5.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	8
5.4	Finanzielle Auswirkungen.....	8
6	Umweltbericht.....	8
6.1	Einleitung	8
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	10
6.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	12
6.4	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	13
6.5	Zusätzliche Angaben	13
7	Grundlagen	15

1 GRUNDLAGEN DER VERFAHRENDURCHFÜHRUNG

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Beekkamp“ der Gemeinde Ammersbek aus dem Jahr 1993 soll auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221, S. 1) aufgehoben werden, um die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für einen erweiterten Teilbereich zu schaffen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 8 „Beekkamp“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend zu gewerblichen und Wohnzwecken genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nur im Nebenerwerb statt, wodurch die landwirtschaftliche Prägung in den Hintergrund gerückt ist.

Da sich die Flächen nach der Aufhebung des Bebauungsplans im Außenbereich der Gemeinde Ammersbek befinden, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Plangebiet befindlichen – einschließlich der nach Süden und Norden anschließenden – Bebauung sowie die künftige Zulässigkeit von Vorhaben für einen großen Teil der Flächen mit Hilfe einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gesteuert werden. Auf diese Weise soll für die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Hamburger Straße eine rechtliche Grundlage mit angemessener Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden. Die – derzeit teilweise ungenehmigte – bauliche Entwicklung im rückwärtigen (westlichen) Bereich des Bebauungsplangebiets wird nach der Aufhebung des Bebauungsplans allein nach

§ 35 BauGB zu beurteilen sein, da sie nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen wird. So können weitere mit ihrer Lage im Außenbereich unverträgliche Nutzungen verhindert werden. Soweit bauliche Anlagen dem Bestandsschutz unterliegen, hat die Aufhebung des Bebauungsplans und der Erlass einer Außenbereichssatzung auf zulässig errichtete bauliche Anlagen und ausgeübte Nutzungen keinen Einfluss.

Eine Außenbereichssatzung wird daher als ein sinnvolles Instrument angesehen, um nach der Aufhebung des Bebauungsplans die bauliche Entwicklung ordnen zu können.

Das Aufhebungsverfahren findet in Form des Normalverfahrens statt.

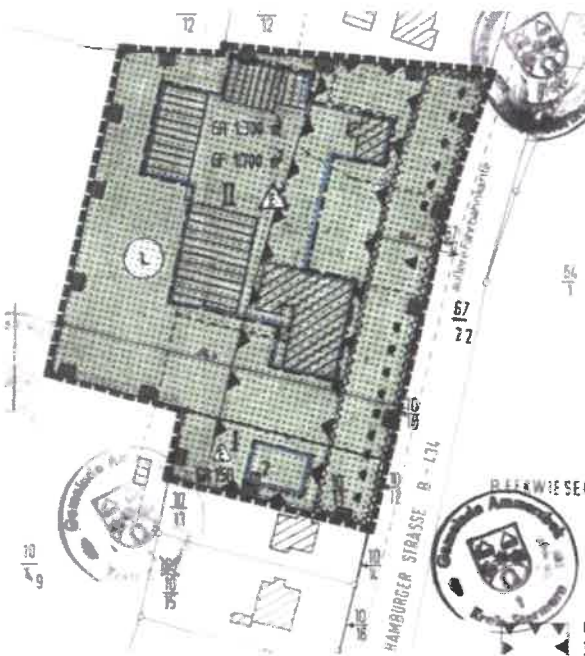


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 8

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird in der Planzeichnung durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Hoisbüttel und Lottbek, ist bereits bebaut und wird entlang der Hamburger Straße überwiegend zum Wohnen genutzt. Zusätzlich sind hier kleine Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, der seine Funktion gemäß Bebauungsplan Nr. 8 aufgegeben hat und gegenwärtig zum Abstellen und zur Vermietung von Anhängern genutzt wird. Umgeben ist das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

1.3 Umweltbericht

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ammersbek wurde auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

2 PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (LEP) 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. 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.

Im LEP ist die Gemeinde Ammersbek dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung verbessert werden. Neben Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe soll die Entwicklung sich an regionalen Grünzügen und Grünzäsuren orientieren.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wurde 1999 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3 EHEMALIGE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Um dem seinerzeitigen Wunsch nach baulicher Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes auf Flurstück Nr. 10/21 nachzukommen sowie die bestehenden Gebäude und das Gebiet in seiner damaligen Nutzung zu sichern und in eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu führen, hat die Vertretung der Gemeinde

Ammersbek am 24. Juni 1986 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Beekamp" aufzustellen.

