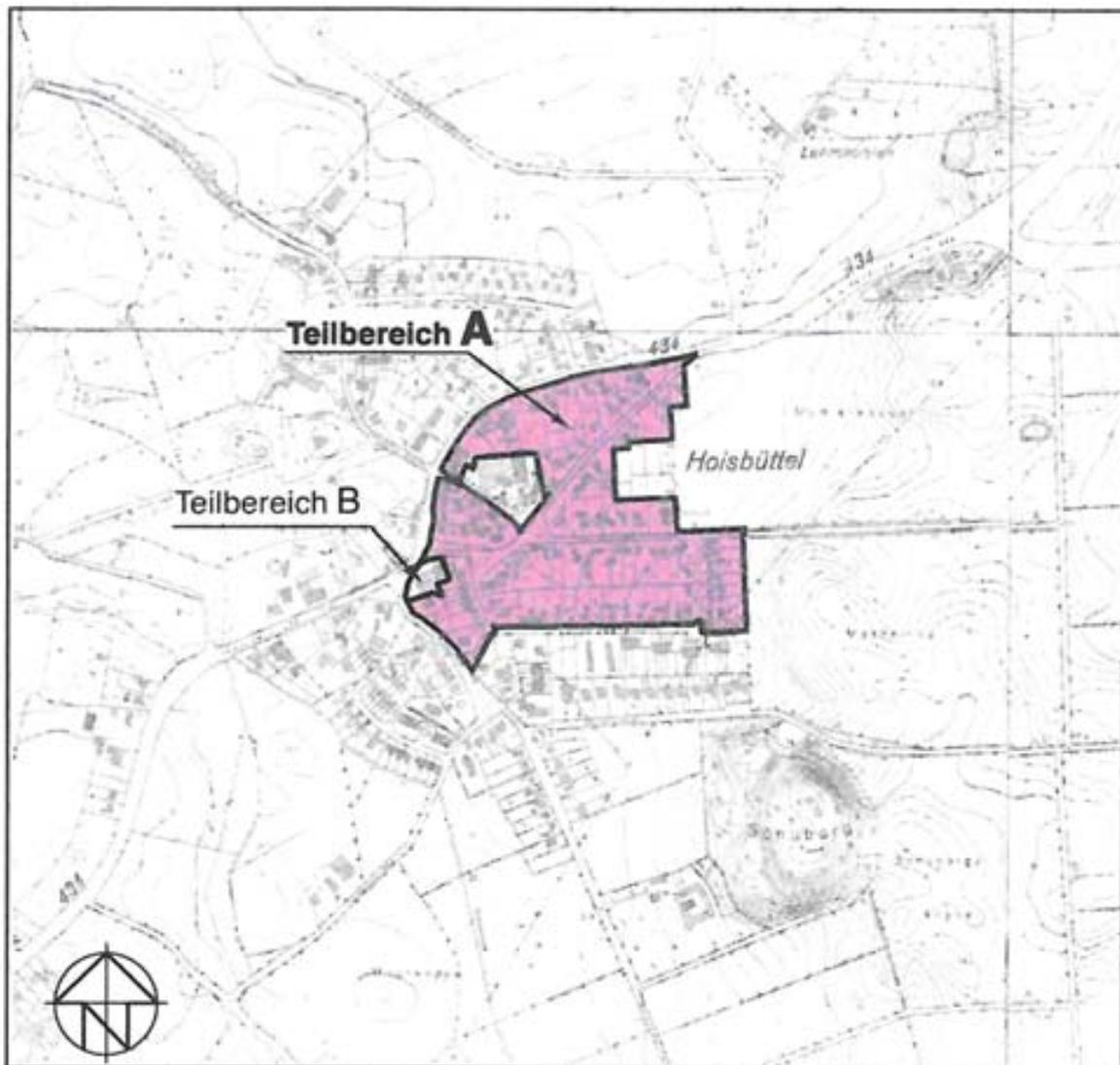


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. B 10 „Im Dorfe Hoisbüttel“ 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:
Östlich und südlich Lübecker Strasse (L225), nördlich "Am Schüberg",
Wulfsdorfer Weg und Dorftwiete
(Teilbereich A)



Endgültige Fassung
12.04.2011
(ergänzt am 27.09.2011)

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Allgemeine Grundlagen	3
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
2. Anlass und Ziele.....	3
3. Städtebauliche Begründung	4
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
3.1.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.1.2. Flächennutzungsplanung	5
3.2. Bebauung	5
3.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.2.4. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
3.2.5. Gestaltung	8
3.3. Gründordnung.....	9
3.3.1. Öffentliche Grünflächen	9
3.3.2. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	9
3.4. Verkehr	10
3.4.1. Äußere Erschließung	10
3.4.2. Innere Erschließung	10
3.4.3. Ruhender Verkehr.....	10
3.4.4. ÖPNV	10
3.5. Bodenordnung.....	10
3.6. Ver- und Entsorgung.....	10
3.6.1. Schmutzwasser	11
3.6.2. Oberflächenentwässerung.....	11
3.6.3. Abfallbeseitigung.....	12
3.6.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	12
3.6.5. Telekommunikation	12
3.7. Altlasten	12
3.8. Städtebauliche Daten	13

4.	Umweltbericht.....	13
4.1.	Einleitung.....	13
4.1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte.....	13
4.1.2.	Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachplänen und ihre Berücksichtigung.....	14
4.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale sowie Umweltauswirkungen.....	15
4.2.2.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	23
4.2.3.	Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte	24
4.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
4.3.1.	Durchführung der Planung	24
4.3.2.	Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	25
4.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
4.4.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	25
4.4.2.	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
4.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
4.6.	Zusätzliche Angaben	26
4.6.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
4.6.2.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen	26
4.6.3.	Umweltüberwachung	26
4.6.4.	Zusammenfassung	27
5.	Kosten und Finanzierung	28

Anlagen: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Februar 2011,
Bendfeldt • Herrmann • Franke, Kiel

Schalltechnische Untersuchung vom 29.11.2006,
Lairm Consult GmbH, Hammoor

0. Vorbemerkung zum Verfahren

Aufgrund neuerer Erkenntnisse nach dem Satzungsbeschluss am 12.04.2011 bezüglich der Altlastenverdachtsfläche auf Grundstück Hoisbüttler Dorfstraße 2 (Teilbereich B) ist für dieses Grundstück eine erneute Auslegung mit neuen Festsetzungen erforderlich.

Um den übrigen Bereich kurzfristig rechtswirksam werden zu lassen, wird der Satzungsbeschluss um eine Reduzierung des Geltungsbereichs auf den Teilbereich A ergänzt und für den Teilbereich B mit veränderten Festsetzungen ein erneuter Auslegungsbeschluss bezüglich der veränderten Festsetzungen gefasst.

In dieser Begründung zum Teilbereich A werden die Aussagen in Kapitel 3.7 und 4.2.1 gestrichen, welche die oben genannte Altlastverdachtsfläche betreffen.

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. B 10 „Im Dorfe Hoisbüttel“, der im Jahre 1986 Rechtskraft erlangte. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 10 werden nach Rechtskraft der 2. Änderung unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) sowie die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die durch örtliche Vermessung aktualisierte Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1:1.000 mit Stand vom 11.03.2004.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rund 10,7 ha.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie große Teile des Umweltberichtes hat das Büro Bendfeldt • Herrmann • Franke (BHF), Kiel bearbeitet.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde durch das Büro Lairm Consult, Hammoor erstellt.

2. Anlass und Ziele

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt in der historischen Mitte des Dorfes Hoisbüttel und ist durchgängig bebaut. Die Bebauungsstruktur ist gemischt: Neben historischen Bauernhäusern, die zum attraktiven und dörflich geprägten Ortsbild beitragen, sind einige moderne Ein- und Mehrfamilienhäuser seit 1950 entstanden.

Anlass der Planung sind verschiedene, der Gemeinde vorgetragene Bauwünsche der

Eigentümer für eine Nachverdichtung der i.d.R. verhältnismäßig großen und tiefen Grundstücke.

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt mit der Bebauungsplanänderung, den Wünschen der Eigentümer im Plangebiet zu entsprechen. Die bisherigen Festsetzungen setzen durch das geringe Maß der baulichen Nutzung und vor allem die einzelnen überbaubaren Flächen einer weiteren Ausnutzung der großen, ehemals für die landwirtschaftliche Selbstversorgung vorgesehenen Grundstücke enge Grenzen. Ziel ist es daher die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die in weiten Teilen bereits bauliche Ergänzungen erfahren haben, zu erhalten, durch entsprechende Festsetzungen jedoch mehr Flexibilität als bisher für eine behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung insbesondere im Innenbereich zu schaffen. Eine einheitliche Bauflucht zur Verkehrsfläche wird festgelegt. Die Anlage von weiteren öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich, die Erschließung der neuen Grundstücke hat über Privatwege zu erfolgen.

