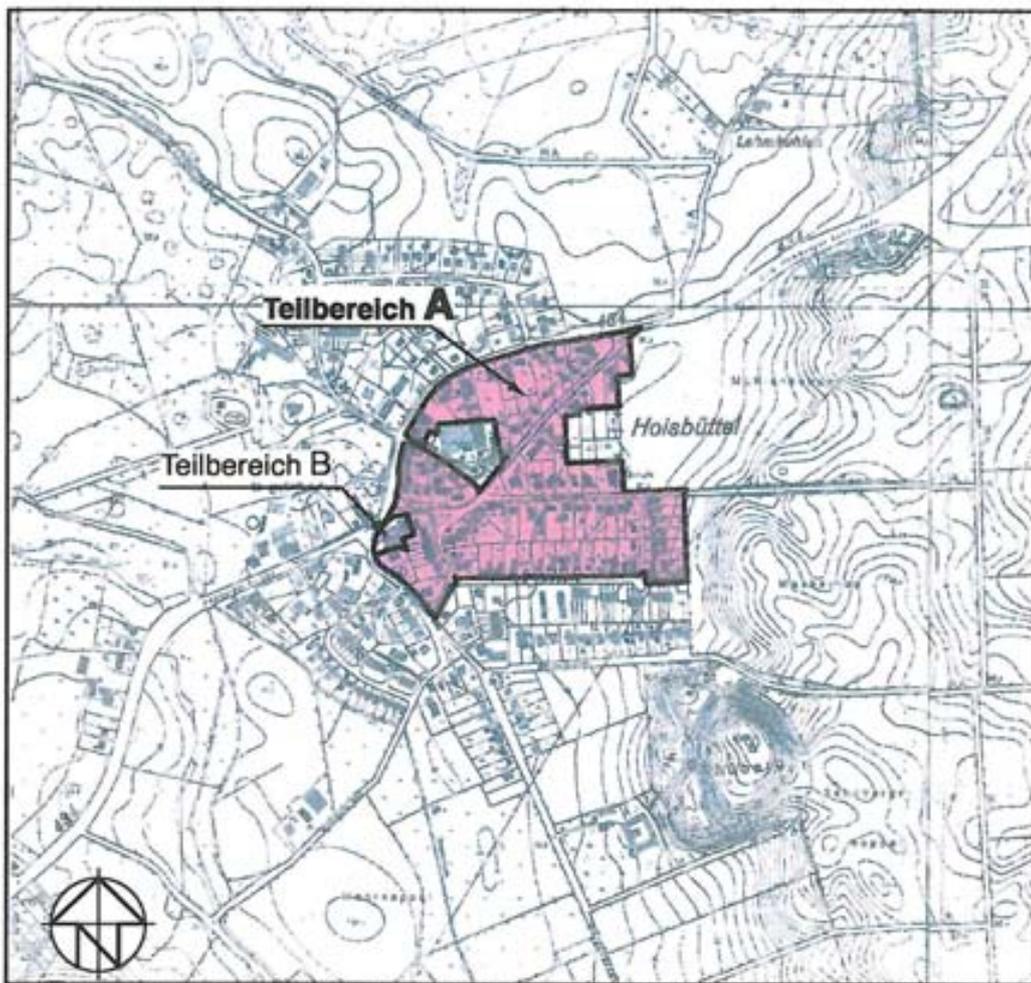


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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 Dorfwiene
(Teilbereich A)



Oktober 2011

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 2, §§ 3 und 4 BauGB).

Der **Teilbereich A** des Bebauungsplan Nr. B 10, 2. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 2011 in Kraft getreten.

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, wurde 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 der Begründung zum Teilbereich A wurden die Aussagen in Kapitel 3.7 und 4.2.1 gestrichen, welche die oben genannte Altlastverdachtsfläche betreffen.

Die vorliegende Zusammenfassung bezieht sich lediglich auf den Teilbereich A.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Teilbereich A 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 waren verschiedene, der Gemeinde vorgetragene Bauwünsche der Eigentümer für eine Nachverdichtung der i.d.R. verhältnismäßig großen und tiefen Grundstücke.

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigte mit der Bebauungsplanänderung, den Wünschen der Eigentümer im Plangebiet zu entsprechen. Die bisherigen Festsetzungen setzten 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 soll jedoch mehr Flexibilität als bisher für eine behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung insbesondere im Innenbereich geschaffen werden.