Kristallisationspunkt für die bauliche Entwicklung des Gebietes war eine Hofstelle an der Hamburger Str. (B-434), deren Bestand gesichert werden sollte. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sollte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung durch die Möglichkeit baulicher Erweiterungen gefördert werden.

Der gesamte Geltungsbereich wurde, dem Flächennutzungsplan folgend, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurden für die notwendigen baulichen Erweiterungen überbaubare Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese überbaubaren Flächen sollten eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Festgesetzt wurden im Einzelnen für die Bebauung Hamburger Straße 24 bis 28:

- eine Grundfläche von 1.300 qm
- eine Geschossfläche von 1.700 qm
- maximal zwei Vollgeschosse
- nur Einzelhäuser
- ein von Bebauung freizuhalten der Schutzstreifen nach § 9 Abs.1 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), wonach außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen ein Streifen von 20,0 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist
- eine Zufahrt

Das Landschaftsschutzgebiet nach § 15 BNatSchG wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um den Charakter der Gebäude in ihrer ländlichen Erscheinung zu erhalten, wurden im Text (Teil B) Festsetzungen getroffen, die rote oder braune Vormauerziegel und geneigte Dachformen vorschreiben.

4 ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 10/21 ein Gewerbebetrieb sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb, der mit der Aufgabe der vollerwerblichen Landwirtschaft auch seine Funktion gemäß Bebauungsplan Nr. 8 verloren hat. Die Flächen werden gegenwärtig zum Abstellen und zur Vermietung von Anhängern genutzt. Diese Abstellflächen wurden im Laufe der Zeit ausgedehnt. Zusätzlich wird eine gewerbliche Zimmervermietung betrieben.

Diese letztgenannten Nutzungen sind weder durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 noch durch die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gedeckt. Es liegen auch keine bauordnungsrechtlichen Genehmigungen für diese Nutzungen vor. Seitens der Bauaufsichtsbehörde wurde in den letzten Jahren gegen diese Nutzungen wiederholt eingeschritten.

Zur Wiederherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Beekamp“ aufgehoben und für einen Teil seines Geltungsbereiches durch eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ersetzt. Deren Aufstellung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im westlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr.8 wird sich nach der Aufhebung des Bebauungsplans allein nach § 35 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB richten, da dieser Bereich nicht in die geplante Außenbereichssatzung einbezogen wird.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung soll neben den Teilen des Flurstücks 10/21 auch die nördlich und südlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden bebauten Flurstücke mit den Nummern 10/13, 10/15 sowie 111/12 und 114/12 einbeziehen.

Sie werden zu Wohnzwecken sowie durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt, ohne dass eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung vorliegt. Die Gemeinde bestimmt mit der Satzung, dass gemäß § 35 Abs. 6 BauGB den Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB liegt insoweit nicht vor.

Auf diese Weise sollen die vorhandenen Nutzungen abgesichert und behutsame Entwicklungsmöglichkeiten in begrenztem Umfang unter Berücksichtigung des gemäß Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein vorzusehenden Waldschutzstreifens zulässig sein. Insoweit wird das bestehende Siedlungsbild einer einreihigen Bebauung parallel zur Hamburger Straße ohne Ausdehnung in das Landschaftsschutzgebiet durch die Regelungen der Außenbereichssatzung nicht verändert.

5 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden bestehende Baurechte der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich eingeschränkt. Die Gemeinde Ammersbek als Plangeberin hat sich daher im Rahmen des Verfahrens im Sinne einer Bilanzierung mit der Frage auseinandergesetzt, welche Rechte der Eigentümer im Einzelnen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 eingeschränkt und welche neuen Rechte ihnen durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung im Gegenzug eingeräumt werden (siehe auch Kapitel 4, Seite 5).

Auf diese Weise will die Gemeinde Ammersbek vermeiden, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes eine Schlechterstellung der Eigentümer Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB begründet.