Als Beweggründe, die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung zu verbessern, spielen auch folgende rechtliche Gründe und übergeordnete Anforderungen des Gesetzgebers eine Rolle. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a(1) BauGB) mit großen Baugrundstücken, wie sie im Plangebiet vorliegen, nicht mehr vereinbar. Durch eine Förderung der Innenentwicklung soll ein Beitrag geleistet werden, das Bauen "auf der grünen Wiese" zu reduzieren.

Außerdem sollen die Grundstücke entlang der Lübecker Straße (L 225) städtebaulich neu geordnet werden. Hier gilt es insbesondere, ortsgestalterisch historische Bezüge zu bewahren und gleichzeitig auf aktuelle Nutzungsanforderungen zu reagieren. Die Ortsmitte von Hoisbüttel kann durch den Bebauungsplan städtebaulich akzentuiert werden.

Insgesamt können mit der Bebauungsplan-Änderung die bisherigen Festsetzungen vereinfacht, flexibilisiert und somit modernisiert werden.

3. Städtebauliche Begründung

3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Achsenzwischenraum.

Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Die Einwohnerentwicklung ist einer Begrenzung unterworfen. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll aber eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden.

In der Gemeinde Ammersbek soll sich im Ortsteil Hoisbüttel-Dorf die Entwicklung am örtlichen Bedarf orientieren. Zur Klärung der besonderen regionalplanerischen Situati-

on wurde ein Gutachten zur Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Ammersbek erarbeitet. Die bauliche Entwicklung bis 2010 wird aufgrund der getroffenen, behutsamen Festsetzungen und der bereits vorhandenen Bebauung voraussichtlich im Rahmen des Gutachtens liegen.

Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht der Innenentwicklung, die die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 10 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.1.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung gemischte Bauflächen und im Westen eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dar. Die Gemeinbedarfsfläche wird in der 2. Änderung direkt umgesetzt.

In Abweichung vom Flächennutzungsplan werden östlich der Dorftwiete und südöstlich der Hoisbütteler Dorfstraße die Teilgebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil der vorhandene Bestand durch Wohnnutzungen auf großen Grundstücken in typischer Wohngebietsstruktur geprägt wird. Die ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Nutzungen, die seinerzeit im Ursprungsplan zur Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) bzw. im Flächennutzungsplan zur Darstellung gemischter Bauflächen geführt haben, sind in diesem Teilgebiet nur noch sehr vereinzelt vorhanden. Eine (Rück-)Entwicklung zu mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben ist in diesem Bereich von Hoisbüttel auf den bebauten Grundstücken unrealistisch und zudem nicht Ziel der Gemeinde.

Die Gebiete entlang der L 225 (ehemals B 434) sind durch Städtebau und Nutzung durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt und werden, wie durch den Flächennutzungsplan vorbereitet, als Mischgebiete festgesetzt.

Trotz der geringen Abweichungen wird durch den Bebauungsplan dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB entsprochen.¹ Ein paralleles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig, stattdessen wird der F-Pan in einem kommenden Änderungsverfahren für diesen Bereich angepasst.

3.2. Bebauung

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die abseits der viel befahrenen L 225 (Lübecker Straße) entsprechend der vorhandenen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ an der Dorftwiete war bereits im Bebauungsplan Nr. B 10 enthalten. Die damals bereits planerisch vorgesehene Erweiterung des Feuerwehrhauses ist zwischenzeitlich erfolgt.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 – IV C 74.72 -, DVBl. 1975, S. 661, zitiert nach S. Mitschang „Der Flächennutzungsplan“, Bonn, 2003: S. 308: „(...) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplans sind insoweit vom Begriff des „Entwickeln“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus den – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind. (...)“

Im Ursprungsplan war das Gebiet südlich der Straße Alter Schulweg als Dorfgebiet und nördlich als Mischgebiet mit dem Ziel festgesetzt, vorhandene Betriebe zu sichern und die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen. Sonstige nicht störende Betriebe und Tankstellen waren bereits damals ausgeschlossen. Das Ziel einer gemischten Struktur wurde jedoch nicht erreicht, das Gebiet ist heute durch eine Wohnnutzung geprägt. Die wenigen vorhandenen (Klein-)Gewerbebetriebe sind mit der WA-Festsetzung im Bereich östlich der Hoisbüttler Dorfstraße und Dorftwiete verträglich. Mit der getroffenen Festsetzung soll daher der faktischen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des B-Planes, da sich die Verwaltung bereits an anderer Stelle im Ort befindet und das mit Tankstellen verbundene Verkehrsaufkommen nicht mit dem Planungsziel eines ruhigen Wohnquartiers vereinbar ist.

In den Gebieten entlang der Lübecker Straße sowie westlich und östlich der Dorftwiete und nordwestlich der Hoisbütteler Dorfstraße sind Mischgebiete festgesetzt, um die dort historisch gewachsene Mischnutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie der Gemeinbedarfseinrichtung Feuerwehr auch weiterhin zu gewährleisten und die Chancen für weitere gewerbliche Entwicklungen zu nutzen.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der behutsamen Nachverdichtung bei gleichzeitig maßstäblicher Einfügung von Neubauten in den Bestand. Gleichzeitig wird mit einer Abstufung der Maß-Festsetzungen (GRZ / Firsthöhe) die Hierarchie von der Ortsmitte zum Ortsrand in Richtung Osten dokumentiert.

Um die gewünschte zusätzliche Verdichtung zu ermöglichen und damit die Ausschöpfung von Baupotenzialen durch eine erhöhte Flexibilität zu fördern, wird für das allgemeine Wohngebiet die zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,2 auf 0,25 erhöht. Mit den neuen Festsetzungen bleibt das Maß der baulichen Nutzung immer noch deutlich unter dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert für allgemeine und reine Wohngebiete von 0,4.

In den Mischgebieten südlich und östlich der Lübecker Straße wird die GRZ entsprechend der vorhandenen Ausnutzung mit gewissen Entwicklungsmöglichkeiten auf 0,3 festgesetzt. Nur in den bisher bereits stärker verdichteten Bereichen wird eine GRZ von 0,4 gewählt. Insbesondere die Bereiche gegenüber des Rathauses, die als Ortsmitte anzusehen ist und bereits durch größere Baumassen in zum Teil historisch wertvollen Gebäuden geprägt sind, sollen so in ihrer Verdichtung akzentuiert werden. Deshalb ist hier auch bewusst auf eine Höhenbegrenzung der Gebäude verzichtet worden.

Durch die GRZ-Werte, die insgesamt deutlich unter den Obergrenzen gemäß BauNVO liegen, wird für eine ausreichende Durchgrünung und aufgelockerte dörfliche Struktur des Planungsgebietes gesorgt und gleichzeitig verhindert, dass auf den Grundstücken, auf denen bereits Anbauten größeren Umfangs erfolgt sind oder ein zweites Gebäude erstellt wurde, zusätzliche größere Baumaßnahmen erfolgen.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** von zwei bei einer parallelen Festlegung der Firsthöhe, lässt gleichzeitig Spielraum bei Neuplanungen, insbesondere für moderne Gebäudeformen, ohne dass dabei die Maßstäblichkeit verloren geht.

Um eine unerwünschte, über das bestehende Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu unterbinden, die das städtebauliche Gefüge stören würde, setzt der Bebauungsplan für die östlichen und die Blockinnenbereiche eine **Firsthöhe** von maximal 9,0 m über der jeweiligen Erschließungsstraße fest. Weiter westlich und entlang der L 225 steigert sich die Höhe auf 11,0 m. Im Bereich der Mitte wird auf die Höhenbegrenzung verzichtet, so dass die Höhe nur über die Zahl der Geschosse und die Dachneigung begrenzt wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche „**Feuerwehr**“ wird entsprechend des Bestandes eine höhere bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend dem Bestand eine offene **Bauweise** aus Einzelhäusern zulässig. Weitere Verdichtungen durch z.B. Hausgruppen sind in diesem Teil des Ortes Hoisbüttel nicht passend und nicht gewünscht. Doppelhäuser fügen sich mit ihrem typischen gespiegelten Erscheinungsbild nicht in die vorhandene Bebauung.

Für die Mischgebiete ist in Anlehnung an den Bestand eine offene Bauweise ohne weitere Einschränkungen zulässig.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen definiert. Um ein hohes Maß an Flexibilität für eine Nachverdichtung zu erreichen, werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Im Teilbereich WA 1 ist zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze der nördlichen und südlichen Grundstücke bei der Bebauung jeweils ein Abstand von 10,0 m einzuhalten, um eine zusammenhängende durch Garten gekennzeichnete Zone einschließlich des z.T. erhaltenswürdigen Baumbestandes zu gewährleisten.

Zur Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes des Straßenraums sowie einer unbebauten rückwärtigen Gartenzone im inneren Bereich des o.g. Teilbereichs wird die Festsetzung getroffen, dass **Nebenanlagen** wie Garagen, Schuppen und ähnliches (auch genehmigungsfreie Anlagen) nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind. Vor den Häusern sind jedoch ausnahmsweise Garagen, Stellplätze, Carports und untergeordnete Anbauten sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Anlagen von maximal 20 m³ möglich, sofern hierzu ein Einvernehmen der Gemeinde erklärt wird und die Anlagen dem Bedarf des jeweiligen Grundstückes dienen.

