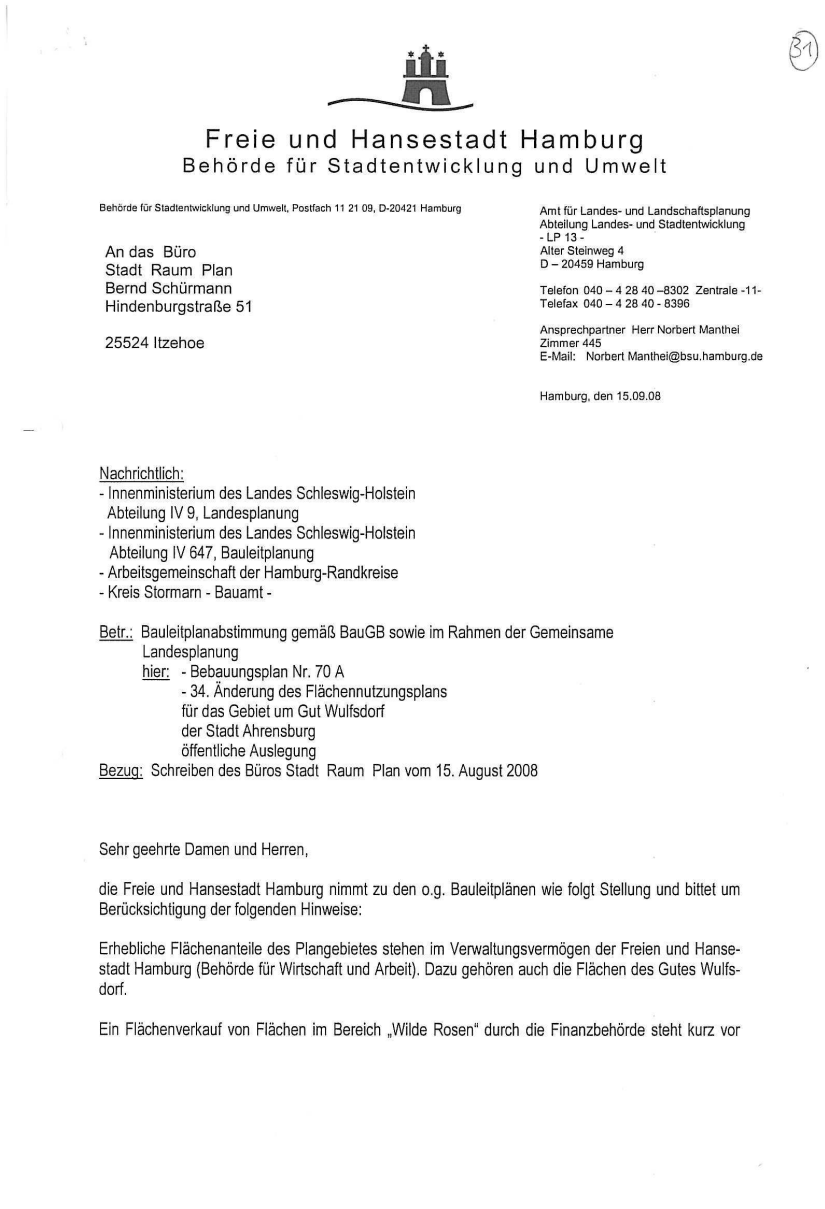
31.



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 11 21 09, D-20421 Hamburg

An das Büro
Stadt Raum Plan
Bernd Schürmann
Hindenburgstraße 51

25524 Itzehoe

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung
- LP 13 -
Alter Steinweg 4
D – 20459 Hamburg

Telefon 040 – 4 28 40 –8302 Zentrale -11-
Telefax 040 – 4 28 40 - 8396

Ansprechpartner Herr Norbert Manthei
Zimmer 445
E-Mail: Norbert Manthei@bsu.hamburg.de

Hamburg, den 15.09.08

Nachrichtlich:
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
  Abteilung IV 9, Landesplanung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
  Abteilung IV 647, Bauleitplanung
- Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
- Kreis Stormarn - Bauamt -

Betr.: Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB sowie im Rahmen der Gemeinsame Landesplanung
hier: - Bebauungsplan Nr. 70 A
- 34. Änderung des Flächennutzungsplans
für das Gebiet um Gut Wulfsdorf
der Stadt Ahrensburg
öffentliche Auslegung
Bezug: Schreiben des Büros Stadt Raum Plan vom 15. August 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Freie und Hansestadt Hamburg nimmt zu den o.g. Bauleitplänen wie folgt Stellung und bittet um Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

a)

Erhebliche Flächenanteile des Plangebietes stehen im Verwaltungsvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (Behörde für Wirtschaft und Arbeit). Dazu gehören auch die Flächen des Gutes Wulfsdorf.

Ein Flächenverkauf von Flächen im Bereich „Wilde Rosen" durch die Finanzbehörde steht kurz vor

31.
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung
Vom: 15.09.2008

Die Stellungnahme bezieht sich in der Betreffzeile sowohl auf die 34. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch zum Bebauungsplan Nr. 70A. Die nachfolgenden Anregungen betreffen jedoch nur den Bebauungsplan, vgl. Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 70A.

