

Gemeinde Ammersbek

Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB

für das Gebiet: Hamburger Straße Hausnummern 20-32



Stand: 06.08.2024

Planaufsteller:



Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

3. Ausfertigung

INHALT

1	Planungsanlass und Ziele	3
2	Geltungsbereich	4
3	Planerische Vorgaben	4
3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021).....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Fachplanerische Hinweise.....	5
4.1	Altlasten	5
4.2	Waldabstand.....	5
4.3	Landschaftsschutzgebiet	5
4.4	Anbauverbotszone.....	6
5	Umweltbelange	6
6	Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet	6
7	Verfahrensablauf	7
8	Anlagen	8
9	Grundlagen	8

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt für den Bereich einer Splittersiedlung entlang der Hamburger Straße zwischen den Ortsteilen Lottbek und Hoisbüttel, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Beekamp“ 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.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes würden sich die Flächen des Bebauungsplans im Außenbereich der Gemeinde Ammersbek befinden. Die Gemeinde möchte daher mit Hilfe des § 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. Die Satzung wird auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen gem. § 35 Abs. 6 S. 2 BauGB.

Das definierte Satzungsgebiet erfüllt die zuvor genannten Voraussetzungen. Mit der Außenbereichssatzung soll der Bestand gesichert und in begrenztem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden. Außerdem ergeben sich weitere Beschränkungen durch den Schutzabstand zur Waldfläche.

Das Planungsziel ist daher, den Bereich der überplanten vorhandenen Bebauung als Außenbereich auszuweisen, um den als Splittersiedlung zu charakterisierenden Bereich nicht weiter sich verfestigen zu lassen. 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 soll mit Hilfe der 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.

Mit der vorgenommenen Abgrenzung der Satzung soll eine derzeit teilweise illegale bauliche Entwicklung im östlichen rückwärtigen Bereich verhindert, bzw. zurückgebaut und im Gegenzug dazu den im Geltungsbereich liegenden Nutzungen eine rechtliche Bestandsgrundlage geschaffen werden soll.

Grundsätzlich gelten im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nur die Möglichkeiten des Bauens nach § 35 BauGB. Mit der Außenbereichssatzung wird das Genehmigungsverfahren insofern erleichtert, dass einem Bauvorhaben nach § 35 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass seine Darstellungen dem Flächennutzungsplan widerspricht (§35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1) oder, dass seine Umsetzung zu einer sogenannten Splittersiedlung führt (§ 35 Abs. 3 S. 1Nr. 7). Weiterhin sind jedoch alle weiteren Beeinträchtigungen öffentlicher Belange in § 35 Abs. 3 BauGB von der zuständigen Genehmigungsbehörde zu prüfen. Somit spricht die Außenbereichssatzung kein Baurecht aus, sondern nimmt lediglich Einfluss auf die Beurteilung des Bauvorhabens durch die Genehmigungsbehörde.

In den Vorgesprächen hatte der Kreis Stormarn ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich als kritisch angesehen wird, da die Festsetzung eines Baugebietes im Außenbereich keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würde. Eine dafür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes sei ebenfalls schwer erreichbar, da im Rahmen der Alternativenprüfung voraussichtlich geeignete Flächen für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde gefunden werden könnten.

2 GELTUNGSBEREICH

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.

Das Plangebiet wird in der Planzeichnung durch eine Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Dieser Geltungsbereich umfasst einen ca. 50 Meter breiten Streifen parallel zur Hamburger Straße Hausnummer 20 bis 32 und ist ca. 0,98 ha groß. Der Geltungsbereich greift nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinaus, sondern beschränkt sich auf die klar ablesbare Bebauungsstruktur. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist damit ausgeschlossen.

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. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, 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.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterscheidet sich vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8. So soll das Landschaftsschutzgebiet stärker geschützt werden, daher ist der Geltungsbereich in den Westen reduziert worden. Dagegen sind die angrenzenden Wohnhäuser entlang der Hamburger Straße miteingefasst worden.

