

g)

darauf abgestellt werden, dass gerade die artenschutzrechtliche Problematik mit der Änderung des Artikel 1 vom 12. Dezember 2007 neu gefasst wurde.

4. Mit der Bestandssicherung und teilweisen Erweiterung von Bauflächen im Bereich des Demeterhofes werden Flächen in Anspruch genommen, die gem. den Darstellungen des Landschaftsplanes als auch den Planungen zum Biotopverbund als Grünlandflächen erhalten werden sollten. Hierbei handelt es sich nach Auffassung der uNB um Abrundungsflächen der vorhandenen Bebauung des landwirtschaftlichen Betriebes. Die uNB würde es begrüßen, wenn im B-Plan noch deutlicher gekennzeichnet wird, dass eine über diese Flächen hinausgehende Bebauung nicht mehr zulässig ist, um die Funktion der Biotopverbundachse nicht noch weiter zu beeinträchtigen.
5. Die uNB bittet um Mitteilung, an welcher Stelle die lt. Bilanzierung vorgesehene Knickbeseitigung in einer Länge von 20 m erfolgen soll. Diese ist nicht in den Unterlagen dargestellt, so dass auch nicht überprüft werden kann, ob in diesem Bereich der Knickbeseitigung ökologisch wertvolle Einzelbäume/Überhälter stocken, die geschützt werden sollten. Die uNB weist vorsorglich darauf hin, dass eine Knickbeseitigung gesondert beantragt werden muss und nur im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 14. März des Folgejahres realisiert werden darf.

h)

i)

Denkmalschutz:

Insgesamt bestehen gegen die Planung aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Änderungen/Ergänzungen sind jedoch zu übernehmen:

h)

1. In der Begründung zum Entwurf (34. Änderung F-Plan Seite 18, B-Plan 70A Seite 18) unter Pkt. 5.3 sollte in Hinblick auf die anstehende Novellierung des Denkmalschutzgesetzes nur noch erwähnt werden: „..... Vielzahl von Kulturdenkmälern“
2. In der Begründung zum Entwurf (34. Änderung F-Plan S. 33 unter Pkt. 7.4 und B-Plan 70A S. 39 unter Pkt. 7.6 sind Textänderungen vorzunehmen: „..... worden. Insbesondere gilt das für das Gutshaus des Gutes Wulfsdorf (Haus der Natur „Jordsand“), die historische Gutsparanlage mit den Teichen, das Technikgebäude mit Wasserturm, das Maschinistenwohnhaus, das Wohnhaus Bornkampsweg 37 mit dem Teich, das ehem. Kutscherhaus Wulfsdorfer Weg 226 sowie das Ehrenmal beider Weltkriege am Wulfsdorfer Weg. Der bauliche Bereich am Greelskamp“
3. Im Umweltbericht zur 34. Änderung des FNP (S. 26 oben) und im Umweltbericht zum B-Plan 70A (S. 31 oben) sind (auch in Hinblick auf die anstehende Novellierung des Denkmalschutzgesetzes) Textänderungen vorzunehmen: „..... Als Baudenkmale werden hier das Gutshaus des Gutes Wulfsdorf (Haus der Natur „Jordsand“), die historische Gutsparanlage mit den Teichen, das Technikgebäude mit Wasserturm, das Maschinistenwohnhaus, das Wohnhaus Bornkampsweg 37 mit dem Teich, das ehem. Kutscherhaus Wulfsdorfer Weg 226 sowie das Ehrenmal beider Weltkriege am Wulfsdorfer Weg benannt. Als Element“
4. Im Umweltbericht zur 34. Änderung des FNP (S. 30, 2. Absatz von oben) und im Umweltbericht zum B-Plan 70A (S. 36 unten) sind (auch in Hinblick auf die anstehende Novellierung des Denkmalschutzgesetzes) Textänderungen vorzunehmen: „..... Grabstätten) vor. Als Baudenkmale werden hier das Gutshaus des Gutes Wulfsdorf (Haus der Natur „Jordsand“), die historische Gutsparanlage mit den Teichen, das Technikgebäude mit Wasserturm, das Maschinistenwohnhaus, das Wohnhaus Bornkampsweg 37 mit dem Teich, das ehem. Kutscherhaus Wulfsdorfer Weg 226 sowie das Ehrenmal beider Weltkriege am Wulfsdorfer Weg benannt. Als Element“

