

Ammersbek, 29.9.23

## **Stellungnahme zum Regionalplanentwurf Bereich des Gemeindegebietes von Ammersbek**

Wir, der Ammersbeker Ortsverband Bündnis 90/Die Grünen, begrüßen, dass der Regionalplan (wie auch der Landesentwicklungsplan, LEP) viele Grundsätze der Nachhaltigkeit und des Natur-, Arten- und Klimaschutzes berücksichtigt, den bei zunehmender Wohnbauentwicklung verstärkten Bedarf an Naherholung sowie den Bodenschutz und die Notwendigkeit der Begrenzung des Flächenverbrauchs. In Einzelpunkten haben wir folgende Einwände oder Korrekturen und bitten um Berücksichtigung im Regionalplanverfahren:

### I. Streichen eines den Zielen der Raumordnung widersprechenden Satzes

Laut Textteil S. 12 basiert die Neuaufstellung des Regionalplans auf den Flächennutzungsplänen und "den *Ergebnissen der von den Gemeinden **beschlossenen** sonstigen **städtebaulichen Planungen***". Zu Ammersbek heißt es dazu auf Seite 199: "*Zur Koordinierung der Entwicklungen in den verschiedenen Ortsteilen wurde 2021 ein »Konzept zur grundsätzlichen Siedlungsentwicklung« für das Gemeindegebiet erstellt.*"

**Wir fordern nachdrücklich, diesen Satz vollständig aus dem Entwurf zu streichen.**

Begründung:

1.) Es handelt es sich nicht um eine von der Gemeinde *beschlossene* städtebauliche Planung. Das Konzept wurde im Rahmen der frühzeitigen Stellungnahmen der Kommunen zur Regionalplanung 2019 vom Bürgermeister beauftragt und den politischen Vertretern in Form eines Sachstandsberichtes mit Powerpointpräsentation zur Kenntnis gegeben.

- Als ein Ortsentwicklungsplan mit umfangreicher Ausweitung der Siedlungskörper (s. Anlage 1a und 1b) hätte es weitreichende Konsequenzen für die Bewohner der Gemeinde. Seine Verabschiedung hätte daher eines Beschlusses der Gemeindevertretung bedurft, sowie eine Beteiligung der Einwohner\*innen oder wenigstens ihre Unterrichtung nach § 16a GO. Dies war nicht der Fall. Für die Bürger\*innen ist es auf der Gemeindefwebseite nicht einmal zugänglich (Stand 1.9.23).
- Als Planungsauftrag, der den freien Verfügungsrahmen des Bürgermeisters um 30 Prozent überstieg, hätte seine Finanzierung vom kommunalen Finanzausschuss beschlossen werden müssen (s. Anlage 2, Niederschrift der Bauausschusssitzung vom 27.1.21). Dies war nicht der Fall.

Bündnis 90/Die Grünen Ammersbek haben bereits 2020 nachdrücklich in einem offenen Brief an den Bürgermeister (Anlage 3) sowie in einem Schreiben an den Kreis und an die Landesplanung (Anlagen 4a und 4b) auf die fehlende Rechtsgrundlage und die weitreichenden ökologischen und infrastrukturellen Konsequenzen hingewiesen. Diese

Schreiben sind vollumfänglich Teil unseres Einwandes, der die Streichung der namentlichen Nennung des Konzeptes und partielle inhaltliche Korrektur einzelner, aus dem Konzept übernommener Textpassagen (s. Einwand III, V bis VII und Fehler X) fordert.

Die zur Zeit geltende Beschlusslage zur Siedlungsentwicklung in Ammersbek ist das noch immer gültige "**Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025**" (s. a. Aussage des Bürgermeisters in Anlage 2); der Beschluss fiel auf der Gemeindevertreterversammlung am 9.3.2010, Vorlage 0276/VIII (TOP 7 mit 13 zu 4 Stimmen). Dieses städtebauliche Planungskonzept (Anlage 5) entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP und des Regionalplanentwurfs, da es vorwiegend auf Innenentwicklung setzt und Potenziale für Verdichtung, Flächenkonversion sowie Aufstockung nennt, die erst zu einem Teil ausgeschöpft sind. Seine Umsetzung beeinträchtigt keine Regionalen Grünzüge oder Biotopverbundachsen und will möglichst keine Landschaftsflächen für neue Wohnbebauung in Anspruch nehmen. In diesem Sinne müsste es fortgeschrieben und von der Gemeindevertretung beschlossen werden, mit verstärkter Entwicklung entlang der Landesstraße mit Busanbindung und urban im Bahnhofsumfeld, außerdem mit Berücksichtigung des Ausbaupotenzials des hohen Bestandes an Einfamilienhäusern.