3 PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten und schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Daseinsvorsorge und definiert über das Zentrenkonzept zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklungen für die Kommunen. 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.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wurde 1999 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Der gesamte Geltungsbereich wird, dem Flächennutzungsplan folgend, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für Teile des Plangebietes existiert bereits ein Bebauungsplan. Auf Grund der Nutzungsänderung der Flächen hat der Bebauungsplan Nr. 8 allerdings seine Funktion verloren und soll daher in einem parallel durchzuführenden Verfahren aufgehoben werden.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung kann die bauliche Entwicklung erneut gesteuert und geordnet werden.

4 FACHPLANERISCHE HINWEISE

4.1 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

Das Grundstück Hamburger Straße 24 - 28 ist allerdings noch zu prüfen, hier sind möglicherweise altlastenrelevanten Branchen/ Tätigkeiten bekannt, welche allerdings noch abschließend zu recherchieren und zu beurteilen sind.

4.2 Waldabstand

Nördlich an das Grundstück Hamburger Straße 20 sowie westlich an das Grundstück Hamburger Straße 22 angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 115/12 Flur 8 Gemarkung Hoisbüttel, gemäß § 2 LWaldG, Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die genehmigten Bestandsgebäude unterliegen gegenwärtig dem Bestandschutz.

Geplante oder angedachte künftige Neubauten, bauliche Erweiterungen, Nutzungsänderungen und/oder Errichtung von Nebenanlagen (wie u.a. Schuppen, Garagen, Carports, Wintergärten etc.) unterliegen stets einer baurechtlichen Einzelprüfung, sodass erst auf Ebene eines Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage konkreter, einzelfallbezogener Unterlagen forstbehördlich, der zu gegebenem Zeitpunkt tatsächlich vorliegende Sachverhalt, vollumfänglich rechtlich geprüft und über dessen Zulässigkeit entschieden werden kann.

Alle freiwerdenden bzw. nicht mehr bewohnten/genutzten baulichen Anlagen und/oder Gebäude, innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches, sind aus hiesiger Sicht als künftig wegfallend zu betrachten.

4.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Landschaftsraum um die bebauten Grundstücke an der Hamburger Straße ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hier gelten die Vorschriften der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ammersbek vom 9. April 1999. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für Flächen des Geltungsbereiches wird nicht erforderlich.

4.4 Anbauverbotszone

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 225, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes geprüft worden. Diese sind der Anlage „Landschaftsplanerische Zuarbeit“ zu entnehmen.

6 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM SATZUNGSGEBIET

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden 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.

Zusätzlich wird die Satzung auch auf weitere Vorhaben erweitert, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind Betriebe zu verstehen, welche in ihrer kleinteiligen Baustruktur den Strukturen von bebauten Bereichen im Außenbereich entsprechen oder den Außenbereich nicht wesentlich zusätzlich zu den vorhandenen Gebäuden unangemessen beeinträchtigen.

Um einer intensiven baulichen Wohnnutzung entgegenzuwirken, wird bestimmt, dass nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Mit der Zulässigkeit 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.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung zur Anzahl von zwei Vollgeschossen entspricht dem Bebauungsplan Nr. 8 und wird als nähere Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs.6 Satz 3 in diese Außenbereichssatzung wieder aufgenommen. Somit ergeben sich an dieser Stelle keine Veränderungen für die Anlieger/Eigentümer.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB. Alle Flächen innerhalb des Satzungsgebietes bleiben Außenbereichsgrundstücke.

7 VERFAHRENSABLAUF

Die vorliegende Außenbereichssatzung wird unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 35 Abs. 6 BauGB über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Für den vorliegenden Entwurf erfolgt hiermit die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung hat die Außenbereichssatzung in ihrer Sitzung am 26.03.2024 beschlossen.

Ammersbek, den 24.04.2025



.....
(Der Bürgermeister)

8 ANLAGEN

Landschaftspflegerische Zuarbeit, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER PartGmbH,
Norderstedt, Dezember 2021

9 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 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,

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

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope** (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.