Seite 3 von 8

g) Im Rahmen der bisherigen Festsetzungen (und ggfs. der Festsetzungen des 2. Entwurfs) werden (in Abhängigkeit zur weiteren Abwägung) insbesondere auf den bisherigen Außenbereichsflächen zwischen Gut Wulfsdorf und den westlich angrenzenden Waldflächen bzw. der Stadtgrenze Hamburgs keine weiteren Bauflächen bzw. Baumöglichkeiten im ehemaligen Außenbereich geschaffen werden.

h) Die Knickbeseitigung erfolgt im südlichen Bereich der ehemaligen Institutsflächen am Knick parallel zum Wulfsdorfer Weg. Hier sind für die notwendigen Zufahrten zum neuen Bauquartier zwei Knickdurchbrüche in einer jeweiligen Breite von ca. 2 x 20 m notwendig.

i) Kenntnisnahme, dass die untere Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken erhebt.

h) Die Anregungen der Punkte 1 bis 8 betreffen redaktionelle Änderungen der textlichen Erläuterungen innerhalb der Begründung bzw. des Umweltberichts. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht. Die Hinweise werden entsprechend eingearbeitet.

B

5. Im Umweltbericht zur 34. Änderung des FNP (S. 35) und im Umweltbericht zum B-Plan 70A (S. 48) jeweils unter Pkt. 1.3.1: Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind (auch in Hinblick auf die anstehende Novellierung des Denkmalschutzgesetzes) Textänderungen vorzunehmen: „..... nachhaltig zu sichern. Die im Geltungsbereich liegenden Baudenkmale sind ebenfalls entsprechend den gesetzlichen Maßgaben in ihrem Bestand zu sichern.“
6. Im Umweltbericht zum B-Plan 70A (S. 47) sind in der 2. Überschrift Textänderungen vorzunehmen: „..... Unterlagen und Maßgaben der Denkmalschutzbehörden – z.B. Übersicht der Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit im Kreis Stormarn (§ 1 Abs.“
7. Im Umweltbericht zum B-Plan 70A (S. 47, letzter Absatz vor Pkt. 1.2.5) sind (auch in Hinblick auf die anstehende Novellierung des Denkmalschutzgesetzes) Textänderungen vorzunehmen: „..... Grabstätten) vor. Die im Geltungsbereich liegenden Baudenkmale sind entsprechend den gesetzlichen Maßgaben in ihrem Bestand zu sichern.“
8. Im vorliegenden B-Plan Nr. 70A fehlt die Eintragung des Mindestumgebungsschutzbereiches. Wie bereits mit Schreiben vom 31.01.2008 an das Planungsbüro unter Pkt. 2 erwähnt, ist der Mindestumgebungsschutzbereich für das denkmalgeschützte Gutshaus und den denkmalgeschützten Park entspr. der dort beigefügten Anlage in den Plan zu übernehmen. Im F-Plan kann auf die Eintragung verzichtet werden.

Hinweis:

Die vierreihige Lindenallee befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Planes. Wenn es eine Allee im Bereich des denkmalgeschützten Parks gibt, ist diese mit geschützt.

Anlagen:

- Seiten der Begründungen und Umweltberichte, in denen o.g. Änderungen kenntlich gemacht worden sind
- Plan mit Angabe des Mindestumgebungsschutzbereiches (Kopie)

(Anmerkung: Die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ist wortgleich mit der Stellungnahme zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans)

Altlasten/Altablagerungen:

Im Geltungsbereich liegen keine Eintragungen zu Altablagerungen, Altstandorten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Kataster vor. Es liegen diesbezüglich somit keine Bedenken vor.