2. Es widerspricht den Zielen und Grundsätzen von LEP und Regionalplanentwurf.

Das Konzept wird als ein "Potenzialflächenkonzept" bezeichnet und hat den Anspruch, "die Ziele der städtebaulichen Entwicklung bis 2040 für das gesamte Gemeindegebiet zu formulieren". Hierfür ermittelt es 14 Flächenpotentiale, von denen nur ein Bruchteil dem Primat der Innenentwicklung (Regionalplan B zu G1 "*In allen Kommunen im Planungsraum haben daher Innenentwicklung sowie Flächen- und Gebäudeumnutzungen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen*") und dem Grundsatz der Flächensparsamkeit (Regionalplan 1G "*Im gesamten Planungsraum soll die Siedlungsentwicklung flächensparend und nachhaltig erfolgen*") folgt. Die allermeisten Flächen sind Erweiterungen der Siedlungskörper in die freie Landschaft, mehrere von ihnen widersprechen den Zielen der Raumordnung nach LEP und Regionalplanentwurf:

- Sechs geplante Wohnbauflächen sind um den Ortsteil Hoisbüttel herum angeordnet, obwohl dieser von einem **Regionalen Grünzug** umgeben ist (Regionalplan 1Z "*In den regionalen Grünzügen darf planmäßig nicht gesiedelt werden.*") und nach LEP 2021 **kein** Schwerpunkt für den Wohnungsbau sein soll.
- Die beiden größten Wohnbaupotentialflächen liegen zwischen Hoisbüttel und Lottbek sowohl im Regionalen Grünzug als auch auf einer **Biotopverbundachse**, d.h. innerhalb von nach LEP bestimmten Vorbehaltsräumen für Natur und Landschaft mit überregionaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
- Die ermittelten Potenzialflächen im Osten des Ortsteils Lottbek liegen **außerhalb der äußeren Grenze des besonderen Siedlungsraumes** Lottbek. (Regionalplan 3 Z "*Die bauliche Entwicklung darf dabei nicht über die Abgrenzung der besonderen Siedlungsräume hinausgehen.*")
- Eine eigenmächtige Ernennung von Ammersbek zum "**Entlastungsstandort**" im sog. »Konzept zur grundsätzlichen Siedlungsentwicklung«, konterkariert die landesplanerischen Grundsätze, da die Voraussetzungen für Ammersbek als Entwicklungs-

und Entlastungsort nach LEP 2021 nicht gegeben sind und daher im Regionalplanentwurf auch nicht als solcher bestimmt wurde (S. 77 ff.).

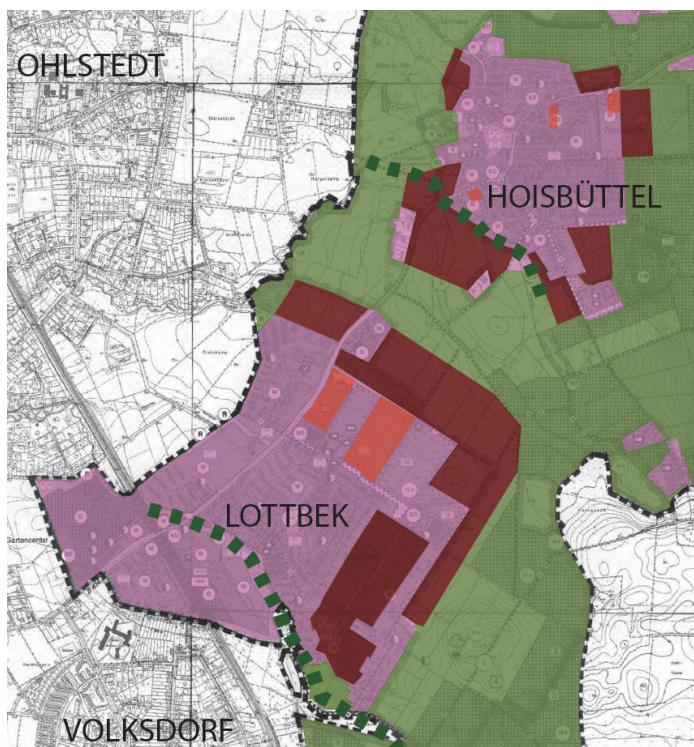


Abb. 1: Ausschnitt aus dem sogenannten »Konzept zur grundsätzlichen Siedlungsentwicklung«, das der Bürgermeister für Ammersbek erstellen ließ. Rot und dunkelrot: die ermittelten Potenzialflächen für Wohnungsbau.