Vorbemerkung:
Die Freie und Hansestadt Hamburg ist im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung von Nachbargemeinden um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Ziel dieser Beteiligung ist gem. § 2 Abs. 2 BauGB, das „die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungbereiche berufen".
Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt kommt jedoch dieser Aufgabe leider nicht nach. Auch wenn in der Betreffzeile „Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB sowie im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung" genannt werden, sind die o.g. Bedingungen der Beteiligung nicht erfüllt. Weder wurden Hamburger Bauleitpläne aufgezeigt, durch deren Festsetzungen und Bestimmungen sich ggfs. bauleitplanerische Konfliktsituationen mit den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 70A ergeben könnten, noch wurden irgendwelche Aspekte aufgeführt, aus denen erkennbar sein könnte, dass landesplanerische zugewiesene Funktionen Hamburgs beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus wurden ebenfalls die grundsätzlichen Aussagen auf landesplanerischer Ebene (insbesondere die Festlegungen und Ziele des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I) für den Plangeltungsbereich weder genannt noch für die grundsätzlichen Aussagen der Stellungnahme berücksichtigt.
Bei der Bewertung der Stellungnahme ist deutlich erkennbar, dass die Freie und Hansestadt Hamburg hier ausschließlich Interessen der Verwertungsmaximierung als Grundeigentümer und Verpächter, vertreten durch die Behörde für Wirtschaft und Arbeit, darstellt. Und leider nicht ihre Interessen als Nachbargemeinde. Entsprechend wird bedauert, dass deshalb auch keine

dem Abschluss.

b) Viele Vorgaben des B-Planentwurfes 70A werden den betrieblichen Erfordernissen und Entwicklunbedarfen des Demeterhofes u.E. nicht gerecht. Durch derzeit im B-Plan vorgesehene Festsetzungen würden sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Gut Wulfsdorf perspektivisch verschlechtern und die Bewirtschaftung deutlich erschwert. Es müssen dem Demeterhof über eine reine „Bestandssicherung" hinaus perspektivisch nicht nur geringe oder untergeordnete, sondern umfassende und zukunftsweisende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

c) Zu „Baulinien" in MD/2 (1.1), auf Flächen für die Landwirtschaft und privaten Grünflächen:
Bei der Ausweisung von Baulinien insbesondere in Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und der dazugehörigen Wohngebäude und Wohnungen Rücksicht zu nehmen. In den Dorfgebieten soll insbesondere den Belangen der ansässigen Landwirtschaft Rechnung getragen werden.
Der bauliche Bestand im Bereich MD/2 sollte vor diesem Hintergrund vollständig gesichert werden.

Der Demeterhof hat sich in den letzten Jahren nicht nur wirtschaftlich entwickelt, sondern auch in sozialen und gesellschaftlichen Bereichen erfolgreich engagiert. Weitere Entwicklungen sollten zugelassen werden. Folgender Vorschlag zur Vergrößerung der Baulinien ergibt sich aus der agrarstrukturellen Notwendigkeit und der erforderlichen Zielsetzung des Planentwurfes, landwirtschaftliche und gartenbauliche Betriebe gemäß ihrer gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutung für die Kulturlandschaft in ihrer Existenz- und Entwicklungsfähigkeit zu stärken.

d) Es erfolgt an vielen Stellen keine Bestandssicherung von Gebäuden und baulichen Anlagen durch die Ausweisung von Baulinien, wie im östlichen MD/2-Bereich der Gutsanlage, dort wird z. B. das bestehende Kraftstofflager nicht in die Baugrenzen integriert. Es sollten der Gebäudebestand und alle baulichen Anlagen gesichert und die Baulinien auf den gesamten MD/2 Bereich (braun) des Verwaltungsvermögens der Behörde für Wirtschaft und Arbeit und des Gutshofes ausgedehnt und darüber hinaus auf Flurstück 179 (Fläche für die Landwirtschaft) im Südwesten bis an die Gewässer heran Bauflächen ausgewiesen werden. Es sind ausreichend Flächen für den geplanten Bau eines Kuhstalls für mindestens 120 Kühe zuzügl. Nachzucht und befestigte Flächen für Wege, Umfahrten, Gülle/Mist- und Futterlagerung erforderlich.

e) Die Erweiterung der Baugrenze im Nordosten ist für den Bau von Unterkünften für Mitarbeiter, Lehrlinge und Praktikanten erforderlich, die z. Z. teilweise in Behelfsunterkünften wohnen.

f) Befestigte landwirtschaftliche Wege sollten auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

g) Zu 1.6 und Zu S. 35 MI/4 Begründung des B-Planentwurfes:
Die zulässige Verkaufsfläche sollte um 100 qm erweitert werden.

h) Zu. 1.8 und private Grünflächen
Auf den Flächen für die Landwirtschaft (Planeinschrieb 1) und auf Flurstück 49 sollten kleine, für die Bewirtschaftung erforderliche bauliche Anlagen wie z. B. Weideunterstände zugelassen werden. Diese baulichen Anlagen entsprechen dem charakteristischen Landschaftsbild der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.

i) Es ist fachlich erforderlich, die im mittleren und im südlichen Bereich des Plangebietes als Weideland ausgewiesenen Flächen (u.a. Flurstück 49) auch als Wiese zu nutzen. Die Ertragsbildung auf Grünland entspricht einer typischen Wachstumskurve, die durch zunehmende Leistungen bis zum Vorsommer und damit einen Futterüberschuss geprägt sind. Dieser Überschuss erlaubt es Wintervorräte

stadtplanerischen, raumordnerischen und stadtentwicklungsplanerischen Aspekte in die Stellungnahme eingeflossen sind.

a) Kenntnisnahme der Situation der Eigentumsverhältnisse sowie der kurz bevorstehenden Grundstücksverkäufe.