Von der Fa. BSD GmbH wurden fünf unterirdische Öltanks (bis zu 40.000 L) gesichtet. Die Tanks wurden vermutlich Mitte der 80er Jahre stillgelegt und befinden sich gemäß Sichtkontrolle der Einfüllschächte mit großer Wahrscheinlichkeit noch vor Ort (BSD). Es liegen derzeit keine Berichte über den ordnungsgemäßen Rückbau/ Stilllegung vor. Ältere Dateikarten des Fachdienst Wasserwirtschaft geben Hinweise, dass ev. noch mehr Tanks vorhanden sind/ waren. Der Standort der Bundesforschungsanstalt für gartenbauliche Pflanzenzüchtung wird aufgegeben. Z.Z. wurde noch keine Klassifizierung des Grundstücks vorgenommen. Da unterirdische Öltanks potentielle Quellen für Bodenkontaminationen darstellen ist folglich eine Erfassung als Altlastenverdachtsfläche nicht auszuschließen. Im Rahmen der ev. zukünftigen Baumaßnahmen empfehle ich die Tanks zu entfernen und die Baugrubenwände auf eventuelle Kontaminationen (MKW) hin zu untersuchen.

i)

i) Der Mindestumgebungsschutzbereich für das denkmalgeschützte Gutshaus und den denkmalgeschützten Park wird nachrichtlich übernommen und dargestellt.

H

j)

j) Kenntnisnahme. Eine entsprechende Korrektur der nachrichtlichen Übernahmen bzw. der Erläuterungen in der Begründung bzgl. der vierreihigen Lindenallee werden entsprechend korrigiert.

H
B

k)

k) Kenntnisnahme, dass die untere Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorbringt.

l)

l) Entsprechende verbindliche Regelungen wurden bereits getroffen: „Im Bereich der ehemaligen Institutsflächen sind die noch bestehenden, stillgelegten Öltanks zu bergen. Beim Bergungsvorgang ist zu kontrollieren, ob es unter den Tanks zu Kontaminationen des Bodens durch Mineralöl gekommen ist.“ Der Anregung ist bereits entsprochen worden

Wasserwirtschaft:

m) Gegen den B-Plan 70A bestehen seitens der unteren Wasserbehörde **keine Bedenken** bei **Beachtung nachstehender Hinweise:**

Oberflächenentwässerung:

n) Es wird begrüßt, dass das anfallende Oberflächenwasser, womöglich, der Versickerung zugeführt werden soll. Insbesondere das für den Vorhabensbereich „Wilde Rosen“ vorgesehene Konzept der Versickerung über räumlich verteilte Versickerungsmulden findet Zustimmung, da dieses mit den Komponenten Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf nahe kommt. Zusätzlich sollte von vornherein auch auf die Vermeidung von Flächenversiegelung geachtet werden. Eine Erhöhung des Verdunstungsanteils kann durch das Anlegen von Gründächern, z. B. auf Nebengebäuden, erreicht werden.

m) Grundsätzlich kann es durch die Versickerung zu Ausspülungen von – aus der Vornutzung herrührenden – Schadstoffen ins Grundwasser kommen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass vor Erschließungsbeginn Untersuchungen auf Düngemittel-, Herbizid- und Fungizidrückstände erfolgen. Gleiches gilt in Hinblick auf Mineralöle bzw. Abwasserrückstände in den Bereichen der Öltanks, Kläranlagen, des Heizungskellers und Benzinabscheiders.

n) Es ist in den B-Plan verbindlich aufzunehmen, dass – sollte beim Rückbau der Tank- und Kläranlagen eine Boden- oder Grundwasserkontamination festgestellt werden -, umgehend der Fachdienst Wasserwirtschaft und der Fachdienst Abfall, Boden- und Grundwasserschutz im Fachbereich Umwelt des Kreises Stormarn zu benachrichtigen ist.