Art der baulichen Nutzung:

- Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planungsbereich bereits als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, ausschließlich Landwirtschaft als Art der baulichen Nutzung zuzulassen, folgte damit der Darstellung im FNP.
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzte der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan (FNP) folgend Flächen für die Landwirtschaft fest. Als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB regelte sich die Zulässigkeit von Nutzungen im Übrigen nach § 35 Abs. 1 BauGB. Die heute im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen Gewerbe und Wohnen stellen ohne Bezug zu einem landwirtschaftlichen Betrieb keine privilegierten Nutzungen im Sinne von § 35 Abs. 1

BauGB dar. Als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB wären sie nicht zulässig. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden daher keine Rechte entzogen. Genehmigte und in zulässiger Weise ausgeübte Nutzungen bleiben aufgrund des Bestandsschutzes weiterhin möglich.

- Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden die heute vorhandenen Nutzungen Gewerbe und Wohnen ohne landwirtschaftlichen Bezug im Außenbereich zulässig, d. h. die Nutzungsmöglichkeiten erweitert.
- Die Darstellung des FNP als Fläche für die Landwirtschaft behält ihre Gültigkeit. Erweiterungen oder Umnutzungen zu landwirtschaftlichen Zwecken bleiben daher sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wie auch außerhalb auf der Grundlage der Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB zulässig.
- Zusammengefasst kommt es mit Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nicht zu einer Beschränkung, sondern zu einer Erweiterung von Nutzungsmöglichkeiten.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:

- Die gemäß Bebauungsplan zulässige Grundfläche von 1.300 qm ist heute bereits überschritten. Die Berechnung bezieht sich auf genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen. Zusätzlich wurden allerdings auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb des Geltungsbereiches, und darüber hinaus auch außerhalb des Geltungsbereiches (und damit grundsätzlich unzulässig) weitere bauliche Anlagen, zum Teil sogar ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung, errichtet. Die zulässige Grundfläche gemäß Bebauungsplan ist somit überschritten, weitere Entwicklungsmöglichkeiten also nicht mehr gegeben. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bewirkt daher keine Einschränkung von Rechten.
- Auf die Festsetzung einer Grund- oder Geschossfläche wird in der Außenbereichssatzung verzichtet. Die vorhandenen Überschreitungen der bisher zulässigen Grundfläche werden künftig zulässig gemacht und hiermit zusätzliche Rechte gewährt.
- Die Festsetzung zur Anzahl von zwei Vollgeschossen aus dem Bebauungsplan wird als nähere Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs.6 Satz 3 in die Außenbereichssatzung wieder aufgenommen. Somit ergeben sich an dieser Stelle keine Veränderungen für die Anlieger/Eigentümer.
- Auf die Festsetzung einer Baugrenze (im Bebauungsplan Nr. 8 räumlich eng gefasst) wird in Zukunft verzichtet, auch dies eine Erweiterung der Rechte.
- Im Fazit wird festgestellt, dass zum Maß der Baulichen Nutzung keine Rechte eingeschränkt, im Gegenteil zusätzliche Rechte gewährt und die Eigentümer somit „bessergestellt“ werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und den Erlass der Außenbereichssatzung werden die Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung der Grundstücke der gegenwärtigen Nutzung angepasst und gesichert. Die Aufhebung ist daher städtebaulich gerechtfertigt und erforderlich. Durch den Erlass der Außenbereichssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinreichend sichergestellt. Soweit sich die Bebauung des westlichen Planbereichs künftig allein nach § 35 BauGB beurteilt, entspricht dies den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, den Außenbereich von nicht privilegierter Bebauung freizuhalten.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und im Kapitel 6 beschrieben.

5.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes (technische Infrastruktur) haben.

Die bebauten Bereiche des Plangebietes liegen an einer bereits vorhandenen Straße und sind verkehrs- und medientechnisch von dort aus erschlossen.

5.4 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes sowie die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden nicht von der Gemeinde, sondern von einzelnen Eigentümern/innen der betroffenen Grundstücke getragen.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beekkamp“ der Gemeinde Ammersbek gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen wie bei einer Neuaufstellung. Daher wird auch eine Umweltprüfung erforderlich.

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Es wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen, in dem der Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans erläutert wird.

Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Aufstellung der Außenbereichssatzung im Parallelverfahren kann die gegenwärtige bauliche Entwicklung gesteuert und geordnet werden.

Insgesamt ergeben sich jedoch keine nennenswerten Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation.

Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes auch bei der Aufhebung des Bebauungsplans mit Rückführung auf die derzeitige Bestandssituation zu berücksichtigen. Übergeordnete Planungen sind für die Aufhebung des Bauleitplans nicht von Belang, da es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und das Plangebiet bereits bebaut wurde. Durch die Aufhebung ergeben sich keine Nutzungsänderungen und somit keine wesentlichen Änderungen. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Bundes- und Landesnaturschutzgesetz sowie das Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz sind weiterhin zu beachten, ebenso das Bodenschutz- und Bundesimmissionsschutzgesetz.

Auf die Darstellung von Einzelzielen der Fachgesetzes und Fachpläne wird aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, verzichtet.

Die Gemeinde Ammersbek möchte im Parallelverfahren mit Hilfe einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch diese Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Abs. 2 des § 35 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek aus dem Jahr 1999 stellt den B-Planbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Nachrichtlich übernommen ist zudem das umgebende Landschaftsschutzgebiet, das den bebauten Siedlungsbereich an dieser Stelle herausgenommen hat. Hier gelten die Vorschriften der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ammersbek vom 9. April 1999.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek, ohne Maßstab (1999)

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 hingegen trifft für die bebauten Flächen die Darstellung einer Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion sowie das Vorkommen von Einzelbäumen.



Abbildung 3: Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek, ohne Maßstab (1996)

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Zur Bestandsermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden zum einen der jetzige Zustand der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Bevölkerung

Die Flächen des Bebauungsplans sind neben der gewerblichen Ausprägung auch anteilig wohnbaulich genutzt und haben demgemäß eine Bedeutung für die allgemeine Wohnfunktion. Eine Erholungsfunktion dieser Privatgrundstücke besteht jedoch nicht.

Lärmtechnische und lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch die Hamburger Straße (L-225, ehem. B-434), die östlich des Plangebiets verläuft, und die bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung löst die Aufhebung des Bebauungsplans für das Schutzgut Mensch jedoch nicht unmittelbar aus, da sich für die bestehenden Wohnfunktionen des Plangebietes keine neuerlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Lärmschutzansprüche im Außenbereich ergeben. Aus lufthygienischer Sicht tritt mit der Aufhebung des B-Plans keine neuerliche erhebliche Beeinträchtigung ein.

Schutzgut Fläche

Die Flächen sind derzeit für bauliche Nutzungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung beansprucht. Die Aufhebung des Bebauungsplans löst für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Auswirkungen aus, da die vorhandenen Wohnnutzungen dem Bestandsschutz unterliegen. Auch für die Aspekte von Lärmschutz und Lufthygiene treten keine Veränderungen ein.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans tritt keine neue Flächeninanspruchnahme ein.

Schutzgut Boden

Die Böden der Grundstücke Hamburger Str. 24-28 sind durch die bestehende Bebauung und Gartennutzung deutlich überformt und die meisten Bodenfunktionen daher erheblich eingeschränkt. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplans die gegenwärtige Bebauung auf den vorhandenen Bestand im Außenbereich zurückfällt, kommt es nicht zu weitergehenden Eingriffen in den Bodenhaushalt.

Künftige Nachverdichtungen sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Da der Grundwasserhaushalt durch die bestehende Bebauung bereits anthropogen beeinflusst ist und im Geltungsbereich der Aufhebung keine erhebliche Nachversiegelung möglich ist (s. Schutzgut Boden), sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses und deren Versickerung ist angesichts der unveränderten Nutzungen nicht als erhöht einzustufen.

Schutzgut Klima

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans fallen die Grundstücke Hamburger Str. 24-28 auf den vorhandenen Bestand im Außenbereich zurück. Da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist, wird sich gegenüber dem Status Quo keine Veränderung der klimatischen Situation einstellen.

Schutzgut Luft

Eine Belastung der Luft als Teil des Naturhaushaltes erfolgt im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der anliegenden Hamburger Straße. Gegenüber dem Bestand verändert sich die Situation nicht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch wurde der angrenzende Landschaftsraum gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG zum Landschaftsschutzgebiet erklärt (LSG-Verordnung vom 9. April 1999.).

In den Gartenflächen sind Gehölze verschiedenster Art und Größe vorhanden. Dazu zählen auch einzelne Laubbäume (eine Buche und div. Kopf-Linden), die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.