Eine Bebauung der großen Potenzialflächen zwischen Lottbek und Hoisbüttel (s. Abb. 1) würde dazu führen, dass die hier verlaufende Biotopverbundachse zwei Drittel ihrer Breite verlore und damit funktionslos würde. Der Regionale Grünzug, der hier eine wichtige Funktion für Entstehung (östlicher Teil) und Sammlung von Kaltluft zur Siedlungskühlung hat, würde ebenfalls erheblich beeinträchtigt.



Abb. 2 Biotopverbundachse aus dem LEP

Das sogen. »Konzept zur grundsätzlichen Siedlungsentwicklung« würde bei Realisierung der potenziellen Baugebiete im Landschaftsraum zwischen Lottbek und Hoisbüttel sowie um Hoisbüttel herum zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur- und Artenschutz, Naherholung und naturbasiertem Klimaschutz führen. In der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen wäre dem Natur- und Klimaschutz ein besonderes Gewicht beizumessen, so dass eine Umsetzbarkeit nur unter Umgehung der Regional- und Landesplanung denkbar ist.

**Das in den Regionalplan namentlich und inhaltlich aufgenommene Ammersbeker "Potenzialflächenkonzept" konkurriert in weiten Teilen mit den gemäß ROG und LEP bestimmten Zielen der Raumordnung und führt als Bestandteil des Regionalplanentwurfes zu einem inneren Widerspruch desselben bzw. zu rechtlicher Inkonsistenz.**

## II. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bei interkommunalen Konzepten

Laut Textteil des Regionalplanentwurfes sollen *"die baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete zwischen Ahrensburg und Teilen der Gemeinde Ammersbek durch eine gemeindeübergreifende Planung weiter verfestigt werden"*. Wegen der durch politischen Beschluss begrenzten Flächenreserven Ahrensburgs, *"soll die Wohnraumentwicklung verstärkt auf interkommunal abgestimmten Konzepten basieren"*.

Hierzu werden für den mit Ahrensburg im direkten Siedlungszusammenhang stehenden Ortsteil Daheim/Heimgarten von Bündnis 90/Die Grünen Ammersbek keine Einwände erhoben, zumal hier durch B-Planänderungen auch eine doppelte Innenentwicklung (neue Wohneinheiten plus neue Grünflächen) möglich wäre.

Für den Ammersbeker Ortsteil Bünningstedt dagegen wird ein konkreter regionalplanerischer Rahmen für (derzeit von Ammersbek geplante) interkommunale Konzepte benötigt, damit diese nicht dazu führen, dass der Ortsteil in seinem dörflichen Charakter unvorteilhaft verändert wird oder die angrenzenden Naturschutzflächen erheblich beeinträchtigt werden. Da Bünningstedt durch einen auch der Naherholung dienenden Teil des NSG Ammersbek Niederung (Reesenbüttler Teich) von Ahrensburg getrennt ist und sich bereits durch den Neubau der Schule und der Feuerwehr auf der Grünen Wiese in die Landschaft ausbreitet, ist aus unserer Sicht die Vorgabe eines Rahmens für eine gemeindeübergreifende Wohnbauentwicklungsplanung (s. a. Einwand VII) insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich

- der Reesenbüttler Teich und seine Umgebung dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit für Naherholung, Naturschutz und Klimaschutz nicht beeinträchtigt werden
- der Innenentwicklung ist auch hier der Vorrang zu gewähren, um zusätzlichen Landschaftsverbrauch in späterer Bauleitplanung möglichst auszuschließen

## III. Nennung eines Regionalen Grünzuges und einer Biotopverbundachse

In Kapitel 5.5. heißt es für den Ortsteil Hoisbüttel: *"Die Erweiterung des Siedlungskörpers sollte im Wesentlichen als Arrondierung angelegt werden, wobei die bestehende Grünzäsur zwischen Lottbek und Hoisbüttel deutlich erkennbar erhalten werden soll."* Diese Aussage ist fehlerhaft, denn

- regionalplanerisch ist hier keine Grünzäsur (s. a. Fehler X). Der potenziell überplanbare Bereich liegt aber im Regionalen Grünzug und stellt eine Biotopverbundachse nach LEP dar (Abb. 2 und 4), was missachtet wurde.
- es handelt sich hier nicht um eine „Arrondierung“ des Siedlungskörpers i. e. S., sondern um seine Erweiterung in die freie Landschaft, indem zwei nach §35 BauGB bebaute Kleinflächen im Außenbereich einbezogen wurden (s. Abb. 1).