Ein wesentliches Element um dieses Ziel zu erreichen, war die Festsetzung einer großen

zusammenhängenden überbaubaren Fläche, die größere und flexiblere Spielräume für die geplante Nachverdichtung erlaubt. Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Straßen, den erhaltenswerten Grünbeständen und den Geltungsbereichsgrenzen. Zusätzlich wurde die Grundflächenzahl geringfügig erhöht und die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung wurde auch die Art der baulichen Nutzung an die baulichen Gegebenheiten angepasst; so wurde ein Bereich, der im Ursprungsplan noch als Dorfgebiet festgesetzt war, in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Insgesamt sollten durch die Bebauungsplan-Änderung die bisherigen Festsetzungen vereinfacht, flexibilisiert und somit modernisiert werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Für den Umweltbericht wurde auf folgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung des B-Plans B 10 vom Büro Bentfeldt • Hermann • Franke, Kiel
- Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult, Hammoor,

Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan wurden dokumentiert.

Im Umweltbericht wurden Schutzgüter der Umweltprüfung folgendermaßen bewertet:

1. Die Änderung sind für das **Schutzgut Pflanzen** nicht erheblich, da mit dem geplanten Vorhaben nur Vegetationsflächen allgemeiner Bedeutung beansprucht werden. Die prägenden Bäume im Plangebiet sowie die vorhandenen Knicks wurden zum Erhalt festgesetzt.
2. Der Plangeltungsbereich mit seinen großen Hausgärten ist ein typischer Lebensraum für Vögel der Gärten und Gebüsche. Wertvolle Vogellebensräume bieten mehrere Knicks. Der Plangeltungsbereich besitzt eine allgemeine Bedeutung für die Tierwelt. Aus diesem Grund sind Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere** nicht erheblich.
3. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut biologische Vielfalt** sind nicht erheblich, da mit der ermöglichten baulichen Erweiterung ausschließlich Gartengrundstücke ohne besondere Funktionen für die biologische Vielfalt in Anspruch genommen werden.
4. Im Planänderungsbereich kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden**. Durch die veränderte Grundflächenzahl findet eine Neuversiegelung von 11.514 qm Boden statt. Die Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen werden auf Ersatzflächen in der Gemeinde Ammersbek durch die Entwicklung einer Sukzessionsfläche kompensiert.

5. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind nicht erheblich. Das unbelastete Oberflächenwasser soll zum Schutz des Wasserhaushaltes soweit möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Das südlich gelegene Gewässer Brendebek wird durch die Neuversiegelung nicht beeinträchtigt, da die Einleitung des Oberflächenwasser der Grundstücke in den gemeindlichen Regenkanal in Form eines Staukanals gedrosselt werden muss.
6. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** sind nicht erheblich, auch wenn sich durch die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten das Klima im Bereich der neu bebauten Grundstücke geringfügig in Richtung wärmer und trockener entwickeln wird. Es werden jedoch klimabegünstigende Gehölzstrukturen wie die prägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.
7. Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Luft** sind nicht erheblich.
8. Mit der Planänderung wird eine weitere bauliche Verdichtung vormals dörflicher Siedlungsflächen ermöglicht. Prägender Baumbestand bleibt jedoch durch Festsetzungen erhalten. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen vieler Ortsbereiche mit Anbauten und verdichtender Hinterhausbebauung werden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaft - hier: Ortsbild** - als nicht erheblich betrachtet. Zur Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild wurden gestalterische Festsetzungen formuliert.
9. Im Rahmen der 2. Änderung wurde eine lärmtechnischen Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen aus Gewerbe und Verkehr wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Daher sind **bezüglich der Lärmimmissionen für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.
10. Das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht erheblich beeinträchtigt. Die Fachwerkkate, Lübecker Straße 18, ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG eingestuft und wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Archäologische und sonstige Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die durch die Eingriffe hervorgerufenen, notwendigen Kompensationsmaßnahmen können nicht im Plangebiet durchgeführt werden, sondern sind auf Ersatzflächen der Gemeinde Ammersbek vorgesehen. Neben der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahme, Sukzessionsfläche, ist zusätzlich an anderer Stelle die Neuanlage eines 40 Meter langen Knicks geplant. Im Einzelnen sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sowie die geprüften Alternativen im Umweltbericht dokumentiert.