b) Grundlage der Festsetzungen im Bereich des Demeterhofs, und hier vor allem für den „Außenbereich" zwischen der Hofanlage und der Stadtgrenze Hamburgs, sind die Aussagen und Ziele der übergeordneten Planungen. Die Darstellungen des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans sowie des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg sehen hier insbesondere einen regionalen Grünzug vor, die Flächen sollen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung extensiviert werden. Übergeordnetes stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist hier, diese Bereiche von baulichen Anlagen freizuhalten und dies auch planungsrechtlich zu sichern, um ein weiteres Zusammenwachsen von Siedlungsflächen und baulich genutzten Bereichen zwischen Ahrensburg und Hamburg zu verhindern. Die Festsetzungen im baulichen Hofbereich selbst wurden mehrmals mit dem Pächter und Betreiber abgestimmt. Hier wurden nicht untergeordnete oder geringe Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt, sondern unter Berücksichtigung der o.g. Ziele, das noch verträgliche „machbare" an weiterer baulicher Entwicklung.

c) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch im Bereich des Demeterhofes wurden keine Baulinien festgesetzt, sondern ausschließlich Baugrenzen. Baugrenzen definieren nach BauGB und BauNVO die so genannten „überbaubaren Grundstücksflächen" – Hauptnutzungen und deren baulichen Anlagen sind zwingend innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Nebennutzungen und deren baulichen Anlagen, so genannte Nebenanlagen können auch im sonstigen Baugebiet errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Der wesentliche bauliche Bestand ist durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Die Integration aller baulichen Anlagen, also auch der Nebenanlagen ist nicht notwendig, da diese eben auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies schreibt der Bebauungsplan auch textlich fest. Der Anregung wird nicht gefolgt. Auch das angesprochene Kraftstofflager ist eine typische Nebenanlage und bedarf nicht der Sicherung durch eine festgesetzte Baugrenze. Auch das südöstlich gelegene MD/2 – Bereich im direkten Übergang zum Gutspark und der direkten Nähe zum Gutshaus wird aus Gründen des Umgebungsschutzes für die angrenzenden

anzulegen, setzt aber eine Schnittnutzung voraus. Die Nutzungsmöglichkeit auf sollte daher von „Weide" in „Grünland" geändert werden.

Zu 2.1 und 2.2
Eine GRZ - Begrenzung auf 0,4 auf dem Gutsgelände würde die Betriebsentwicklung beeinträchtigen. Genügend Spielräume für die zukünftige Bebauung wären damit nicht vorhanden. Die GRZ sollte auf 0,6 erhöht werden. Weiterhin sollten keine Höhenbegrenzung erfolgen und grundsätzlich zwei Geschosse zugelassen werden.

j)

k)

Zu 4.1.4, 4.1.5, 4.2.3, 4.3.1 Pflanzungen entlang des Fließgewässers / westliche Ortsrandeingrünung / Gewässerrandstreifen / Biotope
Die Bauausführungen und Festlegungen sollten entsprechend der betrieblichen Erfordernisse im Einvernehmen mit dem Bewirtschafter erfolgen. Die Ortsrandbegrünung ist entsprechend dem geänderten Verlauf der Baulinien anzupassen.

4.2.1 Extensivierungsflächen auf Flächen für die Landwirtschaft
Die Grünlandflächen Flurstücke 179, 90 und 94 sind als hofnahe Flächen für Tiere (u.a. Jungtiere, gute Kontrollmöglichkeit) besonders wichtig. Auf den Flächen sollten daher keine Nutzungseinschränkungen wie Maßnahmen zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe festgesetzt werden.

Die bestehende Bewirtschaftungsform steht im Einklang mit einer hohen Wertigkeit der Grünlandflächen. Laut Planentwurf soll der bestehende Ausgleichsbedarf pauschal mit einem Zuschlag von 100 % versehen werden, insgesamt haben die Flächen nur ein geringes Aufwertungspotenzial. Geeignete Maßnahmenflächen sollten außerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

l)

Zur Planzeichnung
Die im Planbild auf dem Hofgelände eingezeichnete Fläche „G" (Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit) sollte entfallen, da sie mit betrieblichen Erfordernissen (Maschinenbetrieb, Tierhaltung) nicht in Einklang zu bringen ist. Eine Wegefunktion wird bereits durch die östlich, nur wenige Meter parallel verlaufende Wegefläche (Gelände Verein Jordsand e.V.) gesichert. Im Planbild sollte der auf „Flächen für den Wald" die Buskehre mit aufgenommen werden.

m)

Der Demeterbetrieb ist Hauptträger der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft im Plangebiet. Ohne eine gesunde ökonomische Basis wird er diese Funktion und damit auch den Erhalt der wertvollen Gebäudesubstanz nicht sicherstellen können. Eine Anpassung der Planentwürfe entsprechend dieser Stellungnahme ist aus fachlicher Sicht unbedingt erforderlich.

n)

Im B-Plan-Entwurf sind die Flurstück 32 und 33 als Waldfläche ausgewiesen, die mit Fahr- und Wegerechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden sollen. Hierdurch entsteht für die Stadt Hamburg ein erhöhtes Risiko, wenn die im Eigentum der Stadt Hamburg stehende Fläche der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden soll. Die Stadt lehnt die damit verbundene erhöhte Verkehrssicherungs- und Unterhaltsverpflichtung ab.

o)

Die Flurstücke 96, 97, 98 und 99 tlw. Am Greelkamp sind insgesamt als MD-Fläche ausgewiesen. Die Baugrenzen befinden sich jedoch lediglich auf den Flurstücken 98 und 99, so dass die im Eigentum der Stadt Hamburg befindlichen Flurstücke 96 und 97 faktisch unverwertbar werden. Eine Bebauung auf diesen ebenfalls als MD-Fläche ausgewiesenen Flächen ist nicht möglich, obwohl hier bis vor einigen Jahren eine Bebauung auf dem Flurstück 96 vorhanden war. Die Freie und Hansestadt Hamburg fordert, die Baugrenze nach Süd-Osten auf das Flurstück 97 auszudehnen, so dass hier eine Vermarktung für die Stadt Hamburg möglich wird.