### **Wir fordern im Absatz zu Hoisbüttel eine Umformulierung wie folgt:**

"Eine Erweiterung des Siedlungskörpers soll grundsätzlich nicht erfolgen, der Regionale Grünzug und die überregionale Biotopverbundachse sollen in Umfang und Funktionsfähigkeit erhalten werden. Sollte für den örtlichen Bedarf über die Innenbereichs-

entwicklung hinaus eine Erweiterung des Siedlungskörpers notwendig sein, soll über die Bredenbek und dem Quartier Krüterblöcken hinaus nicht gesiedelt werden."

#### IV. Sicherung eines Schwerpunktbereiches im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

**Wir bitten dringend um folgende Ergänzung** im Abschnitt zum Ortsteil Hoisbüttel: "Die nördlich der Ortslage Hoisbüttel im »Vorranggebiet für den Naturschutz« befindliche Wochenendsiedlung Jersloge soll nicht weiter als Splittersiedlung verfestigt, sondern dem Naturschutz zugeführt werden. Langfristiges Ziel ist, wie im Ammersbeker Landschaftsplan vorgesehen, die »Rückentwicklung des Gebietes zugunsten eines großflächigen Vorranggebietes für den Naturschutz«. Diese Fläche innerhalb der großen naturräumlichen Einheit aus den Stormarner Naturschutzgebieten Hansdorfer Brook und Ammersbek Niederung sowie den Hamburger Naturschutzgebieten Duvenstedter Brook und Wohldorfer Wald soll nach Nutzungsaufgabe dem Naturschutzgebiet Ammersbek Niederung zugeordnet werden."

Hintergrund:

Die Siedlung Jersloge (mit Häusern für Wochenendnutzung und Dauerwohnen) ist das einzige bebaute Gebiet im Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und liegt innerhalb eines besonders hervorzuhebenden Bereiches für die Biotoperhaltung und -entwicklung (Umweltbericht zum Regionalplan, Landschaftsrahmenplan 2020).



Wie bereits Anfang des Jahres in einem Schreiben an die Landesplanung (Anlage 5, Schreiben an Frau Domin vom 31.1.23) erläutert, ist das Gebiet aufgrund seiner randlichen Lage, der überlagernden Grenzsignatur und des kleinen Kartenmaßstabs weder im aktuellen Regionalplan, noch im vorliegenden Neuentwurf (gelb markiert in Abb.3) bzgl. seiner Freiraumstruktur nicht klar erkennbar korrekt dargestellt, so dass eine textliche Ergänzung notwendig ist.

Abb. 3 Lage Splittersiedlung Jersloge

Die „im Zusammenhang bebaute Splittersiedlung im Außenbereich“ (Einordnung durch Untere Bauaufsicht lt. Landschaftsplan) wurde bei Ausweisung des Naturschutzgebietes Ammersbek Niederung ausgenommen, die zu dem Zeitpunkt bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der derzeit gültige Landschaftsplan Ammersbeks lehnt die "städtebaulich unerwünschte Verfestigung" der Splittersiedlung ab und sieht aber die "schrittweise Reduzierung der Nutzungen" vor, und eine allmähliche "Rückentwicklung". 2022 erging dazu eine Anweisung des Innenministeriums an den Kreis, "wegen des andauernden rechtswidrigen Zustandes bei entsprechenden Kapazitäten bauaufsichtlich tätig zu werden", so dass keine weitere Verfestigung erfolgt. (s. Anlage 7, Antwort zu Fachaufsichtsbeschwerde Reußow vom 19. Mai 2022). Eine Bereitschaft des Kreises gemeinsam mit der Gemeinde Regelungen zu finden, wurde bereits 2015 formuliert, so dass das Ziel des Ammersbeker Landschaftsplanes im Textteil des Regionalplans aufgenommen werden sollte.

