

**STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 70A UND 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

ÜBERSICHT ÜBER DIE NOTWENDIGEN ÄNDERUNGEN DER PLANINHALTE AUFGRUND DER ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE ZU DEN EINGEGANGENEN STELLUNGSNAHMEN DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS.2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen

- Die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -2- werden zu privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Weideland“ gewandelt (Kreis Stormarn) (BP + FÄ)
- Andere Festsetzungsformulierung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den o.g. privaten Grünflächen:
„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“.

Die bisherige Formulierung lautete: „...sind folgende bauliche Anlagen unzulässig: Land- und forstwirtschaftliche sowie gartenbauliche Betriebseinrichtungen; sonstige bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können“ (Freie und Hansestadt Hamburg sowie Demeterhof) (BP)

- Vergrößerung der Erhaltungsgebiets am Greelskamp (Kreis Stormarn) (BP + FÄ)
- Zusätzliche Nutzungsregelungen zum denkmalgeschützten Gutshaus: „zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ (Kreis Stormarn) (BP)
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Bereich des Demeterhofes mit einer erweiterten Festsetzung zu einer zulässigen Zweigeschossigkeit (Freie und Hansestadt Hamburg, Amt für ländliche Räume, Demeterhof) (BP)
- Erhöhung der bisherigen GRZ von 0,4 auf 0,5 im Baugebietsbereich des Demeterhofes (Freie und Hansestadt Hamburg sowie Demeterhof) (BP)
- Wandlung der Fläche für Wald westlich Allmende zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Dorfkoppel“ gewandelt (Forstbehörde Süd) (BP + FÄ)
- Aufnahme einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buskehre“ im südlichen Bereich der Dorfkoppel (HVV und Freie und Hansestadt Hamburg) (BP + FÄ)

Änderungen der Planinhalte, die die Grundzüge nicht berühren

- Ergänzung der Festsetzungen zum Lärmschutz – zusätzliche Angaben zu Schalldämm-Maße (Kreis Stormarn) (BP)
- Ersatzlose Streichung der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise im MI/1 – Gebiet (Vorhabenträger Conplan) (BP)

- Ersatzlose Streichung des festgesetzten Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit im Bereich des Hofgeländes des Demeterhofes (Demeterhof, Freie und Hansestadt Hamburg)
- Änderung der Zweckbestimmung von der privaten Grünfläche „Eingrünung Demeterhof“ zu „Eingrünung Demeterhof, Grün- und Weideland“ (Demeterhof) (BP + FÄ)
- Änderung der Zweckbestimmung von der privaten Grünfläche im südlichen Bereich der ehemaligen Institutsflächen von „Weideland“ zu „Garten- und Weideland“ (Vorhabenträger Conplan) (BP + FÄ)
- Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen (Kreis Stormarn) (FÄ)

Aufnahme von Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Sonstiges

- Übernahme der Darstellung des Mindestumgebungsschutzbereich um die Parkanlage und das Gutshaus (Kreis Stormarn – untere Denkmalschutzbehörde) (BP)
- Regelungen zu weiteren Bodenuntersuchungen und zum Umgang mit verunreinigten Böden und sonstigen Materialien als Hinweise kennzeichnen, nicht als Festsetzung treffen sowie Übernahme der Regelungsinhalte in den Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag), Einbindung der unteren Boden-schutzbehörde (Kreis Stormarn) (BP)
- Übernahme des Walschutzstreifens am südlichen Geltungsbereich (Forstbehörde Süd) (BP)
- Hinweis, dass bei auffälligen Bodenfinden, das archäologische Landesamt einzuschalten ist (Archäologisches Landesamt) (BP)
- Ergänzungen der textlichen Erläuterungen zum Denkmalschutz (untere Denkmalschutzbehörde) (BP + FÄ)
- Ergänzungen der Begründung – weitere Erläuterungen zum bisher rechtswirksamen FNP, Thema „Verkehrstrasse“ (Kreis Stormarn) (BP + FÄ)
- Ergänzungen der Begründungen beim Thema übergeordnete Planungen, Hinweis zum Schwerpunktbe-reich für Erholung (Kreis Stormarn) (BP + FÄ)
- Ergänzungen der Erläuterungen zu den Umweltberichten – Hinweis zur Gesetzesnovellierung beim Ar-tenschutzrecht (Kreis Stormarn, untere Naturschutzbehörde) (BP + FÄ)
- Weitere geringfügige redaktionelle Änderungen bei der Planzeichnung und Planzeichenlegende (Kreis Stormarn) (BP + FÄ)

Weiterer Abstimmungsbedarf mit

- VHH – Klärung der genauen Lage und Ausgestaltung der vorgesehenen Bushaltestellen im Bornkampsweg (BP)
- Demeterhof, Freie und Hansestadt Hamburg, Amt für ländliche Räume, untere ggfs. obere Naturschutz-behörde (evtl. Landesamt für Naturschutz), Fachdienst Planung und Umwelt der Stadt Ahrensburg, be-auftragtes Planungsbüro – Klärung und Festlegung der zukünftigen Festsetzungen im Bereich des regio-

nenal Grünzugs, Umgang mit den vorhandenen Biotopen sowie der Maßnahmen und der Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (BP + FÄ)

- Verein Jordsand, Haus der Natur – Festlegung der genauen Lage des festgesetzten Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit durch das Gelände des Gutsparks (BP)

Empfohlene weitere Vorgehensweise im Aufstellungsverfahren

Änderungen der Grundzüge der Planung erfolgen im Bereich des Demeterhofes sowie bei den umgebenden landwirtschaftlichen bzw. Grünland- und Weideflächen.

Es wird daher empfohlen, eine weitere öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine weitere Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Für den Bereich des Vorhabens von Conplan bzw. Wilde Rosen GbR kann aufgrund der Stellungnahmen bzw. der dazu empfohlenen Abwägungsvorschläge festgehalten werden, dass keine weiteren Änderungen in diesem Bereich durchzuführen sind, die die Grundzüge der Planung betreffen.

Für das Vorhaben ist somit die so genannte Vorweggenehmigungsreife gem. § 33 Abs. 2 BauGB erreicht. „...kann vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt....“ Dies ist hier der Fall.