Kulturdenkmäler nicht mit Baugrenzen (bzw. überbaubaren Grundstücksflächen) überlagert. Nebenanlagen sind hier, wie oben ausgeführt, jedoch zulässig. Der Anregung wird nicht gefolgt

d) Auch bei der Anregung den südwestlich gelegenen MD/2 – Bereich bis zum angrenzenden Gewässer auszudehnen, wird nicht gefolgt. Hier wäre der Eingriff in die Ziele der übergeordneten Planungen (regionaler Grünzug) am markantesten. Das bisher festgesetzte MD-Gebiet als Baugebiet stellt in diesem Bereich die Obergrenze der möglichen Ausdehnung der funktionalen Hofflächen nach Südwesten dar und sind durchaus großzügig bemessen. Auch nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich" könnten hier keine Baugenehmigungen in Aussicht gestellt und erteilt werden, da öffentliche Belange dagegenstehen (insbesondere die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg sowie die Darstellungen des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans des Planungsraums 1).

e) Der Bau von weiteren Mitarbeiterunterkünften, also eines weiteren Wohngebäudes, für die ein Bauantrag gestellt wurde, war dem beauftragten Planungsbüro nicht bekannt. Das Wohngebäude wird entsprechend durch eine vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt.

f) Die Regelungen für die bisherigen Flächen für Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- beinhalteten folgende Einschränkungen für die Errichtung von baulichen Anlagen: Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- sind folgende bauliche Anlagen unzulässig:

- Land- und forstwirtschaftliche sowie gartenbauliche Betriebseinrichtungen
- Sonstige bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können

Die Festsetzung sollte wie folgt geändert werden:……..sind folgende bauliche Anlagen unzulässig:

- Land- und forstwirtschaftliche Betriebseinrichtungen, gartenbauliche Betriebseinrichtungen und sonstige bauliche Anlagen, die die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigen und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten.

Im Übrigen ist, aufgrund der Stellungnahme des Kreises Stormarn vorgesehen, die Fläche für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- im Weiteren verfahren als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Weideland" festzusetzen. Der Anregung wird also

p)

- 4 -

Der Weg auf dem Flurstück 41 südlich des großen Fischteiches ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Bislang galt dieser Weg als Privatweg, der nur von wenigen Berechtigten genutzt werden durfte. Mit der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche erhält der Weg einen öffentlichen Charakter. Die Freie und Hansestadt Hamburg lehnt jede zusätzliche über das jetzige Maß hinausgehende Verkehrssicherungs- und Unterhaltsverpflichtung ab. Alternativ könnte die Fläche an die Stadt Ahrensburg verkauft werden.

Mit freundlichen Grüßen

gefolgt, die Anlage und Errichtung von landwirtschaftlichen Wegen ist dann unter den o.g. neuen Voraussetzungen zulässig.

g) Die Einschränkung und Begrenzung der Verkaufsfläche im MI/4-Gebiet nördlich des Bornkampswegs auf 200 m^2, ist begründet in der Absicht, in kleinen Rahmen landwirtschaftliche Produkte an den Endverbraucher verkaufen zu können. Größere Verkaufseinrichtungen sind verbunden mit u.a. einem größeren Bedarf an Kundenstellplätzen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Insgesamt würde der Gesamtcharakter des angestrebten Mischgebietes als ökologisch – soziales Dorfprojekt verloren gehen, wenn der Einzelhandelsfunktion zu viel Bedeutung zugemessen würde. Der Anregung wird nicht gefolgt.

h) siehe auch Abwägungsvorschlag unter Pkt. f). Der Anregung wird gefolgt, die Anlage und Errichtung von Weideunterkünften ist dann unter den o.g. neuen Voraussetzungen zulässig.

i) Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Stormarn ist vorgesehen, die Flächen für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- im Weiteren Verfahren als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Weideland“ festzusetzen. Der Anregung wird somit entsprochen.

j) Die geforderte GRZ von 0,6 entspricht der nach BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ für Dorfgebiete. Da sich der Demeterhof jedoch einerseits in der Nähe zu einem landschaftlich sensiblen regionalen Grünzug und zum anderen im Mindestumgebungsschutz der Kulturdenkmäler der Parkanlage und des Gutshauses befindet, sollte die Obergrenze der GRZ nicht ausgeschöpft werden. Um der Anregung in Teilen zu entsprechen, wird vorgeschlagen die GRZ um 0,1 auf 0,5 zu erhöhen.
Der Wunsch nach zulässigen zwei Vollgeschossen für den gesamten MD/2 – Bereich wird nicht entsprochen. Das bestehende zweigeschossige historische Wohnhaus sowie das bereits beantragte neue zweigeschossige Wohnhaus werden in ihrer Geschossigkeit planungsrechtlich gesichert. Sonstige Funktionsgebäude wie Ställe, Scheunen, Werkstätten und auch die Verkaufseinrichtung u.a. benötigen nur ein Vollgeschoss, der Wunsch auch für diese Gebäude zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festzulegen ist nicht nachvollziehbar. Der Anregung wird nicht entsprochen.