#### V. Keine geplante Erhöhung des Verbrauchs von Landschaftsflächen

Im Textteil Kapitel 5.5. heißt es für den Ortsteil Lottbek: "*Weiterhin ist eine gezielte Erweiterung des Siedlungskörpers Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung. Diese, als Arrondierung angelegte Entwicklung orientiert sich dabei an den Grenzen der derzeit am weitesten nach Südosten sowie nach Nordosten ausgreifenden Bebauung.*"

Hier bezieht sich der Regionalplanentwurf wieder auf das »Konzept zur grundsätzlichen Siedlungsentwicklung«. Zur angeblich als Arrondierung angelegten Entwicklung ist zu bemerken, dass es sich um viel mehr als eine Arrondierung handelt (s. Abb. 1), da sich die jetzigen Bebauungsgrenzen bereits an Straßen als äußerer Grenze der Siedlungskörper orientieren. Die vermeintliche Arrondierung würde die Bebauung über die Siedlungsgrenze hinaus in die überregionale Biotopverbundachse und in eine Pufferzone des NSG "Heidkoppelmoor und Umgebung" sowie über den Schildrücken "Bültenbarg" als Teil des Schüberg-Moränenzuges erweitern und damit nicht nur den Natur- und Klimaschutz sondern auch die Naherholung erheblich beeinträchtigen. (s. Anlage 8, Grüne Stellungnahme zu o.g. Konzept).

Der oben zitierte **Satz sollte** daher entsprechend dem derzeit gültigen Ammersbeker Leitbild für die Wohnungsentwicklung (Anlage 5) **wie folgt geändert werden:** "*Weiterhin ist eine gezielte Erweiterung des Siedlungskörpers für die angestrebte Entwicklung nicht geplant.*"

#### VI. Vorschlag für ergänzende Vorgaben für den dicht besiedelten Ortsteil Lottbek:

Textteil S. 199: "*Das grundsätzliche Entwicklungsziel für den Ortsteil Lottbek ist eine deutliche **Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner.***" Um trotz Bevölkerungswachstum eine nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, sollte dies um Ziele des LEP ergänzt werden:

- die Entwicklung von fuß- und radgebundener Verkehrsinfrastruktur
- die Verbesserung des Naherholungsangebotes, des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung,
- die Entwicklung von wohnverträglichem Gewerbe auch innerhalb der Wohngebiete um Wohnen und Arbeiten, wie auch vom LEP vorgesehen, stärker zu verzahnen.

## VII. Entwicklung des Ortsteils Bünningstedt/Steenhoop:

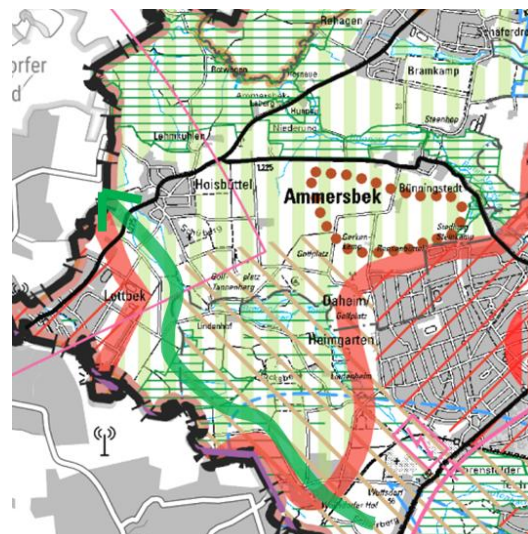
Im Textteil Kapitel 5.5. heißt es für den Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop: *"Die grundsätzlichen Entwicklungsziele für den Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop sind der Erhalt des Bestandes und der sozialen Infrastruktur sowie eine moderate Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner. Analoge Entwicklungen sollen sich auch für den Ortsteil Schäferdresch vollziehen."* Dies wurde inzwischen von der Realität überholt. Das neue Schulgebäude, das derzeit auf Agrarflächen im Außenbereich entsteht und die Planung für eine neue Turnhalle und einen neuen Sportplatz führen dazu, dass die derzeitige Schule und Turnhalle mit Außengelände für den Wohnungsbau oder Wohnen und nichtstörendes Gewerbe genutzt werden könnte, im Sinne einer Flächenkonversion. Eine flächenintensive Siedlung aus Einfamilien- und Doppelhäusern wären hier jedoch nicht im Sinne von Bündnis 90/Die Grünen Ammersbek. Wir sehen es als notwendig an, Fläche zu sparen, ausreichend erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Bünningstedts dörflichen Charakter im Grünen zu erhalten. Auch sollte das alte Schulgebäude zur Ressourcenschonung durch Umbau oder Ausbau einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ähnliches gilt für die alte Feuerwache, eine neue auf einer Agrarfläche im Außenbereich steht kurz vor der Fertigstellung.