Dabei ist bei den Ausnahmen für ein Vortreten von Gebäudeteilen § 23 (3) BauNVO zu beachten. Die Ausnahmen sind im Bebauungsplan nach Art und Umfang zu bestimmen. Im Plangebiet sind untergeordnete Anbauten (Erker, Windfänge und Wintergärten) mit einer maximalen Grundfläche von 5 qm angemessen und werden entsprechend festgesetzt.

Bei der Errichtung der Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass diese nicht im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek geschützten Bäume liegen dürfen.

Einige Gebäude im Plangebiet haben eine **weiche Bedachung** (Reetdach, siehe Hinweis auf dem Plan) und erfordern nach § 30 LBO zu Nachbargebäuden einen Mindestabstand von 15 m. Gemäß § 37 LBO sind Ausnahmeregelungen grundsätzlich möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Unterschreitung der Mindestabstände erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden. Dieses ist ggf. im Bau-

antragsverfahren mit der Bauaufsicht des Kreises Stormarn zu klären.

3.2.4. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Damit es trotz der gewollten baulichen Verdichtungsmöglichkeiten nicht zu übermäßigen Grundstücksteilungen und zu einem ungehemmten Anwachsen der Wohnungsanzahl kommt, werden für die allgemeinen Wohngebiete folgende Festsetzungen getroffen, die auch in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise zu sehen sind.

- Es wird festgesetzt, dass pro 400 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, maximal jedoch 2 Wohneinheiten je Gebäude. Dadurch wird die Bebauung mit Einzelhäusern auf großzügigeren Grundstücken erreicht. Erst bei Grundstücksgrößen über 800 qm ist eine zweite Wohnung erlaubt.
- Durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen von mindestens 500 qm wird verhindert, dass eine weitere Teilung der vorhandenen Grundstücke, die kleiner als 1.000 qm sind, erfolgen kann. Eine geringere Größe als 500 qm würde zu einer zu starken Verdichtung an dieser Stelle des Ortes führen. Eine weitere Wohneinheit in Form eines Anbaus oder als Einliegerwohnung können ohne Realteilung gebaut werden, sofern mindestens 800 qm Grundstück vorhanden sind.

3.2.5. Gestaltung

Vor dem Hintergrund der teilweise noch vorhandenen historischen bäuerlichen Bausubstanz in diesem Teil der Ortsmitte Hoisbüttels (Im Bereich des historischen Ortskernes und der ortsbildwirksamen Landesstraßendurchfahrt) ist es gerechtfertigt, gezielte gestalterische Festsetzungen zu treffen; insbesondere damit sich Neubauten harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Sie wurden aus Gründen der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung und beziehen sich im Einzelnen auf:

- Form der Dächer
- Höhe der Sockel und der Einfriedungen
- Material und Farbe der Fassaden²
- Breite der Grundstückszufahrten
- Material und Farbe von Garagen und Nebenanlagen

Die Bereiche Am Schübarg und Alter Schulweg sind durch Siedlerhäuser und verputzte Einfamilienhäuser (inzwischen) eher vorstädtisch geprägt. Auch hier werden langfristig die oben genannten dörflichen Gestaltungsmerkmale der Fassaden und Dächer angestrebt. Bei Anbauten und Umbauten sowie Ergänzungen von Nebenanlagen und Garagen wird die Gemeinde jedoch wohlwollend Befreiungsanträge gemäß § 31 (2) BauGB im Sinne einer nicht beabsichtigten Härte prüfen, sofern die jeweiligen Vorhaben städtebaulich vertretbar sind.

Die Höhenbegrenzung der Antennen soll die Anlage von orts- und landschaftsbild-

² Dies gilt für Bereiche, die durch erhaltene historische Gebäude stark dorftypisch wirken. In den östlichen Teilen des Geltungsbereiches ist bereits eine überwiegende Zahl von Putzbauten vorhanden, so dass eine entsprechende Festsetzung hier keinen Sinn macht.

unverträglichen Antennenanlagen verhindern, die höher als die üblichen privaten Hausantennen sind und somit deutlich über die Ortssilhouette ragen.

3.3. Gründordnung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro Bendfeldt • Herrmann • Franke (BHF), Kiel angefertigt, der als Anlage Teil der Begründung wird.

Die Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen sowie der Entfall eines vormals festgesetzten Knickabschnittes können innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit von 5.757 m² Fläche sowie 40 m Knick wird an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde Ammersbek kompensiert. Hierfür werden eine zu entwickelnde gelenkte Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 73/1 der Flur 9 in der Gemarkung Hoisbüttel sowie eine Knickneuanlage auf dem Flurstück 1/59 der Flur 7 in der Gemarkung Hoisbüttel dem Eingriff als Ersatzmaßnahmen zu geordnet. Näheres führt der landschaftsplanerische Fachbeitrag aus.

3.3.1. Öffentliche Grünflächen

An der Gabelung Hoisbütteler Dorfstraße und Alter Schulweg wird eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Diese wird durch eine zu erhaltende Lindenreihe begrenzt. Die östliche Verlängerung der Straße Alter Schulweg wird als öffentlicher Wanderweg festgesetzt.

3.3.2. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Zur Sicherung des ortsbildprägenden Gehölzbestandes wurden die wertvollen größeren Laubbäume als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz der Bäume und sonstigen Gehölze ist bei Bauarbeiten die DIN 18920 verbindlich zu beachten. Erdarbeiten dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Kronentraufbereiches vorgenommen werden. Im Kronentraufbereich sind Lagerung oder Zwischenlagerung von Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen etc. nicht zulässig. Außerdem ist bei der Errichtung von Nebenanlagen darauf zu achten, dass diese nicht im Kronentraufbereich von zum Erhalt festgesetzten oder nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek geschützten Bäumen liegen dürfen.

Auf dem Planungsgebiet befinden sich mehrere Knicks (an der östlichen Grenze zum Bebauungsgebiet „Krüterblöcken“ sowie auf dem Grundstück Alter Schulweg 10), die als zu erhalten festgesetzt sind.

Entlang der Knicks sind Knickschutzstreifen von 2,50 m Breite festgesetzt, welche von jeglicher baulichen Nutzung, von Bodenverdichtungen und -versiegelungen sowie Höhenveränderungen frei zu halten sind.

Zudem wird empfohlen die Knicks und die Knickschutzstreifen mit Beginn von Bauarbeiten mit Bauzäunen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb frei zu halten. Zäune entlang von Knicks müssen einen Abstand von 1 m zum Knickwallfuß aufweisen (gesetzliche Saumzone). Zäune innerhalb von Knicks sind nicht zulässig, unabhängig vom tatsächlichen Grenzverlauf der Grundstücke. Mit den Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen der Wurzel- und Kronenbereiche vermieden werden. Für günstige Entwicklungsmöglichkeiten der Knicks wird empfohlen, die Schutzstreifen

muldenförmig auszubilden (Bewässerung des Knickfußes, Aufnahme von Regenwasser bei Starkregenereignissen) und 1 x jährlich zu mähen.

Eine Festsetzung der detaillierten Knickschutzmaßnahmen ist allerdings aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz und städtebaulicher Begründbarkeit nicht möglich.

3.4. Verkehr

3.4.1. Äußere Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche **Straßennetz** erfolgt über die L 225 / Lübecker Straße (ehem. B 434), die Richtung Süden nach Lottbek und Hamburg und nach Norden in Richtung Bargteheide führt.

3.4.2. Innere Erschließung

Die Grundstücke des B-Plan-Änderungsgebietes sind über die Straßen Lübecker Straße (L 225), Hoisbüttler Dorfstraße, Dorftwiete, Alter Schulweg und Am Schüberg erschlossen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine neuen öffentlichen Straßen geplant. Rückwärtige Grundstücke sind durch private Zuwegungen, ggf. in nachbarlicher Einigung zu erschließen.

3.4.3. Ruhender Verkehr

Im Bereich der Feuerwehr wird ein Teil des gemeindlichen Feuerwehr-Grundstückes, der de facto als öffentlicher Parkplatz gestaltet und genutzt wird, dementsprechend als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Die notwendigen **Stellplätze** haben die Eigentümer auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO).

Detaillierte Festsetzungen über **öffentliche Parkplätze** werden nicht getroffen, da wie bisher die Parkplätze im Straßenraum vor der Feuerwehr und die öffentlichen Straßen in den das Plangebiet umgebenden Straßen auch bei der vergleichsweise geringen zusätzlichen Nachverdichtung ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz entlang der Fahrbahn bieten. Die abgestellten Kfz haben gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung für die Wohnstraßen.

3.4.4. ÖPNV

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine entlang der L 225 (ehem. B 434) verkehrende Buslinie, die Hoisbüttel an das Hamburger U-Bahnnetz anbindet (Station Hoisbüttel im Ortsteil Lottbek).

