

BUND \* Lorentzendam 16 \* 24103 Kiel

Frau  
Julia Henkel  
WRS Architekten & Stadtplaner  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg  
henkel@wirsind.net

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland.  
Landesverband  
Schleswig-Holstein e.V.

Lorentzendam 16, 24103  
Kiel Landesgeschäftsstelle  
Fon 0431-66060-0  
Fax 0431-66060-33

Kiel, 16.3.2022

### **Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufhebung von B-Plan Nr. 8 und Aufstellung einer Außenbereichssatzung in der Gemeinde Ammersbek**

Sehr geehrte Frau Henkel, sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit folgenden Anregungen Stellung:

Anlass und Ziel der Planung werden derzeit weder bei der Begründung zur Aufhebung des B-Plans noch bei der für die Außenbereichssatzung verständlich nachvollziehbar dargestellt. Alternativen – B-Planänderung, eine Nichtumsetzung der Planung, Aufhebung B-Plan und Rückbau – werden in den Begründungen nicht ausreichend diskutiert und nicht die rechtlichen Folgen aufgezeigt.

Nach dem Foto in der Satzungsbegründung weicht der Status des Gebietes deutlich vom noch gültigen B-Plan und Flächennutzungsplan ab. Es könnte der Eindruck erweckt werden, dass die nicht-landwirtschaftliche Nutzung, die verschiedene Belange des Natur- und Umweltschutzes eklatant beeinträchtigt, im Nachhinein, bzw. als Gefälligkeitsplanung, legalisiert werden soll.

Der Schutz des Außenbereichs ist nicht nur baurechtlich, sondern auch aus Sicht von Klima- und Naturschutz unbedingt zu beachten und unzulässige Nutzung ist zu beheben. Aus den versandten Unterlagen ergeben sich für den BUND jedoch zu vielen Textpassagen Fragen, von denen wir hoffen, dass sie im anstehenden Verfahren, bei dem wir um weitere Beteiligung bitten, geklärt werden können:

*"Schutzgut Fläche: Die Flächen sind derzeit für bauliche Nutzungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung beansprucht. Die Aufhebung des Bebauungsplans löst für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Auswirkungen aus, da die vorhandenen Wohnnutzungen dem Bestandsschutz unterliegen."* (Begründung B-Plan-Aufhebung, erhebliche Umweltauswirkungen).

Der erste Satz ist nicht zutreffend, die Flächen unterliegen landwirtschaftlicher Zweckbestimmung, sind aber in der Realität ausschließlich für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen beansprucht. Die Aufhebung des Bebauungsplans würde aus Sicht des BUND, da dann §35 vollumfänglich gilt, positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (und Grundwasser) haben, da die derzeitigen nichtlandwirtschaftlichen gewerblichen Nutzungen unzulässig und somit rückbaupflichtig wären.

*"Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung der Grundstücke der gegenwärtige Nutzung angepasst."* (Begründung B-Plan-Aufhebung)

Daraus ergibt sich die folgende Frage: Wird der B-Plan aufgehoben, gilt §35 BauGB für den unbeplanten Außenbereich, d.h. die derzeit nicht-landwirtschaftliche Nutzung, die die Schutzgüter Landschaft und Boden schwerwiegend beeinträchtigt, ist unzulässig. Durch eine Außenbereichssatzung soll sie innerhalb des Planbereichs zulässig werden, was ist mit den den Planbereich überschreitenden Nutzungen?

*"Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes und der Aufstellung der Außenbereichssatzung im Parallelverfahren kann die gegenwärtige bauliche Entwicklung erneut gesteuert und geordnet werden."* (Begründung B-Plan-Aufhebung)

Welche bauliche Entwicklung ist gemeint, wenn es bereits "nahezu vollständig bebaut" ist? Und wieso erneut? Seit Aufgabe der Landwirtschaftsfunktion wurde sie offensichtlich nicht gesteuert. Da § 35 Abs. 6 BauGB bzgl. des beeinträchtigten öffentlichen Belangs in § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB keine Erweiterung sondern maximal eine Verdichtung der Splittersiedlung zulässt, desweiteren sich Beschränkungen durch den Schutzabstand zur Waldfläche ergeben, sollte dies in den Begründungen eindeutig benannt und verständlich thematisiert werden (andeutungsweise vorhanden in der Landschaftspflegerischen Zuarbeit), auch aus Gründen der Planungssicherheit der Betroffenen.

*"Die Flächen des Bebauungsplans sind neben der gewerblichen Ausprägung auch anteilig wohnbaulich genutzt und haben demgemäß eine Bedeutung für die allgemeine Wohnfunktion"* (Begründung B-Plan-Aufhebung)

Offensichtlich ist die Bebauung, die sich dort entwickelt hat, hauptsächlich gewerblich und hat nur untergeordnete Wohnfunktion. Dass dies als "Wohnbebauung von einigem Gewicht" anzusehen ist, wird nicht nachvollziehbar dargestellt, da nicht quantifiziert wird, um wie viele Wohneinheiten es sich handelt.

*"Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, der seine Funktion gemäß Bebauungsplan Nr. 8 aufgegeben hat und gegenwärtig zum Abstellen und zur Vermietung von Anhängern genutzt wird."* (Geltungsbereich, Satzungs begründung).

Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, auf der Abbildung 1 im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist ersichtlich, dass diese ehemalige Hofstelle mit ihren Hauptgebäuden nicht angrenzend, sondern mitten im Plangebiet liegt und außerdem mit Gebäuden und versiegelten Flächen weit in Ackerflächen außerhalb des Gebietes hineinreicht.

*"Damit soll der Bestand gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten in begrenztem Umfang zugelassen werden, auch wenn dieser Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich liegt. Durch die Planung wird die herkömmliche Siedlungsform in ihrem Bestand beibehalten."* (Satzungs begründung).

Was ist die "herkömmliche Siedlungsform"? Ist für eine unzulässig gewachsene Splittersiedlung mit hauptsächlich Gewerbe die Begrifflichkeit "herkömmliche Siedlungsform" angemessen?

Welche "Entwicklungsmöglichkeiten" im Außenbereich sollen zugelassen werden, die nach § 35 erlaubt sind und nicht der Förderung der rein gewerblichen Nutzung dienen (Gewerbegebiet)?

Primäres Ziel einer Außenbereichssatzung muss nach gängigen Auslegungen des BauGB immer die Förderung der Wohnnutzung sein, auch wenn kleine Gewerbebetriebe in die Satzung einbezogen werden können. Konkretisierungen der "Entwicklungsmöglichkeit", wäre hier notwendig, da bauplanerische Zulässigkeiten auch innerhalb eines Satzungsgebietes weiterhin von § 35 BauGB bestimmt werden.

*"Für den Geltungsbereich dieser Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des F-Planes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen"* (Außenbereichssatzungstext)

Nach unserem Verständnis sollen nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässige Einzelvorhaben planerisch durch § 35 Abs. 6 BauGB abgesichert werden. Diese sind nur zulässig, wenn sie öffentliche

Belange nicht beeinträchtigen. Von den acht im BauGB aufgeführten Möglichkeiten der Beeinträchtigungen schließt die Satzung einzelne aus den Sätzen 1, 5 und 6 möglicherweise nicht aus (umgeht sowieso nur die Sätze 1 und 7):

1.) Da sich bereits der Geltungsbereich nicht mit der aus dem Landschaftsschutz ausgeklammert Fläche übereinstimmt (s. Abb. 1 im Landschaftspflegerischen Begleitplan), widerspricht das Vorhaben möglicherweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5 und 6) Da die existierende Bebauung und plangebietsüberschreitende Nutzung bereits heute Belange des Bodenschutzes beeinträchtigt und das Landschaftsbild verunstaltet, könnte eine planerische Sicherung das zumindest anteilig manifestieren. Ähnliches gilt für den Hochwasserschutz, da die übermäßige Versiegelung die gleichmäßige Versickerung von Regenwasser verhindert.

*"Um den Charakter des Plangebietes zu erhalten und um einer intensiven baulichen Wohnnutzung entgegen zu wirken, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Bestandsgrundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Außerdem wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen.... Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt."* (Begründung Außenbereichssatzung)

Der Charakter des Plangebietes ist ein sehr gemischter, Reste ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung neben jüngerer unregelter Bauentwicklung. Es ist nicht nachvollziehbar dargestellt, welcher Charakter hier erhalten werden soll.

Ein homogenes Ortsbild in einem Bereich außerhalb eines Ortes oder Ortsteils zu gewährleisten, bedarf ebenfalls genauerer Absichtserklärungen. Die nächstgelegene Bebauung innerorts auf derselben Straßenseite ist durch mehrgeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Wohnnutzung soll gefördert, Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden, gleichzeitig ist infolge von § 35 Abs. 6 BauGB nur eine Entwicklung innerhalb des Satzungsbereichs unter Waldschutzstreifen-einhaltung möglich (also nur eingeschränkte Verdichtung). Deshalb sollte zumindest die Zahl der Wohneinheiten überdacht werden, für eine "Wohnbebauung von einigem Gewicht" .

*"Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der Zahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass nur die gemäß o.g. Wohnungsbautypologie angestrebte Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann, damit das geplante Erschließungsnetz nicht überlastet wird."* (Begründung Außenbereichssatzung)

Hier bedarf es der Erläuterungen zu dem geplanten Erschließungsnetz, da dies zu Beeinträchtigung div. öffentliche Belange führen könnte.

*"Grundstücke oder Grundstücksteile für Wohnbauvorhaben müssen eine Mindestgröße von 1000 qm innerhalb des durch die Satzung abgegrenzten Gebietes aufweisen."* (Satzungstext, Zulässigkeit von Vorhaben)

Eine Mindestgrundstücksgröße wird festgelegt, aber keine Maximalgröße von Gebäudegrundflächen bzw. die maximal bebaubare Fläche. Denkbar wäre also eine besonders boden- und landschaftsbildbeeinträchtigende Neubebauung (z.B. nach Brand eines Bestandsgebäudes) wie ein 500m<sup>2</sup> großer Bungalow.

Abschließend sei noch angemerkt, dass sich auf dem Gelände nah der Straße eine außergewöhnliche Thuja-Baumgruppe entwickelt hat, die zwar Ziergehölz, aber infolge ihrer Größe ortsbildprägend und ökologisch beachtenswert ist. Sie wäre nach Baumschutzsatzung nicht geschützt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Silke Jürgensen