Verfahrensablauf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach §2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom **28.03.2006**, als Fristende zur Abgabe der Stellungnahmen wurde der **02.05.2006** angegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom **17.04.2007**, als Fristende zur Abgabe der Stellungnahmen wurde der **18.05.2007** angegeben.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom **23.11.2010**, als Fristende zur Abgabe der Stellungnahmen wurde der **03.01.2011** angegeben

Im Folgenden werden die **wesentlichen** im Rahmen der Beteiligungen vorgebrachten Anregungen zusammenfassend dargestellt.

| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB | |
|---|--|
| Stellungnahme | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p>[Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 13.04.2006]</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vor Verkehrslärm zu schützen ist.</p> <p>Es wurde gefordert, die Ortsdurchfahrtsgrenzen nachrichtlich im B-Plan darzustellen.</p> | <p>Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> |
| <p>[Kreis Stormarn vom 02.05.2006]</p> <p><u>Landschaftsplanung / Naturschutz:</u></p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass noch ein grünplanerischer Fachbeitrag erstellt werden muss.</p> <p>Es wurde angeregt, in einer textlichen Festsetzung auszuschließen, dass die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässigen Nebenanlagen nicht im Kronentraufbereich der prägenden Bäume errichtet werden dürfen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Es wurden zu bedenken gegeben, dass das Oberflächenwasser ohne Rückhaltung eingeleitet werden soll. Es wurde angeregt im Bebauungsplan die grundstücksbezogene Versickerung festzusetzen.</p> <p><u>Hinweis für die Umweltprüfung:</u></p> <p>Es wurde eine Aufteilung zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser in der Umweltprüfung gefordert.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>In der Lärmtechnischen Untersuchung sollte auch der Gewerbelärm mit berücksichtigt werden.</p> <p><u>Sonstiges:</u></p> <p>Es wurde angeregt, die Fachwerkkate als Kulturdenkmal zu kennzeichnen.</p> <p>Der Bezugspunkt sollte so angegeben werden, dass er eindeutig bestimmbar ist. .</p> <p>Die Parkplatzfläche im Bereich der Feuerwehr</p> | <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wurde insofern gefolgt, als dass der Hinweis in der Begründung ergänzt wurde. Die Gemeinde wollte den Bebauungsplan nicht mit zu vielen textlichen Festsetzungen überfrachten.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Gemeinde vertrat die Auffassung, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ohne Rückhaltung eingeleitet werden konnte, weil der zugrunde liegende Generalentwässerungsplan eine Verdichtung der Bebauung in die Berechnungen berücksichtigt hatte.</p> <p>Die Anregung wurde im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde ein neuer Bezugspunkt definiert.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> |

| | |
|--|--|
| sollte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. | |
| <p>[Staatliches Umweltamt Itzehoe vom 28.04.2006]</p> <p>Es sollten alle Emissionen der Feuerwache untersucht werden.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Kfz-Betrieb im Gebiet angesiedelt ist und durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet, eine Konfliktsituation entstehen könnte. Der Inhaber sollte über die Planungen informiert werden.</p> | <p>Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurden die unterschiedlichen Emissionen untersucht. Die Festsetzungsempfehlungen sind soweit möglich und städtebaulich sinnvoll in den B-Plan-Entwurf eingeflossen.</p> <p>Die Verträglichkeit wurde im Rahmen des Immissionsgutachtens geprüft. Der Betriebsinhaber wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.</p> |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) | |
| <p>[Kreis Stormarn vom 18.05.2007]</p> <p><u>Naturschutz/Landschaftspflege</u></p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Ausgleich für die mit der 2. B-Plan-Änderung einhergehenden Eingriffe erbracht werden muss und der Ausgleich konkret darzustellen ist.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Forderung die grundstücksbezogene Versickerung nicht als Empfehlung in die Begründung zu schreiben, sondern als Pflicht im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><u>Planzeichnung / Begründung</u></p> <p>Einige Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und zur Planzeichnung.</p> | <p>Der Anregung wurde gefolgt. Das Ausgleichsdefizit aus dem B-Plan sollte vollständig über ein Ökokonto „Trenthorst“ der Ausgleichsagentur der Stiftung Naturschutz in der Gemeinde Westerau kompensiert werden. Die Kompensation wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag konkret dargestellt und im Text-Teil B des B-Plans als Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Die Hinweise wurden berücksichtigt.</p> |
| <p>[Gewässerpflegetherverband Ammersbek-Hunnau vom 22.05.2007]</p> <p>Seitens des GPV wurde empfohlen, das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser über Stauraumschächte, bzw. Stauraumkanäle gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.</p> | <p>Im Bebauungsplan wurde die grundstücksbezogene Versickerung festgesetzt. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, wurde festgesetzt, dass eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal zulässig ist.</p> |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB) | |
| Stellungnahme | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p>[Gewässerpflegetherverband Ammersbek-Hunnau, 6.12.2010]</p> <p>Es wurde angeregt, den Grundstückseigentümern, die ihre Grundstücke für eine weitere Hinterbebauung teilen wollen, zur Auflage gemacht wird, für die bereits versiegelten Fläche ebenfalls entsprechende Stauräume vorzuhalten.</p> | <p>Der Hinweis wurde für die Ausführungsplanung in der Begründung aufgenommen.</p> |
| <p>[Kreis Stormarn vom 29.12.2010]</p> <p><u>Naturschutz/Landschaftspflege</u></p> | |