3.5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung der Festsetzungen nicht erforderlich.

3.6. Ver- und Entsorgung

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

- Strom- und Erdgasversorgung durch E.ON Hanse AG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)

Die Versorgung kann auch über andere konzessionierte Anbieter erfolgen. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

3.6.1. Schmutzwasser

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

3.6.2. Oberflächenentwässerung

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll das anfallende Oberflächenwasser vorrangig auf den Bauflächen verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. In dem bereits bebauten Gebiet, in dem es um die sukzessive Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken geht, ist ein flächendeckender Nachweis der Sickerfähigkeit im Rahmen des B-Planes nicht sinnvoll. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist im Rahmen der Bauanträge zu prüfen. Für bereits versiegelte Flächen wird empfohlen, ebenfalls entsprechende Stauräume vorzuhalten.

Um die zur Zeit angespannte Situation an der Einleitstelle nicht zu verschärfen, setzt die Gemeinde für das Plangebiet die Versickerung grundsätzlich fest. Der generelle Anschlusszwang an die gemeindliche Kanalisation wird aufgehoben. Davon darf ausnahmsweise nur abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass die Versickerung nicht möglich ist.

Dann ist das private Niederschlagswasser über einen Staukanal gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal zu leiten. In diesen Fällen sollten auf den zusätzlich bebaubaren Grundstücksteilen Stauraumschächte bzw. Stauraumkanäle erstellt werden. Diese müssen das Volumen eines jährlich auftretenden Niederschlages mit der Dauer von 15 Minuten aufweisen ($r_{(15)1} = 110 \text{ l/s} \times \text{ha}$). Um die Kosten für die Anlieger zu minimieren, kann auch ein vorhandener Übergabeschacht auf den Grundstücken mit einer Abflussdrossel, maximal DN 80, versehen und auf den Grundstücken ein Stauraumvolumen hergestellt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine Überflutung des Schachtes ausgeschlossen wird.

Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers ist jeweils im Rahmen des Bauantrags vom jeweiligen Antragsteller zu erbringen. Für die Versickerung ist eine Ausnahme vom bestehenden Anschlusszwang erforderlich.

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

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gem. Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

3.6.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

3.6.4. Feuerlöscheinrichtungen

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 cbm/h für eine Löschzeit von 2 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. Ob die Grundversorgung gesichert ist, wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Feuerwehr geklärt.

Der Feuerschutz im Ortsteil Hoisbüttel ist durch die "Ortswehr Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek" sichergestellt.

3.6.5. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

3.7. Altlasten

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-10, 2. Änderung, befindet sich gemäß dem Altlastenverzeichnis des Kreises eine Altlastenverdachtsfläche (Az.: 652-43-10-090/0012). Die Verdachtsfläche befindet sich auf dem Grundstück Hoisbütteler Dorfstraße 2. Der Verdacht auf Altlasten beruht auf den historischen Nutzungen. Auf dem Grundstück befand sich eine Tankstelle.~~

~~In der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche. Eine konkrete Gefährdungsabschätzung liegt derzeit noch nicht vor. Aus diesem Grund wird die Gemeinde nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn Bodenuntersuchungen durchführen.~~

Weiterhin befindet sich in der Lübecker Straße 8-10 (Az.: 652-43-10-090-0011) eine sogenannte Archivfläche der Kategorie A2. Bei dieser Kategorie handelt es sich um Altstandorte, von denen aktuell zwar keine wesentliche Gefährdung ausgeht, die bei Nutzungsänderungen jedoch ein höheres relevantes Gefährdungspotential aufweisen können. Auf der Fläche können entsorgungsrelevante Böden nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von eventuell anstehenden Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen durchzuführen.

Im Plangeltungsbereich sind noch drei bisher unbewertete Standorte (Kategorie P1) vorhanden. Es handelt sich um aktuelle Betriebsstandorte. Diese befinden sich:

- 1.) Lübecker Straße 4 (Az.: 652-43-10-090/0020) Branche: Tischlerei
- 2.) Lübecker Straße 30 (Az.: 652-43-10-090/0018) Branche: Kfz-Werkstatt
- 3.) Alter Schulweg 10 Branche: Garten- und Landschaftsbau

Bei Untersuchungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge von diese Grundstücke

betreffenden Planungen ist immer die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuschalten. Im Falle einer Sanierung und Bebauung sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist auch die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.

3.8. Städtebauliche Daten

(Teilbereich A und B)	Fläche
Allgemeines Wohngebiet WA	4,94 ha
Mischgebiet MI	4,58 ha
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	0,15 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	1,00 ha
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha
Gesamtfläche	10,68 ha

4. Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

4.1. Einleitung

4.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte

Standortbegründung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 10 der Gemeinde Ammersbek überplant bereits erschlossene Geltungsbereiche. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1(5) BauGB) ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a(1) BauGB) mit großen Baugrundstücken, wie sie im Plangebiet vorliegen, nicht mehr vereinbar. Durch eine Förderung der Innenentwicklung soll ein Beitrag geleistet werden, das Bauen "auf der grünen Wiese" zu reduzieren.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Anlass der Planung sind verschiedene, der Gemeinde vorgetragene Bauwünsche der Eigentümer für eine Nachverdichtung der i.d.R. verhältnismäßig großen und tiefen Grundstücke.

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt mit der Bebauungsplanänderung, den Wünschen der Eigentümer im Plangebiet zu entsprechen. Ziel ist es daher, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die in weiten Teilen bereits bauliche Ergänzungen erfahren haben, zu erhalten, durch entsprechende Festsetzungen jedoch mehr Flexibilität als bisher für eine behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung insbesondere im Innenbereich zu schaffen.

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Lübecker Straße
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im östlichen Teil des Geltungsbereiches
- Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen
- Geringe Erhöhung der Grundflächenzahl, um eine Nachverdichtung in angemess-

senem Rahmen zu ermöglichen.

4.1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Bebauungsplan und umweltschützende Belange:

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt über den **§ 1 BNatSchG** allgemeine Anweisungen zum Schutz, zur Pflege und zur Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Aus **§ 14 und § 15 BNatSchG** ergibt sich das Erfordernis, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. den Verursacher zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). **§ 34 BNatSchG** regelt den Umgang mit Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (EU-Ebene). **§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbote.

§ 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fordert den Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt eine nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens in den Vordergrund.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz- Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Schutzgebiete und -objekte

- Im Plangeltungsbereich befinden sich mehrere gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützte **Knicks**. Die Beseitigung von Knicks ist verboten. Ausnahmen bedürfen einer Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde
- **Besonders und streng geschützte Arten** gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG: Hierunter fallen sämtliche vorkommenden Vogelarten - im betroffenen Plangeltungsbereich vordergründig Vögel der Gebüsche und der Siedlungsbiotope. Auch das Vorkommen der streng geschützten Zwergfledermaus kann nicht ausgeschlossen werden. Durch den § 44 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten diverse Störungs- und Schädigungsverbote. Über § 67 BNatSchG sind Befreiungsmöglichkeiten von den Verboten geregelt.
- **Laubbäume mit einem Stammumfang von 70 cm und mehr** (ohne Obstbäume, Birken, Pappeln und Weiden) unterliegen den Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek.
- Die reetgedeckte Fachwerk-Kate in der Lübecker Straße 18 ist **Einfaches Kultur-**

denkmal gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Fachpläne

Der **Landschaftsrahmenplan** weist die Ortslage von Hoisbüttel und ihre Umgebung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Ammersbek wird der Ortsteil Hoisbüttel-Dorf als alter Ortskern mit überwiegender Wohnfunktion dargestellt, wobei mehrere zentrale gemeindliche Einrichtungen vorhanden sind. Hoisbüttel ist allseitig von Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft umgeben. Eine bauliche Erweiterung des Siedlungsgebietes wird als kritisch betrachtet.

Vorhabenbezogene Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung bzgl. der zu erwartenden Lärmbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm (Lairm Consult, Hammoor, 26. November 2006)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zur 2. Änderung B-Plan Nr. B 10 der Gemeinde Ammersbek (Bendfeldt • Herrmann • Franke, Juli 2010)

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale sowie Umweltauswirkungen

Schutzgut Pflanzen

Aktuelle Situation: Der Plangeltungsbereich umfasst einen alten Dorfkern mit umgebenden jüngeren Ansiedlungen. Dem entsprechend herrschen gärtnerisch gestaltete Hausgrundstücke unterschiedlicher Nutzungsintensitäten sowie große Anteile mit versiegelten Flächen vor. Diese Flächen besitzen allgemeine Bedeutung. Gemäß den Darstellungen im B-Plan Nr. 10 aus dem Jahr 1986 sind geringfügige bauliche Erweiterungen möglich.

Im alten Dorfkern gibt es einen noch relativ gut ausgeprägten Baumbestand. Viele vorhandene Laubbäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek geschützt. Sie besitzen besondere Bedeutung.

Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches befinden sich mehrere Knicks. Sie sind gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützt und besitzen besondere Bedeutung. Des Weiteren ist im B-Plan Nr. 10 aus dem Jahr 1986 an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Hoisbütteler Dorfstraße 24 ein 20 m langes anzupflanzendes Knickstück dargestellt. Diese Anpflanzung wurde bisher nicht durchgeführt.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Durch die B-Planänderung wird eine weitere Überbauung von Gartengrundstücken vorbereitet. Das Anpflanzgebot für das 20 m lange Knickstück aus dem ursprünglichen B-Plan wird nicht aufrecht erhalten. Da mit dem geplanten Vorhaben nur Vegetationsflächen allgemeiner Bedeutung beansprucht werden und der geplante Knick zum einen sehr kurz wäre und zum anderen nie hergestellt wurde, sind die **Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen nicht erheblich.**

Schutzgut Tiere

Aktuelle Situation: Der Plangeltungsbereich mit seinen großen Hausgärten ist ein typischer Lebensraum für Vögel der Gärten und Gebüsch. Wertvolle Vogellebensräume bieten mehrere Knicks. Hinsichtlich weiterer Tiergruppen werden sich einige allge-

mein weit verbreitete Säugetierarten im Planungsgebiet aufhalten. Amphibien sind aufgrund fehlender Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Insgesamt betrachtet wird aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege der Gärten ein relativ weit verbreitetes und anpassungsfähiges Arteninventar erwartet. Der Plangeltungsbereich besitzt dem entsprechend allgemeine Bedeutung für die Tierwelt. Durch die Darstellungen im B-Plan Nr. B 10 aus dem Jahr 1986 werden geringfügig noch bauliche Erweiterungen ermöglicht, womit auch vorhandenen Tierlebensräume in Anspruch genommen werden.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Das Vorhaben führt zu einer weiteren Inanspruchnahme von Tierlebensräumen. Aufgrund der nur allgemeinen Bedeutung des faunistischen Raums sind die **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nicht erheblich.**

Schutzgut biologische Vielfalt

Aktuelle Situation: Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen. Am östlichen Rand befinden sich allerdings mehrere gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützte Knicks, denen im Allgemeinen vernetzende Funktionen zugeordnet werden. Aufgrund der nur lokalen Bedeutung randlich gelegener Knicks und der allgemeinen Bedeutung der vorhandenen Vegetation und Fauna ist auch Funktion des Gebietes zum Erhalt der biologischen Vielfalt nur gering bzw. besitzt allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Mit der ermöglichten baulichen Erweiterung werden ausschließlich Gartengrundstücke ohne besondere Funktionen für die biologische Vielfalt in Anspruch genommen. Die **Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind nicht erheblich.**

Schutzgut Boden

Aktuelle Situation: Im Plangeltungsbereich sind gemäß Landschaftsplan Braunerde-Podsole aus Sand und lehmigem Sand zu erwarten. Da das Planungsgebiet vollständig mit Siedlungsflächen belegt ist, sind die typischen Ausprägungen dieser Böden durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Bodenaustausch und gärtnerische Nutzung erheblich verändert. Ihnen wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Nach Kenntnis der Gemeinde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenflächen vorhanden.

Der geltende B-Plan von 1986 ermöglicht im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Baufenster geringfügig weitere Boden beanspruchende Bauvorhaben.

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 10, 2. Änderung, befindet sich gemäß dem Altlastenverzeichnis des Kreises eine Altlastenverdachtsfläche (Az.: 652-43-10-090/0012). Die Verdachtsfläche befindet sich auf dem Grundstück Holsbütteler Dorfstraße 2. Der Verdacht auf Altlasten beruht auf den historischen Nutzungen. Auf dem Grundstück befand sich eine Tankstelle.~~

Weiterhin befindet sich in der Lübecker Straße 8-10 (Az.: 652-43-10-090-0011) eine sogenannte Archivfläche der Kategorie A2. Bei dieser Kategorie handelt es sich um Altstandorte, von denen aktuell zwar keine wesentliche Gefährdung ausgeht, die bei Nutzungsänderungen jedoch ein höheres relevantes Gefährdungspotential aufweisen können. Auf der Fläche können entsorgungsrelevante Böden nicht ausgeschlossen

werden. Im Rahmen von eventuell anstehenden Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen durchzuführen.

Im Plangeltungsbereich sind noch drei bisher unbewertete Standorte (Kategorie P1) vorhanden. Es handelt sich um aktuelle Betriebsstandorte. Diese befinden sich:

- 1.) Lübecker Straße 4 (Az.: 652-43-10-090/0020) Branche: Tischlerei
- 2.) Lübecker Straße 30 (Az.: 652-43-10-090/0018) Branche: Kfz-Werkstatt
- 3.) Alter Schulweg 10 Branche: Garten- und Landschaftsbau

Auswirkungen des Vorhabens: Mit der Veränderung der GRZ von bisher 0,15 - 0,3 auf 0,25 für das allgemeine Wohngebiet und von bisher ca. 0,15 - 0,4 auf 0,3 und 0,4 in den Mischgebieten wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, so dass mit dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einhergehen (Verlust von Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, stärkere bauliche Prägung im Bereich der bisherigen Gartenflächen etc.). Die Eingriffssituation für das Plangebiet wird wie folgt beurteilt:

- Die Festsetzungen, die den Bestand festschreiben, bereiten keine Eingriffe vor.
- Darüber hinausgehende (neue) Baurechte, d.h. hier höhere Ausnutzungsziffern, sind als Eingriffe zu werten.

Deshalb ist ein grünplanerischer Fachbeitrag ergänzt worden. Dieser stellt fest, dass aufgrund der veränderten Grundflächenzahlen eine Neuversiegelung von **11.514 qm** Boden ermöglicht wird. Aufgrund der nachhaltigen Einschränkung der Bodenfunktionen sind die **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich**.

~~Bei der Altlastenverdachtsfläche in der Hoisbüttler Straße liegt derzeit noch keine konkrete Gefährdungsabschätzung vor. Aus diesem Grund wird die Gemeinde nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn Bodenuntersuchungen durchführen.~~

~~Bei Untersuchungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge von diese Grundstücke betreffenden Planungen ist immer die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuschalten. Im Falle einer Sanierung und Bebauung sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist auch die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.~~

Schutzgut Wasser

Aktuelle Situation: Entsprechend der Lage auf einem Moränenrücken ist im Planungsgebiet mit eher tiefen Grundwasserständen zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch vorhandene Versiegelungen beeinträchtigt. Oberflächengewässer sind - bis auf einzelne kleine Gartenteiche - nicht vorhanden. Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser im Planungsraum eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Der geltende B-Plan von 1986 ermöglicht im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Baufenster geringfügig weitere Bauvorhaben, die mit einer erhöhten Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet verbunden wären.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Auch wenn festgesetzt wird, das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen, kann trotz der Aufhebung des Anschlusszwanges für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser über den gemeindlichen Regenkanal in die Bredenbek in geringen Mengen geleitet wird, falls in Teilen eine Versickerung gegebenenfalls nicht möglich sein kann. Hierdurch wird die Grundwassererneuerungs-

rate im Vorhabengebiet gegenüber der ursprünglichen Planung weiter verringert und die Bredenbek durch eine erhöhte Einleitung von Oberflächenwasser belastet. Gerade hinsichtlich der erhöhten Zufuhr von Oberflächenwasser in die natürlichen Flusssysteme sind aufgrund vielfacher Wechselwirkungen (z.B. erhöhte Schwankungen des Wasserstandes und des Fließverhaltens - Erosionen am Gewässerbett - Steigerung von Überschwemmungsproblemen an Engstellen) Auswirkungen zu erwarten. Eine ungehinderte Zufuhr des zusätzlichen Oberflächenwassers aus dem B-Plangebiet wäre insofern als erheblich nachteilige Auswirkung zu bewerten. Aufgrund der vorgeschriebenen Drosselung der Einleitung sowie der Festsetzung zur Versickerung vor Ort wird jedoch davon ausgegangen, dass die zusätzliche Einleitmenge auf ein Minimum reduziert werden kann und so die **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht erheblich sind.**

Schutzgut Klima

Aktuelle Situation: Das lokale Klima im Planungsgebiet ist durch unterschiedliche Zonen gekennzeichnet. Die Straßenräume und großflächig versiegelte Fläche führen zu etwas trockeneren klimatischen Verhältnissen. Innerhalb der großen Gartengrundstücke herrschen naturnähere klimatische Bedingungen vor.