Schmutzwasser:

o) In Hinblick auf die Schmutzwasserbeseitigung ist festzustellen, dass grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang für die zentrale Schmutzwasserleitung besteht. Neben den stillgelegten Kläranlagen wäre die etwaig vorhandene ggf. noch betriebsbereite Kläranlage ebenfalls zurückzubauen. Sollten Gründe für eine Wiederinbetriebnahme vorliegen, so ist dies vorab mit dem Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Stormarn abzustimmen.

Immissionsschutz:

- p) 1. Die vorliegende Lärmuntersuchung geht noch von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus. Dementsprechend ist die Schallausbreitung unter Berücksichtigung bereits errichteter Gebäude berechnet worden. Ich gehe davon aus, dass mit der Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan keine Änderungen im städtebaulichen Konzept erfolgt sind. Dies betrifft insbesondere die zeitliche Abfolge der Bebauung, da ggf. Bauten in erster Reihe schallschützende Wirkung für die Hinteranlieger haben. Insofern sollte anstelle des Durchführungsvertrages eine andersartige vertragliche Regelung (z. B. städtebaulicher Vertrag) die Bebauung sicherstellen. Als Alternative dazu wäre eine Berechnung der Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung erforderlich.
- q) 2. Die Lärmpegelbereiche sind ergänzend in der Planzeichnung festzusetzen. Ebenfalls sind die erforderlichen Schalldämmmaße in den Lärmpegelbereichen textlich mit festzusetzen.
- r) 3. Im Sinne der Klarheit und Eindeutigkeit von Satzungen ist abschließend festzusetzen, ob eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall errichtet werden soll. Bei Festsetzung ei-

m) Kenntnisnahme, dass die untere Wasserbehörde, unter Beachtung der geschilderten Hinweise, keine Bedenken vorbringt.

n) Kenntnisnahme.

m) Der Hinweis wird berücksichtigt; vor Erschließungsbeginn werden Untersuchungen auf Düngemittel, Herbizid- und Fungizidrückstände in den Bereichen der Gewächshäuser und der ehemaligen Freilandversuchflächen sowie bzgl. Mineralöle bzw. Abwasserrückstände in den Bereichen der Öltanks, Kläranlagen, des Heizungskellers und Benzinabscheiders durchgeführt werden – eine entsprechende Regelung wird in den noch zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger aufgenommen. Zusätzlich wird dies noch genauer als textlicher Hinweis in die Planfassung des Bebauungsplanes aufgenommen als bisher. Nach Vorliegen der Ergebnisse ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen.

H

n) Der Hinweis, dass der Fachdienst Abfall, Boden- und Grundwasserschutz im Fachbereich des Kreises Stormarn, beim eventuellen Vorhandensein von Boden- oder Grundwasserkontaminationen, zu informieren ist, wird berücksichtigt.

H

o) Der Hinweis zum Anschluss- und Benutzungszwang bzgl. der Schmutzwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zum Rückbau der Kläranlage wurde bereits berücksichtigt, folgende Regelung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans: „Die bestehenden Kläranlagen sind soweit nicht geschehen, zurückzubauen, die dazugehörigen Gruben sind leer zu pumpen und zu verfüllen“. Auch dies wird Vertragsbestandteil des Erschließungsvertrages (städtebaulicher Vertrag).

p) Die Anregung wird berücksichtigt. Eine entsprechende Regelung zur zeitlichen Abfolge der Bebauung (die sicher stellt, dass die hinteren Baureihen nicht vor Errichtung der ersten Baureihe – parallel zur U-Bahn-Linie und zum Bornkampsweg - fertig gestellt werden) wird in den noch zu schließenden Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) mit aufgenommen werden. Eine Berechnung der Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung ist somit entbehrlich.

ner Lärmschutzwand ist das erforderliche Schalldämmmaß festzusetzen. Ebenfalls ist ein Höchstmaß für die Wand / den Wall anzugeben.