k) Da eine letztliche Überprüfung der hier getroffenen Festsetzungen bzgl. ihrer Auswirkungen auf Einschränkungen der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung auf städtebaulicher und planungsrechtlicher Ebene nur schwer oder gar nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, die zukünftigen Regelungen für diese Bereiche in weiteren Abstimmun-

gen zwischen dem Fachdienst Planung und Umwelt der Stadt Ahrensburg, der unteren ggfs. auch der oberen Naturschutzbehörde, dem Betreiber des Demeterhofes, dem Grundeigentümer und Verpächter (Stadt Hamburg) und dem beauftragten Planungsbüro festzulegen.

l) Den Anregungen wird entsprochen. Das Gehrecht für die Öffentlichkeit auf dem Gelände der Parkanlage als wichtige fußläufige Verbindung von Nord nach Süd und im Weiteren bis zur U-Bahn-Haltestelle „Buchenkamp“ genügt den Zielen, hier eine öffentliche Querungsmöglichkeit zu sichern. Das Gehrecht im Bereich des Demeterhofes kann entfallen. Die provisorische Kehre für die Schulbusfahrten wird planungsrechtlich berücksichtigt werden, für den angesprochenen Bereich wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Da hierzu jedoch keine eingemessenen Grundstücksgrenzen in der Katastergrundlage erkennbar sind, werden noch weitere Rücksprachen mit dem VHH durchgeführt werden.

m) Kenntnisnahme, vgl. alle Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Stadt Hamburg.

n) Die angesprochenen Grundstücke im Bereich Dorfkoppel, westlich des Quartiers Allmende, sind bisher als Flächen für Wald festgesetzt worden. Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde Süd sind, obwohl ein höheres Maß an Altbaumbestand vorhanden ist, wichtige Voraussetzungen für die Festsetzung als Wald, insbesondere die vorhandenen Flächengrößen und –breiten, die zu klein bzw. zu schmal sind, nicht gegeben. Entsprechend der Anregung der Forstbehörde Süd wird dieser Bereich zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Dorfkoppel“ festgesetzt. Das Gehrecht für die Allgemeinheit bleibt erhalten, da der vorhandene Weg als wichtige Ortsteilverbindung überörtliche Funktionen wahrnimmt. Im Übrigen soll dieser Weg nicht für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden; er ist seit langer Zeit bereits öffentlich begehbar und nutzbar.

o) Diese Anregung betrifft die südwestliche Gebäudereihe des Greelskamp. Aufgrund des historischen Charakters und der Ensemblewirkung des kleinen Quartiers wurden hier Regelungen zur Erhaltung gem. § 172 BauGB getroffen. Eine weitere moderne Bebauung der nicht bebauten Flächen würde die Charakteristik und die o.g. historische Ensemblewirkung nachhaltig stören. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da hier der Erhalt der städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten und den belangen des Orts- und Landschaftsbilds eindeutig der Vorrang vor dem

	ökonomischen Verwertungsinteresse der Stadt Hamburg eingeräumt wird. p) Die Einschätzung der Stadt Hamburg zu den Regelungen bzgl. des angesprochenen Wegs südlich des Fischteichs wird nicht geteilt. Gemäß dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB können Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, damit ist jedoch noch keine Festsetzung getroffen, ob diese Erschließung öffentlich gewidmet werden soll oder in Privathand verbleibt. Darüber hinaus hat dieser Weg eine wichtige fuß- und fahrradmäßige Verbindungsfunktion zwischen Wulfsdorf und Hamburg. Dies ist der Stadt Hamburg auch bekannt. Den Anregungen wird daher nicht entsprochen. Alle Abwägungsvorschläge, die planungsrechtliche Auswirkungen auf die vorbereitende Bauleitplanung haben (Entwicklungsgebot), gelten für die 34. FÄ sinngemäß.

GEMEINDE AMMERSBEK
Der Bürgermeister

- Bau- und Ordnungsamt -

verschwistert mit MONTOIR-DE-BRETAGNE

34

Gemeinde Ammersbek • Am Gutshof 3 • 22949 Ammersbek

Stadt Raum Plan
Herrn Bernd Schürmann
Hindenburgstraße 51
25524 Itzehoe

Bei Rückantwort und Zahlungen bitte Aktenzeichen angeben

Auskunft erteilt Frau Wuttke
Tel. 040 / 605 81-161
A zeichen 6160-102
Datum 19.09.2008
Betreff **Stadt Ahrensburg**
Bebauungsplan Nr. 70A
34. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Stellungnahme der Gemeinde Ammersbek

Sehr geehrter Herr Schürmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauausschuss der Gemeinde Ammersbek hat in seiner Sitzung am 10.09.2008 über die Stellungnahme zu den oben genannten Verfahren beraten.

Es wurde einstimmig beschlossen, folgende Stellungnahme abzugeben:

„Hinsichtlich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 70 A für das Gebiet um „Gut Wulfsdorf" der Stadt Ahrensburg wird die Stadt Ahrensburg seitens der Gemeinde Ammersbek aufgefordert, geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf Ahrensburger Gebiet zu treffen."