Allein mit der Bebauung dieser beiden Konversionsflächen für den notwendigen Wohnungsbedarf würde sich die Entwicklung deutlich vom Ortsteil Rehagen/Schäferdresch unterscheiden, wo derzeit nur ein Kindergarten geplant ist. **Es muss deshalb heißen:** "Die grundsätzlichen Entwicklungsziele für den dörflich geprägten Ortsteil Bünningstedt/Steenhoop sind der Erhalt des Bestandes, die Verbesserung der sozialen und Verkehrsinfrastruktur sowie eine moderate Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner auch über den Bedarf des Ortsteils hinaus. Für den Ortsteil Rehagen/Schäferdresch ist eine moderate Entwicklung der Einwohnerzahl vorgesehen und eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur."

## VIII. Notwendige Ergänzung in der Karte

Die Biotopverbundachse aus dem LEP (hier in grün in den REP symbolisch übertragen) sollte nachrichtlich übernommen werden und eine eigene Signatur erhalten, denn wie Einwand I und III zeigen, werden diese wichtigen Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft von Planern leicht übersehen.

Abb. 4: Biotopverbundachse nach LEP



## IX. Notwendige Ergänzungen im Umweltbericht (Tabelle)

- unter FF04 fehlt das NSG "Heidkoppelmoor und Umgebung", das durch den besond. Siedlungsraum Lottbek eine mittlere Betroffenheit hat, da der Erholungsdruck steigt
- unter FF07 fehlen die gesetzlich geschützten Biotope bei dem besonderen Siedlungsraum Lottbek (Auwald, Grünland, Borstgrasrasen, Übergangsmoor, Uferröhrichte)
- unter KL04 fehlt die Bredenbek
- unter BF05b sollte für das Geotop Schüberg eine mittlere Betroffenheit eingetragen werden. Denn bereits heute führen Nutzung durch verschiedene Formen der Naherholung (off-road Mountainbiking, Rodeln) zu starker Erosion. Bei weiterem Bevölkerungsanstieg im besonderen Siedlungsraum Lottbek wird sich dies verstärken.
- unter KS03 sollte die Knicklandschaft in Ammersbek, insbes. um den Eitzenredder östlich des Schübergs mit aufgenommen werden. Sie ist vom Wanderweg am östlichen Ende der Straße Schevenbarg gut zu betrachten.

## X. Fehler

Im Textteil S. 199 heißt es: "*Der Ortsteil Lottbek hat aufgrund des U-Bahn-Anschlusses und der Lage an der **Bundesstraße 434** eine verstärkte Siedlungstätigkeit erfahren.*" Seit 2005 ist die Bundesstraße 434 keine Bundesstraße mehr, sondern die **Landesstraße 225**.

Im Textteil auf S. 199 heißt es "*Die bestehende **Grünzäsur** in Richtung Hoisbüttels soll bewahrt bleiben.*" Laut LEP sind Grünzäsuren ein Gliederungselement der Siedlungsachsen. Hier ist jedoch keine Siedlungsachse sondern nur ein besonderer Siedlungsraum. Deshalb ist weder im derzeit gültigen Regionalplan noch im Entwurf des neuen eine Grünzäsur ausgewiesen. **Korrekt muss der Satz lauten:** "Der **Regionale Grünzug** in Richtung Hoisbüttel, gleichzeitig eine überregionale **Biotopverbundachse**, soll bewahrt bleiben."

Statt **Steenhop** muss es Steenhoop und statt Ortsteil **Schäferdresch** muss es Ortsteil Rehagen/Schäferdresch heißen.

## Abschließende Anmerkung zu Problemen bei der konkreten Umsetzung

Ammersbek ist aufgrund seiner in der Landschaft verstreuten fünf Ortsteile mit einem unterschiedlichen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ausgestattet. Wie jedoch Ende August auf einem Regionalplan-Workshop zum Ortsteil Bünningstedt dargelegt wurde, gibt es ausschließlich Daten zum Wohnungsbestand für ganz Ammersbek und kann nur statistisch über die Bevölkerungszahl auf die einzelnen Ortsteile heruntergebrochen werden. Es ist daher nicht erkennbar, wie konkret ermittelt werden soll, in welchem Moment die drei Ortsteile mit wohnbaulichem Entwicklungsrahmen diesen überschreiten.

gez.

Tim Grevenitz (Fraktionsvorsitzender), Andreas Rieschick (Ortsvereinsvorsitzender)