Gehölzstrukturen mit klimabegünstigenden Funktionen (Minderung der Windgeschwindigkeit, Schattenwurf, Luftfeuchtigkeit) befinden sich vorwiegend im alten Dorfbereich - z.B. die Linden in der Hoisbütteler Dorfstraße. In vielen der Hausgärten fehlen derartige Strukturen. Der Plangeltungsbereich besitzt allgemeine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Durch die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten wird sich das Klima im Bereich der neu bebauten Grundstücke geringfügig in Richtung wärmer und trockener entwickeln. Aufgrund der Erhaltung vorhandener großer Bäume durch Festsetzung sind klimabegünstigende Gehölzstrukturen nicht betroffen. **Die Auswirkungen auf das Klima sind nicht erheblich.**

Schutzgut Luft

Aktuelle Situation: In Schleswig-Holstein sind mögliche Luftbelastungen hauptsächlich durch den Straßenverkehr bestimmt. Das Untersuchungsgebiet weist lediglich eine flächenübergreifende Grundbelastung an Schadstoffen auf. Etwas höhere Konzentrationen sind im Straßenraum der Lübecker Straße (L 225) zu erwarten.

Lokal haben Gehölzbestände luftreinigende Wirkung (Staubfilter). Insbesondere dort, wo große alte Bäume vorhanden sind - z.B. die Linden in der Hoisbütteler Dorfstraße - macht sich dieser Einfluss bemerkbar. In vielen der Hausgärten fehlen derartige lufthygienisch wirksame Strukturen.

Insgesamt besitzt das Gebiet allgemeine lufthygienische Bedeutung.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Die ermöglichte zusätzliche Versiegelung führt lokal zu trockeneren und staubhaltigeren Luftverhältnissen. **Die Auswirkungen auf die lufthygienischen Funktionen sind nicht erheblich.**

Schutzgut Landschaft

Aktuelle Situation: Der Plangeltungsbereich umfasst den alten Dorfbereich sowie jüngere Baugebiete mit Einfamilienhäusern. Im Bereich Hoisbütteler Dorfstraße, Lübecker Straße und Dorftwiete sind noch alte Dorfstrukturen zu erkennen mit einigen Reetdachgebäuden und altem Baumbestand. Am Alten Schulweg und am Schüberg befin-

det sich ein als Einheit wirkendes Gebiet mit tiefen Grundstücken und Einzelhausbebauung. Durch Anbauten, Hinterhausbebauung, zusätzliche Zuwegungen und Stellplätze ist ein zunehmender Versiegelungsgrad und Verlust an Grünstrukturen zu beobachten. Weder im Straßenraum noch in den Vorgärten befinden sich ortsbildprägende Bäume.

Der geltende B-Plan von 1986 ermöglicht im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Baufenster geringfügig weitere Bauvorhaben mit verdichtender Wirkung. Das Landschaftsbild besitzt aufgrund der besonderen Eigenart im Umfeld alter Dorfstrukturen (vor allem Lübecker Straße 5 und 18 sowie Hoisbütteler Dorfstraße 5 und 13) besondere Bedeutung. Dem überwiegenden Plangeltungsbereich wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Mit der Planänderung wird eine weitere bauliche Verdichtung vormals dörflicher Siedlungsflächen sowie im Bereich Hoisbütteler Dorfstraße, Alter Schulweg, Dorfwiete und Am Schüberg eine erweiterte Bebauung im Vorgartenbereich ermöglicht. Prägender Baumbestand bleibt durch Festsetzungen erhalten. Der zunehmende Anteil von Baukörpern führt allerdings zu rückläufigen Grünanteilen im Gebiet und wird in einem eher dörflich geprägten Raum in Hinsicht auf das Ortsbild als nachteilig bewertet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen vieler Ortsbereiche mit Anbauten und verdichtender Hinterhausbebauung werden die **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft - hier: Ortsbild - als nicht erheblich** betrachtet.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen:

Aktuelle Situation: Das Plangebiet ist durch Kfz-Verkehrslärm von der Landesstraße L 225 (Lübecker Straße) sowie durch Gewerbelärm beeinträchtigt.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Zur Ermittlung der Auswirkungen und ggf. erforderlicher Festsetzungen ist eine lärmtechnische Untersuchung (vgl. Anlage) durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor erarbeitet worden. Nachfolgend werden die Ergebnisse wiedergegeben.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist im vorliegenden Fall zu beachten, dass sich für einen Großteil der überplanten Flächen durch die geplante Änderung der Nutzungsbestimmung von Dorfgebiet (MD) in Mischgebiet (MI) aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen ergeben, da ein identischer Schutzanspruch vorliegt. Dies betrifft die östlich an die Lübecker Straße grenzenden Mischgebietsflächen sowie das Umfeld des öffentlichen Platzes an der Hoisbütteler Dorfstraße in der Nachbarschaft des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr. Für die in den genannten Bereichen angesiedelten Betriebe (Metallverarbeitung an der Lübecker Straße, Übungsbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr) ist keine schallschutzrechtliche Betrachtung erforderlich, da es sich um konfliktfreie Bestandssituationen handelt und sich hinsichtlich der Schutzwürdigkeit keine Änderungen ergeben, so dass auch zukünftig von konfliktfreien Nachbarschaftssituationen ausgegangen werden kann.

Für die Flächen östlich des Hoisbütteler Dorfweges sowie einen Teilbereich zwischen dem „Alten Schulweg“ und der Straße „Am Schüberg“ ist zukünftig eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Somit ergibt sich hier für die umliegenden Betriebe die Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind somit die Betriebe der Kfz-Werkstatt Dietrich an der Lübecker

Straße und der Freiwilligen Feuerwehr an der Dorftwiete (bezüglich der als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisenden Flächen) als maßgebliche Betriebe zu berücksichtigen.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt gemäß TA Lärm, die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1 sowie ergänzend anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

1. Gewerbelärm

Auf Grundlage einer Schallimmissionsprognose wurde ermittelt, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im gesamten Bereich der geplanten Umwidmung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) östlich der Hoisbütteler Dorfstraße eingehalten wird. Dies gilt insbesondere für den Bereich im Umfeld der Kfz-Werkstatt (Hoisbütteler Dorfstraße 18 – 24) und im östlichen Umfeld des Feuerwehrübungsplatzes zwischen dem „Alten Schulweg“ und der Straße „Am Schüberg“.

Der mit den Betrieben verbundene anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen ist gering. Hier kann ohne rechnerischen Nachweis davon ausgegangen werden, dass keine organisatorischen Maßnahmen gemäß TA Lärm erforderlich sind. Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen mit dem Betrieb der Kfz-Werkstatt AutoFit und dem Übungsbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr schallschutzrechtlich verträglich.

Ein mehrmals im Jahr stattfindendes so genanntes „Zirkeltraining“ der Feuerwehr, bei dem auch stärkere Geräuschbelastungen möglich sind, wie auch die einmal im Jahr stattfindende Fahrzeugschau stellen seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm dar. Für diesen Betrieb sind höhere Immissionen zulässig. Einsätze der Feuerwehr in Notfällen sind gemäß Ziffer 7.1 der TA Lärm nicht zu beurteilen.

2. Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage der offiziellen Bundes-Verkehrszählung für das Jahr 2000 für den Prognosehorizont 2015/2020 hochgerechnet. Die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet wurde mit Ansätzen aus der Fachliteratur abgeschätzt und auf der Hoisbütteler Dorfstraße berücksichtigt. Der übrige Straßenverkehr im Plangebiet ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke nicht beurteilungsrelevant.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass im Bereich der Lübecker Straße Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts um bis zu 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts werden tags um bis zu etwa 6 dB(A) und nachts um bis zu etwa 7 dB(A) überschritten. Die Sanierungsgrenzwerte für Mischgebiete gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie von 72/62 dB(A) tags/nachts werden jedoch weder tags noch nachts erreicht.

Im Bereich östlich der Hoisbütteler Dorfstraße sind in der Nähe der Lübecker Straße Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16 BImSchV von 59/49 dB(A) für Wohngebiete werden um bis zu 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts überschritten. Die Sanierungsgrenzwerte für Wohngebiete gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie von 70/60

dB(A) tags/nachts werden nicht überschritten. Im weiteren Verlauf der Hoisbütteler Dorfstraße und insbesondere im Bereich der Wohnbebauung östlich der Dorftwiete werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Der Schutz der schützenswerten Nutzungen im Plangeltungsbereich wird mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes erreicht. Hierzu werden **Lärmpegelbereiche** gemäß DIN 4109 festgesetzt. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Außenwohnbereiche an den der Lübecker Straße zugewandten Gebäudefronten sind im Mischgebiet in einem Bereich von 25 m zur Straßenachse der Lübecker Straße ausgeschlossen. An den Seitenfronten der Baukörper an der Lübecker Straße sind Außenwohnbereiche in einem Bereich von bis zu 12 m von der Straßenachse der Lübecker Straße ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Außenwohnbereiche an den der Lübecker Straße zugewandten Gebäudefronten in einem Abstand von bis zu 46 m zur Straßenachse der Lübecker Straße nicht zulässig. An den Seiten- und Rückfronten im allgemeinen Wohngebiet sowie an den Rückfronten im Mischgebiet können Außenwohnbereiche ohne Beschränkung eingerichtet werden.

Damit lärmtechnisch und energetisch günstige Glasvorbauten (auch in Verbindung mit textlicher Festsetzung 1.4) möglich sind, wird die Festsetzung getroffen, dass Wintergärten, die als Außenwohnbereich anzusehen sind, innerhalb der ansonsten von Außenwohnbereichen freizuhaltenden Zonen zulässig sind.

