

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/113
öffentlich		
Datum 17.09.2008	Aktenzeichen IV.2.3	Federführend: Herr Reuter

Betreff

36. Flächennutzungsplanänderung
- Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 67 - 2. Änderung
- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
Gremium		
Bau- und Planungsausschuss	16.07.2008	
Umweltausschuss	10.09.2008	
Stadtverordnetenversammlung	29.09.2008	Herr Hansen

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „südlich des Geländes der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung, Am Kratt“ die 36. Flächennutzungsplanänderung mit der Gebietsausweisung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche, aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „Gelände der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung, Am Kratt“ begrenzt durch den Wanderweg den Bebauungsplan Nr. 67 – 2. Änderung aufzustellen Dabei sind die Darstellungen aus der parallel in Aufstellung befindlichen 36. Flächennutzungsplanänderung mit der Gebietsausweisung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sachverhalt:

Grundzug der Planänderung

Der Bebauungsplanes Nr. 67 – 1. Änderung muss wegen der Festsetzung über das Maß

der zulässigen Geschossflächen und Grundflächen geändert werden. Die zeilenweise Festsetzung der Geschossflächen führte nach den jeweiligen genehmigungsfreien Grundstücksteilungen zu einer Unbestimmtheit des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für den einzelnen Parzelleneigentümer. Um für den einzelnen Eigentümer Rechtssicherheit zu gewähren, ist eine B-Planänderung nicht zu umgehen.

Der Bebauungsplan Nr. 67 – 1. Änderung hatte einzelne Bauflächen mit einem Höchstmaß der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche je Bauzeile vorgegeben, die dem ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 entsprach.

Den einzelnen Eigentümern konnte nach den Teilungen nicht mehr vorgegeben werden, wie viel Grundfläche und Geschossfläche sie noch verwirklichen könnten.

Die Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll diesen Mangel heilen.

Die Änderung soll in der Weise erfolgen, dass jetzt die zulässigen Grundflächen für die einzelnen Baufenster jedes einzelnen Grundstückes festgesetzt werden. Die Festsetzung der Geschossfläche kann generell durch die nach dem Bestand eng gefassten Baugrenzen, der zulässigen Anzahl der zwei Vollgeschosse mit der Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe entfallen.

Die neuen Festsetzungen lassen keine weiteren größeren Überbauungen zu, als es die Vorgänger, B-Pläne Nr. 67 und 67 – 1. Änderung, vorsahen. In Anlehnung an den Bestand wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung lediglich neu definiert und für jeden einzelnen Grundeigentümer nachvollziehbarer und transparenter.

Der Grund der Einhaltung der Baudichte ist, dass einige Bauzeilen ihre Überbaumöglichkeit nicht voll ausnutzten.

Waldflächen

Nach dem Landschaftsplan ist nach wie vor außerhalb des Geltungsbereiches eine großzügige Waldvernetzungszone vorgesehen.

Voruntersuchungen über eine kurzfristige Realisierung einer Waldvernetzung durch Grundstücksankäufe blieben bisher erfolglos.

Eine kurzfristige Realisierung der Waldvernetzung nördlich und südlich des Geltungsbereiches ist daher bisher noch nicht in Aussicht.

Südliche Waldfläche

Eine südliche Waldfläche eines Eigentümers, die bereits abgeholzt wurde und gerichtsanhängig war, wurde von der Forstbehörde zum Teil für die dauernde Waldumwandlung in private Gartenfläche genehmigt (Bescheid vom 02.08.2000). Ein dreifacher Ausgleich anderenorts wurde vom Eigentümer gestellt.

Für die anschließend im B-Plan Nr. 67 festgesetzte übrige Waldfläche bis zum Wanderweg am angrenzenden Feldrand wurde eine dauerhafte Umwandlung der Waldfläche in Grünfläche von der unteren Forstbehörde und der oberen Forstbehörde ebenfalls in Aus-

sicht gestellt, wenn die Stadt Ahrensburg eine entsprechende B-Planänderung vornehmen würde.

Der Grundzug der Planung einer Waldvernetzung für das verbleibende Restgrundstück wäre nach Interpretation der Aussagen zum Landschaftsplan (Anlage) nicht mehr zu halten, weil nunmehr keine materiellen und formalen Gründe, genau an dieser Stelle nun Wald zu fordern, mehr gegeben sind.