Eine Kopie des Protokollauszuges ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o.g. Telefonnummer selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Wuttke)

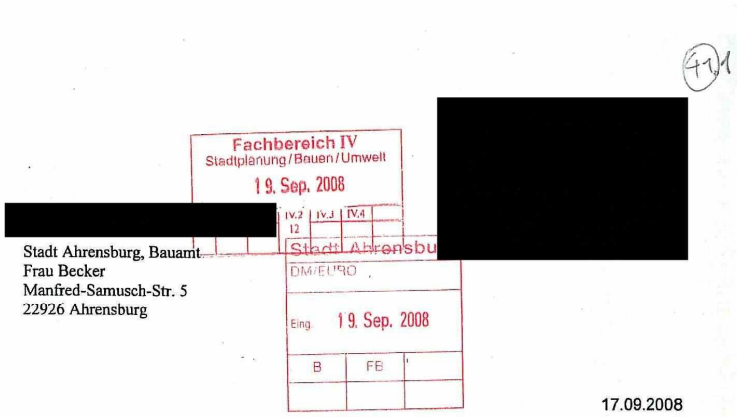
Dienstgebäude: Am Gutshof 3 • 22949 Ammersbek
Öffnungszeiten: Montags - Mittwochs von 7.00 bis 17.00 Uhr, Donnerstags von 7.00 bis 18.00 Uhr; Freitags von 7.00 bis 12.00 Uhr
Telefon-Sammelnummer: 040 / 605 81-0 • **Telefax:** 040 / 605 81 115
Konten unter Gemeindekasse Ammersbek:
Sparkasse Stormarn (BLZ 230 516 10) Nr. 260 002 002 • Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 802 06-204
Vereins- und Westbank (BLZ 200 300 00) Nr. 2 001 444 • Volksbank Ahrensburg (BLZ 201 901 09) Nr. 20 109 090

34.
Gemeinde Ammersbek
Az.: 6160-102
Vom: 19.09.2008

Die Stellungnahme bezieht sich in der Betreffzeile sowohl auf die 34. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch zum Bebauungsplan Nr. 70A. Die Anregungen betreffen jedoch nur den Bebauungsplan, vgl. Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 70A.

In den festgesetzten Mischgebieten, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, sind erhebliche Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen und wurde planungsrechtlich auch festgesetzt.

41.1



[redacted]

Fachbereich IV
Stadtplanung / Bauen / Umwelt
19. Sep. 2008

IV.2 | IV.3 | IV.4
12

Stadt Ahrensbu

DM/EURO

Eing. 19. Sep. 2008

B | FB

Stadt Ahrensburg, Bauamt
Frau Becker
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

17.09.2008

Ergänzung zu meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan 70A + 34.FA

Guten Tag Frau Becker,

in den vergangenen Tagen habe ich mich nochmals intensiv mit dem Bebauungsplan beschäftigt, zeitweise zusammen mit den Vertretern der Stadt Hamburg, als Eigentümerin. So ist mir nun doch einiges aufgefallen, was aus meiner Sicht nicht akzeptabel ist, oder zu eng gefasst wurde.

Zu TEIL B 1.
a) Die Dauergrünlandfläche südlich der Feuerwehr gelegen, soll in Zukunft wieder Kälberweide werden. Dazu ist es sinnvoll im südlichsten Teil einen Unterstand zu errichten. Dies ist nach jetzigem Planungsstand ausgeschlossen. Die Fläche ist durch einen Zaun in 2 Teilstücke aufgegliedert. Im nördlichen Teil finde ich es richtig, das solch ein Unterstand ausgeschlossen ist, im südlichen Teil sollte dies aber möglich sein.

Zu 1.2
b) Das Hofgelände MD_2 ist zu eng gefasst:
- c) es sollte grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise möglich sein. Auch die übrige Bausubstanz ist geprägt durch hohe Gebäude.
- d) Sofern auch Mistplatte, Fahrsiloanlage und befestige Schweineausläufe in die Grundfläche einfließen, ist diese mit 0,4 zu eng gefasst und müsste auf 0,5 erhöht werden.
- Die im südwestlichen Teil vorgesehene Erweiterungsfläche für einen neuen Viehstall ist zu klein ausgewiesen. Gerade in der ökologischen Landwirtschaft ist der Flächenbedarf der Tiere durch geringe Belegdichten und vorgeschriebene Ausläufe erheblich. Die gesamte Weide sollte bis kurz vor dem Graben dafür zur Verfügung stehen.
- e) Gehrechte über die Hoffläche halte ich für unangemessen und lehne sie ab: Unser Hof inklusive der meisten Stallanlagen steht werktags von 9.00 – 18.30 Uhr jedem Besucher offen. Am Sonntag brauchen wir eine besucherfreie Zeit um überhaupt etwas Privatsphäre an unserem Lebensort zu bekommen. Immer wieder gibt es

41.1
Bürger / Bürgerin A
Vom: 17.09.2008

a) Die Regelungen für die bisherigen Flächen für Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- beinhalteten folgende Einschränkungen für die Errichtung von baulichen Anlagen: Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- sind folgende bauliche Anlagen unzulässig:
- Land- und forstwirtschaftliche sowie gartenbauliche Betriebseinrichtungen
- Sonstige bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können

Die Festsetzung wird wie folgt geändert werden:……sind folgende bauliche Anlagen unzulässig:
- Land- und forstwirtschaftliche Betriebseinrichtungen, gartenbauliche Betriebseinrichtungen und sonstige bauliche Anlagen, die die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigen und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten.