| | |
|---|---|
| <p>Es wurde empfohlen, den Großteil der Ausgleichsfläche auch zukünftig extensiv zu bewirtschaften. Die Sukzessionsfläche sollte sich auf einen Randstreifen begrenzen.</p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs eine Altlastenverdachtsflächen befindet, die bei Nutzungsänderungen ein höheres relevantes Gefährdungspotential aufweisen können. Weiterhin befinden sich Archivflächen sowie bisher unbewertete Standorte im Geltungsbereich. Daneben wurden Hinweise auf die LAGA und die DIN 19731 gegeben.</p> | <p>Es wurde daran festgehalten, die gesamte Ausgleichsfläche als Sukzessionsfläche festzusetzen. Der Forderung des Kreises wurde nur insoweit gefolgt, als dass die Ausgleichsmaßnahme durch eine geringfügige Lenkung der Flächenentwicklung ergänzt wurde.</p> <p>Die Hinweise zu den Archivflächen und den unbewerteten Standorten sowie zur LAGA und der DIN 19731 wurden in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Bezüglich der Altlastenverdachtsfläche wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung hat den Altlastenverdacht bestätigt. Das hat dazu geführt, dass der Geltungsbereich in einen Teilbereich A und Teilbereich B (Altlastenverdachtsfläche) aufgeteilt wurde. Für den Teilbereich B wird eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt, da die Festsetzung bezüglich der Altlasten geändert werden musste.</p> |
|---|---|

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1, § 3 (2) und § 4a (3) BauGB

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand eine Bürgerversammlung am **22.08.2006** statt sowie eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom **23.08.2006** bis **22.09.2006**.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom **25.04.2007** bis **25.05.2007** als öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB wurde vom **01.12.2010** bis **03.01.2011** durchgeführt.

| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB | |
|---|---|
| Stellungnahme | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p>[Bürger vom 28.06.2007]</p> <p>Es wurde angeregt, auf die textliche Festsetzung 6.6 zu verzichten.</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Festsetzung garantiert, dass keine zu hohen Einfriedungen entstehen können, die das Ortsbild beeinträchtigen können.</p> |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | |
| <p>[Familie K vom 28.06.2007]</p> <p>Es wurden Bedenken gegen eine Firsthöhe von 9 Meter geäußert. Im Plangebiet sollte nur eine eingeschossigkeit zugelassen werden.</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Firsthöhe von 9 m der Höhe vieler eingeschossiger Wohnhäuser entspricht. Die Zweigeschossigkeit wurde für eine höhere Flexibilität festgesetzt. Zudem wurde dadurch eine höhere Wohnfläche bei gleicher überbauter Grundfläche erzielt.</p> |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB | |

| | |
|--|---|
| <p>Es wurde von den Bürgern darauf hingewiesen, dass es durch den Bebauungsplan zu einer Verdichtung der Dorfmitte kommen wird und der dörfliche Charakter verloren geht.</p> <p>Weiterhin wurde eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit verbundene Beeinträchtigungen befürchtet.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass im Plangelungsbereich zahlreiche Fledermäuse leben und jagen. Dieser Aspekt sollte im Zuge des Planverfahrens berücksichtigt werden.</p> | <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich bereits einige Mehrfamilienhäuser befinden und zahlreiche Grundstücke bereits in zweiter Reihe bebaut sind. Die Gemeinde vertrat die Auffassung, dass die Festsetzungen eine behutsame Nachverdichtung, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen, ermöglichen. Die maximal zulässigen Firsthöhen entsprechen dem vorhandenen Gebäudebestand. Sie sind mit dem Ortsbild vereinbar</p> <p>Die Gemeinde ist davon ausgegangen, dass sich der Verkehr auf das gesamte Gebiet verteilt und dieser nicht zur Beeinträchtigung der Wohnqualität führen wird.</p> <p>Die Funktion des Plangebietes als Lebensstätte für Fledermäuse bleibt erhalten, da der Größbaumbestand zum Erhalt festgesetzt wird. Durch die Errichtung von Gebäuden wird das Jagdrevier nicht beeinträchtigt. Ein Zugriffsverbot nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz tritt nicht ein.</p> |
|--|---|

Planungsalternativen

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.

29.09.2011

Datum


 Unterschrift
 (Bürgermeister)