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes werden folgende Punkte mitgeteilt:

- s) • Bei den notwendigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den Schlaf- und Kinderzimmern ist sicherzustellen, dass in allen Zimmern nachts bei geöffnetem Fenster ein Lärmpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- t) • Auf dem Plangebiet bzw. auf Teilen des Plangebietes fand eine ehemalige Nutzung als Forschungsinstitut für Pflanzenbau statt. Dort wurde Pflanzenzüchtung auf Freilandversuchsflächen und in Gewächshäusern betrieben. Es kann vermutet werden, dass hier aufgrund der Nutzung eine mögliche Schadstoffkontamination der Böden vorzufinden ist. Es sollte gutachterlich geprüft werden, ob in den Bereichen der Gewächshäuser und auf den ehemaligen Freilandversuchsflächen Nutzungseinschränkungen oder andere Maßnahmen einzuleiten sind. Möglicherweise sind hier gesundheitliche Auswirkungen durch die Nutzungspfade Boden – Nutzpflanze (Gartenbau, insbesondere biologische Landwirtschaft) oder Boden – Mensch (Inhalieren von Stäuben bei Bodenbearbeitung oder beim Spielen von Kindern, Sportplatznutzung) zu erwarten.

Planzeichnung / Begründung:

- u) 1. Zur Landwirtschaftlichen Fläche:
Im Geltungsbereich werden in großem Umfang landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Für einige dieser Flächen werden weitergehende Nutzungsbeschränkungen geregelt (Maßnahmenflächen, Bepflanzungen, Bauverbote). Es ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sind. Dazu zählt, dass die Festsetzung wirklich der Förderung der Landwirtschaft dient und die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche für eine wirtschaftlich vertretbar Nutzung geeignet ist. Unter diesen Aspekten ist eine Überlagerung der landwirtschaftlichen Flächen mit Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kritisch zu beurteilen. Hier bedarf es einer genauen Überprüfung, ob die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Landwirtschaft führen. Alternativ könnte je nach planerischer Zielsetzung eine Ausweisung als Grünfläche erfolgen.

Die Überlagerung des nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotops mit landwirtschaftlicher Fläche ist m. E. nicht möglich.

Mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft wird die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich auf die privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB beschränkt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 wird auf den genannten landwirtschaftlichen Flächen diese privilegierte Nutzung ausgeschlossen. Es ist zwar generell möglich auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bauliche Anlagen in der gewählten Form auszuschließen, dies setzt jedoch das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe voraus (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 17.12.1998 – 4 NB 4.97). Diese sind in der Begründung darzulegen. Die Rechtsgrundlage ist anzugeben und das vorgesehene Planzeichen ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Die Formulierung unter dem 2. Spiegelpunkt „Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können“ halte ich unter Hinweis auf § 67 Landesverwaltungsgesetz für zu un-

- q) Der Bereich, wo Lärmpegelbereich III festzusetzen ist, kann entweder in der Planzeichnung oder textlich festgesetzt werden. Textlich ist es bereits erfolgt, folgende textliche Festsetzung wurde getroffen: „Die zukünftigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, die sich zum Bornkampsweg bzw. zur Bahntrasse hin orientieren, liegen im Lärmpegelbereich III. Für die hier gelegenen Aufenthaltsräume sind Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich“. Text- und Planfestsetzungen sind grundsätzlich in ihrer Rechtsbedeutung gleichwertig. Ergänzend sollte noch folgender Satz hinzugefügt werden: "Im Lärmpegelbereich III liegende Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches müssen ein resultierende bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB aufweisen."
- r) Eine Unterscheidung zwischen LS-Wand und LS-Wall ist aus lärmtechnischer Sicht nicht erforderlich. Im Falle einer LS-Wand muss diese eine gewisse Mindestschalldämmung aufweisen. Dies wird mit den Bedingungen "keine Öffnungen oder Schlitz- und flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m²" sicher gestellt, dies wurde auch in dieser Form festgesetzt. Aus lärmtechnischer Sicht ist die Festsetzung eines Höchstmaßes nicht für erforderlich. Den Anregungen wird nicht gefolgt.
- s) Die Anregung ist nicht nachvollziehbar. Bei geöffneten Fenstern kann die Unterschreitung eines Innenpegels von 35 dB(A) nicht sichergestellt werden. Damit der in Schlafräumen notwendige hygienische Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist, werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, die jedoch nur bei geschlossenen Fenstern (und nicht bei geöffneten Fenstern) sinnvoll und entsprechend ihrer Funktion eingesetzt werden können. Im Übrigen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen anerkannte technische Einrichtungen zum Schutz vor erhöhten Immissionen bei Wohn- und Schlafräumen.
- t) Der Hinweis wird berücksichtigt; vor Erschließungsbeginn werden Untersuchungen auf Düngemittel, Herbizid- und Fungizidrückstände in den Bereichen der Gewächshäuser und der ehemaligen Freilandversuchsflächen sowie bzgl. Mineralöle bzw. Abwasserrückstände in den Bereichen der Öltanks, Kläranlagen, des Heizungskellers und Benzinabscheiders durchgeführt werden – eine entsprechende Regelung wird in den noch zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger aufgenommen