Angesichts der bestehenden baulichen und gärtnerischen Nutzungen ist die Vielfalt an Biotoptypen gering. Insgesamt ist die Habitatausstattung durch die bestehenden Versiegelungen, starke Nutzung und intensive Pflege gekennzeichnet.

Das Vorkommen von Tierarten beschränkt sich auf weit verbreitete und störungstolerante Kulturfolger. Besondere Habitatstrukturen mit Potenzial für anspruchsvollere Tierarten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum sind nicht vorhanden. Neben verschiedenen Vogelarten, die sich der Siedlungslandschaft angepasst haben, kommen im

Aufhebungsbereich potenzielle auch Fledermausarten vor. Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten, da die Bebauung abgeschlossen ist und der geschützte Baumbestand aufgrund der geltenden Baumschutzsatzung zu erhalten ist. Auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Belange der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung an der Hamburger Straße außerhalb der Ortslage geprägt. Markanter Baumbestand ist nur an der Straßenfront vorhanden. Der Landschaftsraum um die bebauten Grundstücke an der Hamburger Straße ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes fallen die Grundstücke dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu. Künftige bauliche Vorhaben sind nur nach Art und Weise der Zulässigkeiten der in Aufstellung befindlichen Außenbereichssatzung möglich.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erfährt durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Einschränkung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet vor dem Hintergrund der schon bestehenden Nutzungen nicht vorhanden.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

6.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Bau- und Abrissarbeiten

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine neuen Baurechte vorbereitet werden, beschränken sich mögliche Auswirkungen auf Umbau- und Abrissarbeiten. Hierzu greifen die Regelungen der jeweiligen Genehmigungsverfahren, so dass eventuelle Umweltauswirkungen vermieden werden können.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung

Auch für diesen Aspekt ist auf die Besonderheit der Aufhebung des Bebauungsplans zu verweisen. Die umweltschonende Beseitigung und Verwertung, von Abfällen bei Abrissarbeiten wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt. Hinweise auf problematische Böden liegen nicht vor.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da keine neuen Vorhaben vorbereitet werden, sind keine diesbezüglichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die Bestandsnutzungen im Plangebiet ausgeht.

6.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Planrecht auf den derzeitigen Bestand im Außenbereich zurückfällt und die städtebaulichen Zielvorstellungen der in Parallelaufstellung befindlichen Außenbereichssatzung nur geringfügige Erweiterungen im Bestand ermöglichen, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans würden die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet weiterhin bestehen bleiben bzw. den Entwicklungsspielraum ausnutzen können, den das geltende Planrecht hergibt.

Der Schutz der Baumbestände wäre durch die geltende Baumschutzsatzung geregelt.

Insgesamt würden die Ausprägungen der umweltbezogenen Schutzgüter unverändert bleiben.

6.5 Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine gesonderten technischen Verfahren angewendet oder Fachgutachten erstellt worden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Für die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Die nachfolgende geordnete Entwicklung im Außenbereich wird durch eine Außenbereichssatzung geregelt. Diese zeigt die maßgeblich zu berücksichtigenden Umweltbelange und deren Konkretisierung in den jeweiligen Bauantragsverfahren auf.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Beekamp“ seinerzeit verfolgte Art der baulichen Nutzung (Flächen für die Landwirtschaft) entspricht nicht den heutigen Gegebenheiten. Daher möchte die Gemeinde Ammersbek durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die parallele Aufstellung der Außenbereichssatzung für die bebauten Grundstücke an der Hamburger Straße die bestehende Splittersiedlung in ihrem vollständigen Bestand und der Siedlungsform beibehalten und begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich ermöglichen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine bedeutenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, auf NATURA 2000-Gebiete, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Da das Plangebiet auf den derzeitigen Bestand zurückfällt, ergeben sich keine planungsrelevanten Alternativen. Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist mit der Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls nicht gegeben.

08. Dez. 2025
Ammersbek, den



.....
(Der Bürgermeister)

7 GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221, S. 1) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) 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,

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 06.12.2021, (GVOBl. 2021, 1422),

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

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

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop** (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GOVBl. 2009, S. 52) 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 - Fortschreibung 2021** in Kraft getreten am 17. Dezember 2021,

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