3. Gesamtlärm

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben keine maßgeblichen Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten sind. Durch die neuen Wohnbauflächen wird sich lediglich der Anwohnerverkehr geringfügig erhöhen. Vor dem Hintergrund, dass lediglich eine Verdichtung der vorhandenen Wohnbauflächen und keine großräumige Ausweisung neuer Flächen stattfinden, ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Immissionen von der Lübecker Straße bestimmen im gesamten westlichen Plangebiet den Gesamtlärmpegel. Lediglich im näheren Umfeld der ansässigen Betriebe sind diese maßgeblich. Hier ist insbesondere das Umfeld des Feuerwehrübungsplatzes an der Hoisbütteler Dorfstraße zu nennen. Hier sind durch den Übungsbetrieb der Feuerwehr zum Teil erhebliche Geräuscheinträge zu erwarten. Da jedoch eine konfliktfreie Bestandssituation vorliegt und sich im Rahmen des Planvorhabens keine Änderungen hinsichtlich des Schutzanspruches ergeben, ist auch zukünftig von einer konfliktfreien Nachbarschaft auszugehen.

Die gemäß den zuvor dargestellten Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Daher sind **bezüglich der Lärmimmissionen für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

Wohnen und Erholung:

Aktuelle Situation: Der Landschaftsrahmenplan weist die Ortslage von Hoisbüttel und ihre Umgebung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Der Plangeltungsbereich selbst dient vordergründig Wohnzwecken, wobei große Gartenanteile der Freizeitnutzung dienen. Die umgebende freie Landschaft bietet günstige Voraussetzungen für Spaziergänge und Wanderungen.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Mit der geplanten baulichen Verdichtung wird

sich der Anteil an Gartenfläche mit Bedeutung für die Freizeitnutzung verringern. Für einen Teil der Bewohner wird dieses eine Verringerung des Erholungswertes bedeuten. Gleichzeitig wird das Angebot an Wohnraum erhöht. Aufgrund des allgemeinen Interesses an zusätzlichen Wohneinheiten im Plangeltungsbereich wird die B-Planänderung als eine **erhebliche positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch, und zwar bezüglich der Wohnfunktion**, eingestuft.

Gesundheit und Altlasten

Aktuelle Situation: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 10, 2. Änderung, befindet sich gemäß dem Altlastenverzeichnis des Kreises eine Altlastenverdachtsfläche (Az.: 652-43-10-090/0012). Die Verdachtsfläche befindet sich auf dem Grundstück Hoisbütteler Dorfstraße 2. Der Verdacht auf Altlasten beruht auf den historischen Nutzungen. Auf dem Grundstück befand sich eine Tankstelle.

Weiterhin befindet sich in der Lübecker Straße 8-10 (Az.: 652-43-10-090-0011) eine sogenannte Archivfläche der Kategorie A2. Bei dieser Kategorie handelt es sich um Altstandorte, von denen aktuell zwar keine wesentliche Gefährdung ausgeht, die bei Nutzungsänderungen jedoch ein höheres relevantes Gefährdungspotential aufweisen können. Auf der Fläche können entsorgungsrelevante Böden nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von eventuell anstehenden Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen durchzuführen.

Im Plangeltungsbereich sind noch drei bisher unbewertete Standorte (Kategorie P1) vorhanden. Es handelt sich um aktuelle Betriebsstandorte. Diese befinden sich:

- 1.) Lübecker Straße 4 (Az.: 652-43-10-090/0020) Branche: Tischlerei
- 2.) Lübecker Straße 30 (Az.: 652-43-10-090/0018) Branche: Kfz-Werkstatt
- 3.) Alter Schulweg 10 Branche: Garten- und Landschaftsbau

Auswirkungen durch das Vorhaben:

~~Bei der Altlastenverdachtsfläche in der Hoisbüttler Straße liegt derzeit noch keine konkrete Gefährdungsabschätzung vor. Aus diesem Grund wird die Gemeinde nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn Bodenuntersuchungen durchführen.~~

~~Bei Untersuchungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge von diese Grundstücke betreffenden Planungen ist immer die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuschalten. Im Falle einer Sanierung und Bebauung sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist auch die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.~~

Vor dem Hintergrund der dargestellten Informationen werden durch die Festsetzungen des B-Plans bezüglich einer Gefährdung durch Altlasten keine erheblichen nachteiligen Auswirkung auf den Menschen erwartet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aktuelle Situation: Die Fachwerkkate, Lübecker Straße 18 ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG eingestuft. Archäologische und sonstige Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Auswirkungen durch das Vorhaben: Durch die Erweiterung des Baufensters auf dem Grundstück des Kulturdenkmals wird eine von der Straße sichtbare angrenzende Bebauung ermöglicht. Die Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen, soweit das Kulturdenkmal als solches im B-Plan

übernommen und entsprechend gekennzeichnet wird. Dieses ist erfolgt. Durch die Planungen wird das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigt**.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4.2.2. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht wurden die bekannten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt. Die Zusammenhänge sind vielfältig und vielfach auch nicht endgültig einschätzbar. Auf eine umfassende Darstellung einzelner Wechselwirkungen wird, um den Umweltbericht auf das Wesentliche zu begrenzen, an dieser Stelle verzichtet. Einige allgemein in Bezug auf das Bauvorhaben gültige Wirkungszusammenhänge werden im Folgenden dennoch aufgeführt, um beispielhaft einen Einblick in die durch einzelne Einwirkungen ausgelösten Prozesse zu geben:

Tab. 1: Wirkfaktoren des Vorhabens und Darstellung der Wechselwirkungen

Wirkfaktor	Wechselwirkungen
Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Verdichtung des Aggregatgefüge des Bodens sowie Verhinderung von Austauschprozessen zwischen Atmosphäre und Boden → Verhinderung der Grundwasserneubildung → verstärkter Oberflächenabfluss → erhöhte Hochwasserneigung der Fließgewässer bei Regenereignissen. - Verhinderung von Pflanzenbewuchs → Vernichtung von Lebensraum sowie Nahrungsangebot für Tier und Mensch → Beeinträchtigung von Landschaftsbild und vorhandenen Erholungsfunktionen.
Ableitung von Oberflächenwasser in die Vorfluter	<ul style="list-style-type: none"> - Vermehrter und stärker schwankender Zufluss von Oberflächenwasser in die Vorfluter → stärkere Schwankungen des Wasserspiegels → erhöhte Hochwasserneigung bei Regenereignissen. - Vermehrter Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in die Vorfluter → Veränderung der Lebensgrundlage von Pflanzen und Tieren → veränderte Artenzusammensetzung der Biozöosen → verminderte Erholungsfunktion für den Menschen.
Verdichtung von dörflichem Siedlungsraum	<ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung der Gartengrundstücke → Verringerung des Wohnwertes. - Bebauung von Gartengrundstücken → Verdichtung des Bodens sowie Einschränkung der Bodenfunktionen → Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren.

4.2.3. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte

Knicks

Es erfolgen keine Eingriffe in vorhandene Knicks (Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG). Lediglich die Planung eines 20 m langen Knickstücks (im Ursprungsplan) wird nicht weiter aufrecht erhalten.

Besonders und streng geschützte Arten

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Dieses beruht auf folgender Einschätzung:

Im Geltungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan Nr. B 10 sind - nach Einschätzung anhand der vorhandenen Lebensraumsituation - als relevante Arten des Artenschutzes Vögel der Gebüsche und Siedlungsbiotope vertreten. Die alte Gebäudesubstanz im Ortskern kann der streng geschützten Zwergfledermaus Lebensraum bieten.

Die bauliche Entwicklung verursacht sukzessive Eingriffe in Gartengrundstücke verschiedener Nutzungsintensitäten. Hierdurch werden Teillebensräume häufiger und weit verbreiteter Vogelarten ohne besondere Lebensraumbindung beansprucht. Sofern Bauvorhaben anstehen, sind nur kleine Bereiche vorhandener Lebensräume betroffen, so dass Lebensstätten von Brutpaaren nicht vollkommen zerstört werden. Gleichzeitig können sich die Tiere durch Ausweichmöglichkeit in die Umgebung den Störungen entziehen. Rodungen von Gehölzen werden außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden.

Hinsichtlich möglicherweise vorhandener Quartiere von Fledermäusen wird durch die B-Planänderung keine Veränderung der Situation ausgelöst, da weder der Abriss von Gebäuden noch die Beseitigung von altem Baumbestand veranlasst wird. Es ist auch nicht zu erwarten, dass möglicherweise vorhandene Flugschneisen beeinträchtigt werden, da eine kompakte Bebauung mit verriegelnder Funktion nicht ermöglicht wird.

Bäume gemäß Baumschutzsatzung

Die B-Planänderung sieht keine Entfernung von gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäumen vor.