Der Planungshoheit der Gemeinde sind hier die Grenzen gesetzt, wo ein planerischer Hintergrund keine ausreichende Erklärung für die Walderhaltung vorgibt. In der Abwägung ist darauf abzustellen, welcher Vorteil für eine arrondierende Waldfläche von ca. 4.000 m² mit einer vorgegebenen Auslichtung von 30 %, einer dem Baugebiet angrenzenden festgesetzten Grünfläche mit Bindung von Bäumen und Sträuchern im Randbereich, besteht.

Aus vorgenannten Gründen fehlt der Verwaltung eine sichere Rechtsgrundlage für die Durchsetzung der Waldflächen, für die bereits genehmigte dauerhafte Waldumwandlung aus dem Jahre 2000 und die von der Unteren und Oberen Forstbehörde in Aussicht gestellte Waldumwandlung in Grünfläche für das verbleibende Restgrundstück.

Der B-Plan Nr. 67 in seiner rechtsverbindlichen Festsetzung Waldfläche ist somit ebenfalls änderungsbedürftig.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Änderungswunsch von Waldfläche in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche für das südliche Grundstück zu folgen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung sollte um diesen Bereich erweitert werden (Anlage).

Dem Grundzug der Planung einer südlichen Waldvernetzung wird nicht widersprochen, sondern die detaillierten Festsetzungen der örtlichen Gegebenheiten mit in die Abwägung genommen.

Wanderwege

Das Angebot desselben Eigentümers, den Wanderweg außerhalb des Geltungsbereiches der Öffentlichkeit zu übergeben, so wie es der B-Plan Nr. 67 auch vorsieht, wird begrüßt, ist allerdings nicht in diesem B-Planverfahren abschließend zu regeln, da er bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 67 als Gehrecht festgesetzt wurde.

Ankauf einer Ackerfläche für Ausgleichsflächen mit Neuausweisung von Bauflächen „Am Kratt“

Gemäß der Ausweisung des Landschaftsplanes (Anlage-Ausschnitt aus dem Landschaftsplan) sind nördlich des Gebietes Waldflächen, die für die Biotopvernetzung zu realisieren sind, dargestellt. Der Erwerb dieser Flächen wurde nur in Aussicht gestellt, wenn die Möglichkeit besteht, dass Bauplätze im Randbereich der Straße Am Kratt ausgewiesen werden.

Sollte der Wald in der Größe, wie in der Anlage (gewünschte Baufläche) dargestellt, gegenüber der Bauflächenerweiterung erfolgen, wäre ein Übermaß an Kompensation für den Eingriff erfolgt, sodass diese Fläche dann als Ökopooolfläche für andere Eingriffe zur Ver-

fügung stünde.

Dieser Pool wäre sinnvoll, da für andere Bebauungspläne, wo Eingriffe zu erwarten sind, wenig entsprechenden Ausgleichsflächen in der Stadt Ahrensburg zur Verfügung stehen.

Diese Realisierung ist allerdings nur umzusetzen, wenn der betreffende Landwirt auch diese Flächen zur Verfügung stellt. Davon kann aber ohne die Schaffung von Bauplätzen entlang des Kratt nicht ausgegangen werden.

Die Flächen unterliegen allerdings dem Naturschutz. Eine teilweise Rückführung in eine Baufläche sieht die Verwaltung als problematisch an.

Das Land Schleswig-Holstein würde die Festlegung Naturschutz für einen Baustreifen entlang des Kratt vermutlich auch nicht ändern.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der wie vor genannten Sachlage, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 – 2. Änderung nach § 2 BauGB mit den genannten Planungsgrundsätzen und der Einbeziehung der südlichen Fläche zu beschließen. Eine zusätzliche Baufläche „Am Kratt“ wird nicht in die Planung mit aufgenommen.

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung der südlichen Waldfläche (4 000 m²) bedürfen einer Änderung des gültigen F-Planes in „Flächen“ für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche.

Diese Darstellungskombination ist in der Nähe des angrenzenden Wohngebietes dienlicher als die Festsetzung „Wald“.

Der Umweltausschuss und der Bau- und Planungsausschuss empfehlen der Stadtverordnetenversammlung, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

1. Geltungsbereich 36. Änderung des F-Planes
2. Ausschnitt Landschaftsplan
3. Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 67
4. angedachte Bauflächen
5. Fotodokumentation