Im Übrigen ist, aufgrund der Stellungnahme des Kreises Stormarn vorgesehen, die Fläche für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- im weiteren Verfahren als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Weideland“ festzusetzen. Der Anregung wird also gefolgt, die Anlage und Errichtung von Weideunterständen ist dann unter den o.g. Voraussetzungen zulässig. **Ä**

b) Der Wunsch nach zulässigen zwei Vollgeschossen für den gesamten MD/2 – Bereich wird nicht entsprochen. Das bestehende zweigeschossige historische Wohnhaus sowie das bereits beantragte neue zweigeschossige Wohnhaus werden in ihrer Geschossigkeit planungsrechtlich gesichert. Sonstige Funktionsgebäude wie Ställe, Scheunen, Werkstätten und auch die Verkaufseinrichtung u.a. benötigen nur ein Vollgeschoss, der Wunsch auch für diese Gebäude zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festzulegen ist nicht nachvollziehbar. Damit sind im Übrigen auch keine absoluten Höhenentwicklungen für bauliche Anlagen festgesetzt. Der Anregung wird nicht entsprochen

c) Der Anregung wird entsprochen. Da sich der Demeterhof einerseits in der Nähe zu einem landschaftlich sensiblen regionalen Grünzug und zum anderen im Mindestumgebungsschutz der Kulturdenkmäler der Parkanlage und des Gutshauses befindet, sollte die Obergrenze der

einzelne Personen, die meinen, sich als Bürger der Stadt Hamburg auf deren Anlage uneingeschränkt bewegen zu können. Wir brauchen eine Handhabe um solchen überzogenen Verhaltensweisen begegnen zu können. Das Gehrecht ist, so wie es im Entwurf vorgesehen ist, sowieso nicht praktikabel. Der ehemalige Hofladen und weitere Gebäudeteile müssten abgerissen werden, da der geplante Verlauf durch diese hindurch geht. Ohnehin besteht bereits die Möglichkeit über das Gelände vom Haus der Natur zu gehen. Die Wegeführung ist auch dort allerdings nicht sachgerecht.

f)
- Die Baugrenze im Osten muss bis an die Grundstücksgrenze geführt werden. Das bestehende Häuschen und der Dieseltankraum gehören zur Bausubstanz, auch historisch. Es ist zu erwarten, dass in einigen Jahren auch für Rinder, die im Sommer Weidegang haben, während der Stallzeit ein Auslauf gefordert ist. Dies umzusetzen wäre nach der jetzigen Baugrenze nicht möglich.

g)
- Die Fläche im Nordosten ist so vorgesehen, dass wir das Wohngebäude, für welches wir im Februar einen Bauantrag gestellt haben, dort nicht bauen könnten. So ist auch diese Baugrenze nach Osten zu verschieben. Darauf habe ich bereits

h) mit Schreiben vom 20.08.09 hingewiesen.
- Das Gelände mit Hofteich, nördlich der Hofanlage, wird als Weide genutzt. Dies soll auch so bleiben. Die vorgesehene „Eingrünung Demeterhof" ist zu streichen.

i)
- Für die Hofentwicklung ist die Schaffung von weiterem Wohnraum absolut notwendig. Auf den Flurstücken 99 und 125 der Greelkampsiedlung sollte dies unter entsprechenden Einschränkungen möglich sein. Darauf habe ich mit Schreiben vom 20.08.08 ebenfalls hingewiesen.

Zu 4.1.4 Baumpflanzungen entlang der Fließgewässer
Den hier festgesetzten Maßnahmen widerspreche ich: Die Fließgewässer sind bereits intensiv von Erlen und Weiden eingegrünt. Ein gelegentliches „auf den Stock setzen" ermöglicht mal einen weiteren Blick.

Zu 4.1.5 Westliche Ortsrandeingrünung
Was hier vorgesehen ist, erscheint mir zu dicht. Eine lockere Bepflanzung mit Obstbäumen und Wildrosen wurde 2003 vorgenommen. Mit zunehmendem Wachstum wird sich eine weitaus dichtere Situation ergeben.

Zu 4.2.1
Die hofnahen Grünlandflächen werden für die Milchviehhaltung benötigt. Eine Extensivierung ist nicht möglich. Wir wollen und müssen unseren Milchkühen auch weiterhin Weidegang ermöglichen und die Milch im Sommerhalbjahr im wesentlichen durch Weidewirtschaft erzeugen. Das hofnahe Weideland ist ohnehin schon sehr begrenzt. Im vergangenen Winter haben wir die Moorbek vom Wasser- und Bodenverband auf das alte Niveau räumen lassen um einer weiteren Vernässung der Flächen entgegen zu wirken. Seit mehr als 25 Jahren hatte es keine Räumung gegeben. Die Flächen werden in den Folgejahren deutlich trockener sein und die, betrieblich erforderliche, intensive Beweidung als „Kurzrasenweide" ermöglichen.

Zu 4.2.3 Gewässerschutzstreifen
Auf unserem Betrieb fällt keine Gülle an. Wegen der großen unüberdachten Auslaufflächen ist der Nährstoffgehalt unserer Jauche sehr gering, der Wasseranteil liegt bei 80 – 90 %. Auch werden die Grünlandflächen nur gelegentlich mit Mistkompost gedüngt. Die Nährstoffeinträge in die Fließgewässer sind von daher als außergewöhnlich gering einzustufen. Aus diesem Grund kann ich keinen Sinn in Gewässerschutzstreifen erkennen, zumal es viel Arbeit und unnötige Kosten bedeuten würde diese herzustellen.