Allenfalls drei der Bauschutzsatzung unterliegende Bäume liegen zukünftig innerhalb von bebaubaren Flächen. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung sind dabei weiterhin einzuhalten.

Kulturdenkmale

Mit der Erweiterung von Bauflächen im Umgebungsbereich der Fachwerkkate, die Bedeutung als einfaches Kulturdenkmal besitzt, werden keine gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes verletzt.

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.3.1. Durchführung der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird eine bauliche Verdichtung des dörflich geprägten Siedlungsbereichs Hoisbüttel ermöglicht. Das hieraus entstehende Angebot an zusätzlichem Wohnraum ist als erheblich positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu sehen.

Da ein hinsichtlich der Umweltmerkmale bereits durch Bebauung und intensive Gartennutzung vorbelastetes Gebiet betroffen ist und schützenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird, sind die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verhältnismäßig gering. Allein für das Schutzgut Boden sind erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten, da durch die geplanten Festsetzungen eine Neuversiegelung von 11.514 m² Boden ermöglicht wird, wodurch die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt werden.

4.3.2. Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Durch die Baugebietsentwicklung „Im Dorfe Hoisbüttel“ wird die Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1(5) BauGB) gefördert. Bei ihrer Nichtdurchführung würde das „Bauen auf der grünen Wiese“ gefördert werden, was dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht und zusätzlich stärkere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden veranlassen könnte.

Zudem beinhaltet die so genannte Nullvariante in diesem Fall die Realisierung des Ursprungs-Bebauungsplans, durch den bereits eine geringe bauliche Entwicklung ermöglicht wird.

4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima sind durch entsprechende Festsetzung die Befestigungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zubehörsbereiche erforderliche Maß beschränkt. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur versickerungsfähige Beläge, beispielsweise Pflastersteine, zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens soll auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wiederhergestellt werden.

Das unbelastete Oberflächenwasser soll zum Schutz des Wasserhaushaltes soweit möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Sofern dieses nicht möglich ist, besteht die Pflicht zur Drosselung der Regenwassereinleitung (weiteres hierzu vgl. Kapitel 3.6.2).

Die vorhandenen schützenswerten Einzelbäume und Knicks werden als zu erhalten festgesetzt, Knickschutzstreifen sollen die Qualität der Knicks sichern.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich am vorhandenen Bestand orientieren. Mindestgrundstücksgrößen dienen einer Unterbindung zu starker baulicher Verdichtung.

Die gemäß den dargestellten Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um die planungsbedingt sich verdichtenden Siedlungsstrukturen aufzulockern und zu

durchgrünen, wird empfohlen, die Grundstücksgrenzen mit Laubholzhecken einzufassen.

Die Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen sowie der Entfall eines vormals festgesetzten Knickabschnittes mit einem Ausgleichsdefizit von 5.757 m² Fläche sowie 40 m Knick werden auf Ersatzflächen in der Gemeinde Ammersbek durch die Entwicklung einer Sukzessionsfläche und die Anlage eines neuen Knicks kompensiert. Die Kompensation ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag konkret dargestellt und im Text-Teil B des B-Plans als Zuordnungsfestsetzung aufgenommen.

4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht, bezogen auf den Standort, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ergibt sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Bebauungsplan, wobei die Änderungen durch die Nachfrage an Verdichtung bedingt sind. Bezogen auf den Planinhalt gibt es zu diesen Änderungen keine tragbare Alternative.

4.6. Zusätzliche Angaben

4.6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eine zentrale Grundlage für die Darstellung des aktuellen Umweltzustandes bildet eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung, die im Herbst 2006 durchgeführt wurde. Die Informationen zur Tierwelt ergeben sich durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie Informationen aus dem Brutvogelatlas (2002) von Schleswig-Holstein und dem Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins (1993). Als weitere wichtige Quelle diente der Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek (1996).

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt für jedes Schutzgut auf der Grundlage - jeweils - spezifischer Bewertungskriterien. Die Ergebnisse werden anhand einer 2-stufigen Skala (allgemeine Bedeutung und besondere Bedeutung) dargestellt.

In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit - verbal-argumentativ - hergeleitet. Als erheblich gelten Auswirkungen, wenn Werte und Funktionen der betroffenen Schutzgüter gravierend und nachhaltig verändert werden. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

4.6.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Kartierungen zur Fauna wurden nicht durchgeführt. Es genügt jedoch eine Beurteilung der Umweltauswirkung anhand der vorhandenen Biotoptypen, da im Geltungsbereich keine Tiervorkommen besonderer Bedeutung erwartet werden.

4.6.3. Umweltüberwachung

Die Gemeinde Ammersbek überwacht die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hinsichtlich der erhöhten Einleitung von Oberflächenwasser in die Bredenbek, in dem sie einmal im Jahr eingegangene Hinweise zur Situation am Vorfluter (Bredenbek) bei der zuständigen Behörde abfragt.

4.6.4. Zusammenfassung

Vorhaben

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. B10 schafft die Gemeinde Ammersbek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Bebauung im Dorf Hoisbüttel.

Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes basieren im Wesentlichen auf den Vorgaben von Fachgesetzen und Fachplänen. Demnach ist - in Kürze zusammengefasst - gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Natur und Landschaft umsichtig umzugehen, sämtliche Umweltschutzgüter sowie der Mensch sind gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Im Rahmen der 2. Änderung zum B-Plan Nr. B 10 werden diese Vorgaben berücksichtigt, indem die bauliche Entwicklung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches erfolgt und schützenswerte Bäume und Knicks erhalten bleiben.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Plangeltungsbereich umfasst alte Dorfstrukturen mit einigen Reetdachgebäuden und altem Baumbestand sowie Gebiete mit Einfamilienhausbebauung mit großen Gärten. Als Böden sind Braunerde-Podsole aus Sand und lehmigem Sand zu erwarten. Sie sind in ihrer typischen Ausprägung durch siedlerische Tätigkeiten bereits erheblich vorbelastet. Insgesamt betrachtet besitzen der Baumbestand (Schutzgüter Pflanzen, Landschaft) sowie die Wohnfunktion (Schutzgut Mensch) besondere Bedeutung. Ansonsten umfasst das Gebiet aufgrund der Bebauung und der weitgehend intensiven Nutzung und Pflege der Gärten für alle weiteren Umweltfunktionen allgemeine Bedeutung.

Die Festsetzungen aus dem ursprünglichen B-Plan ermöglichen eine geringfügige bauliche Entwicklung im Plangeltungsbereich.

Mit der B-Planänderung wird eine zusätzliche bauliche Entwicklung auf den Gartengrundstücken vorbereitet. Da ein vorhandener Siedlungsbereich weiterentwickelt wird, sind die Umweltauswirkungen verhältnismäßig gering. Als erheblich nachteilig erweist sich das Vorhaben für das Schutzgut Boden durch die Ausweisung von zusätzlich 11.514 m² Bauland (nachhaltiger Verlust von Bodenfunktionen). Als erheblich positive Auswirkung ist das zusätzlich entstehende Angebot an zusätzlichem Wohnraum zu betrachten (Schutzgut Mensch / Wohnen).

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, so dass für das Schutzgut Mensch bezüglich der Lärmimmissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der ursprüngliche B-Plan weiter realisiert. Damit sind im Plangeltungsbereich nur geringfügige bauliche Entwicklungen möglich. Der bleibende Wohnraumbedarf wird möglicherweise zu baulichen Entwicklungen an andere Stelle führen, wobei eine Verlagerung auf die freie Landschaft in der Regel mit größeren Umweltauswirkungen verbunden ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Festsetzungen bezüglich der Oberflächenwasserversickerung, Erhaltung von Baumbestand und Knicks, Ausweisung von Knickschutzstreifen und gestalterischen Festsetzung der Baukörper sowie Vorkehrungen zum Schallschutz werden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Mensch minimiert.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Empfehlungen zur Eingrünung der Grundstücke getroffen, um Eingriffe in das Ortsbild auszugleichen.

Die Eingriffe durch geplante Versiegelungen sowie den Entfall eines vormals festgesetzten Knickabschnittes mit einem Ausgleichsbedarf von 5.757 m² Fläche sowie 40 m Knick werden vollständig über Ersatzmaßnahmen auf Flächen in der Gemeinde Ammersbek kompensiert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 A beruht auf den Wünschen einiger Anwohner, auf ihren z.T. relativ großen Grundstücken eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Bezogen auf diesen Hintergrund gibt es zum geplanten Vorhaben keine vergleichbare Alternative.

Zusätzliche Angaben

Kartierungen zur Fauna wurden nicht durchgeführt. Es genügt jedoch eine Beurteilung der Umweltauswirkung anhand der vorhandenen Biotoptypen, da im Geltungsbereich keine Tiervorkommen besonderer Bedeutung erwartet werden.

5. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek Kosten für die Kompensationsmaßnahmen. Die Kosten werden auf rund 2.000 Euro geschätzt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 12.04.2011, ergänzt am 29.09.11 gebilligt.

Ammersbek, den 29.09.2011


.....
(Der Bürgermeister)