GRZ nicht ausgeschöpft werden. Innerhalb des festgesetzten MD/2 - Gebietes wird die zulässige GRZ jedoch um 0,1 auf 0,5 erhöht. Damit sind die maximalen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Dorfgebiete (0,6) gem. BauNVO nicht ganz erreicht.

d) Der Anregung den südwestlich gelegenen MD/2 – Bereich bis zum angrenzenden Gewässer auszudehnen, wird nicht gefolgt. Hier wäre der Eingriff in die Ziele der übergeordneten Planungen (regionaler Grünzug) am markantesten. Das bisher festgesetzte MD-Gebiet sowie die überbaubaren Flächen stellen in diesem Bereich die Obergrenze der möglichen Ausdehnung der Hofflächen nach Südwesten dar und sind durchaus großzügig bemessen. Auch nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich) könnten hier keine Baugenehmigungen in Aussicht gestellt und erteilt werden, da öffentliche Belange dagegenstehen (insbesondere die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg sowie die Darstellungen des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans des Planungsraums 1).

e) Der Anregung wird entsprochen. Das Gehrecht für die Öffentlichkeit auf dem Gelände der Parkanlage als wichtige fußläufige Verbindung von Nord nach Süd und im Weiteren bis zur U-Bahn-Haltestelle „Buchenkamp" genügt den Zielen, hier eine öffentliche Querungsmöglichkeit zu sichern. Das Gehrecht im Bereich des Demeterhofes kann entfallen. Zur Lage des Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit in der Parkanlage werden weitere Abstimmungen erfolgen.

f) Baugrenzen definieren nach BauGB und BauNVO die so genannten „überbaubaren Grundstücksflächen" – Hauptnutzungen und deren baulichen Anlagen sind zwingend innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Nebennutzungen und deren baulichen Anlagen, so genannte Nebenanlagen können auch im sonstigen Baugebiet errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Der wesentliche bauliche Bestand ist durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Die Integration aller baulichen Anlagen, also auch der Nebenanlagen ist nicht notwendig, da diese eben auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies schreibt der Bebauungsplan auch textlich fest. Der Anregung wird nicht gefolgt. Auch das angesprochene Kraftstofflager und das bestehende kleine Häuschen sind typische Nebenanlagen und bedürfen nicht der Sicherung durch eine festgesetzte Baugrenze. Auch Auslaufbereiche für Rinder sind auch ohne festgesetzte Baugrenzen bzw. überbaubare Grundstücksflächen zulässig. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 4.3.1 Biotope
Die am Plangebietsrand gelegene Nasswiese gehört zum hofnahen Dauergrünland. Die Erlen wurden im vergangenen Winter beseitigt. Die vorhandenen Kopfweiden sind erhalten worden. Einem einzufriedenden Biotop widerspreche ich an dieser Stelle. Das zweite genannte Biotop könnte mit einem entsprechenden Zaun eingefriedet werden, wobei zu klären wäre, wer dafür die Kosten trägt.

Die unter Punkt 4. Grünordnung aufgelisteten Vorstellungen finden allesamt bei mir keine Zustimmung, sei es dass sie einer ökologischen Milchviehhaltung entgegenstehen, durch ihre Nähe zum Bornkampsweg ökologisch nicht sinnvoll sind, oder das Landschaftsbild in einer Weise verändern, die nicht meine Zustimmung findet.
Generell begrüße ich Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Bedingungen für die Flora und Fauna des Gutes geeignet sind. Außerhalb des Hofbereiches und des Bebauungsplanes verfügen wir über viele Flächen, wo weitere Biotope geschaffen, bestehende aufgewertet und ein Vernetzungskonzept derselben umgesetzt werden könnte. In dieser Richtung würde ich gerne gemeinsam mit dem Fachdienst der Stadt Ahrensburg arbeiten.

Die aus meiner Sicht erforderliche Erweiterung der Baugrenzen habe ich in anliegendem Plan eingezeichnet.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

g) Der Bauantrag war dem Planungsbüro bisher nicht bekannt. Das Wohngebäude wird entsprechend durch eine vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt.

h) Einer Weidenutzung steht die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Demeterhof“ nicht im Wege. Zur Präzisierung wird die Zweckbestimmung wie folgt genauer gefasst. „Eingrünung Demeterhof – Grün- und Weideland“. **H**

i) Diese Anregung betrifft zwei Grundstücke am Greelskamp. Aufgrund des historischen Charakters und der Ensemblewirkung des kleinen Quartiers wurden hier Regelungen zur Erhaltung gem. § 172 BauGB getroffen. Eine weitere moderne Bebauung der nicht bebauten Flächen würde die Charakteristik und die o.g. historische Ensemblewirkung nachhaltig stören. Den Anregungen wird nicht gefolgt, da hier der Erhalt der städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten der Vorrang vor dem Wunsch hier weitere bauliche Aktivitäten umzusetzen, eingeräumt wird. Es wird im Übrigen darauf verwiesen, dass eine der Ursachen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70A, die Entwicklung eines ökologisch – sozial orientierten Dorfprojektes auf dem Bereich des Instituts für Pflanzenzüchtung war. Hier stehen grundsätzlich Möglichkeiten zur Verfügung, in räumlicher Nähe Mitarbeiterunterkünfte zu errichten, zu mieten oder zu pachten.

j) Da eine letztliche Überprüfung der hier getroffenen grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen bzgl. ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung auf städtebaulicher und planungsrechtlicher Ebene nur schwer oder gar nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, die zukünftigen Regelungen für diese Bereiche in weiteren Abstimmungen zwischen dem Fachdienst Planung und Umwelt der Stadt Ahrensburg, der unteren ggfs. auch der oberen Naturschutzbehörde, dem Betreiber des Demeterhofes, dem Grundeigentümer und Verpächter (Stadt Hamburg) und dem beauftragten Planungsbüro festzulegen.

Alle Abwägungsvorschläge, die planungsrechtliche Auswirkungen auf die vorbereitende Bauleitplanung haben (Entwicklungsgebot), gelten für die 34. FÄ sinngemäß.