H

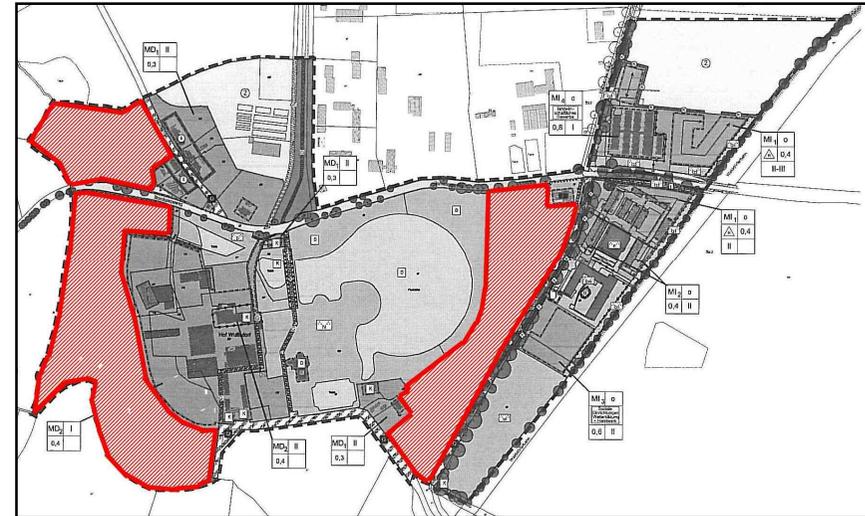
H

bestimmt. Es sollte geprüft werden, ob diese Regelung angesichts des geplanten Ausschlusses von baulichen Anlagen notwendig ist. Anderenfalls hat hier eine genauere Definition zu erfolgen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können die dort genannten Flächen nicht auf Flächen für Landwirtschaft festgesetzt werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 4.14 und 4.15 sind entsprechend zu ändern.

- v) 2. Ziel der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 ist es, in dem MI/4-Gebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 qm auszuschließen. Ich weise darauf hin, dass bei Anwendung des § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung eine bestimmte bauliche Anlage oder sonstige Anlage durch einen Gattungsbegriff, eine ähnliche typisierende Beschreibung oder die Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen der Anlage zu kennzeichnen ist, d.h. der Bebauungsplan bzw. dessen Begründung müssen erkennen lassen, dass mit der Festsetzung ein bestimmter Typ von baulichen und sonstigen Anlagen erfasst wird. Dies ist bei der Festsetzung einer zulässigen Verkaufsfläche von 200 qm jedoch nicht gegeben. Von daher sind entsprechende Ergänzungen erforderlich.
- w) 3. Für das Gebiet MI/1 werden Hausgruppen festgesetzt. Ich weise darauf hin, dass eine Hausgruppe mehrere Grundstücke überbaut, demnach realgeteilte Flurstücke voraussetzt. Eine Hausgruppe auf einem Grundstück ist im rechtlichen Sinne ein Einzelhaus.
- x) 4. Auf den Flächen MI/4 und MI/3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ein besonderer Nutzungszweck festgesetzt. Ich weise darauf hin, dass an diese Festsetzungsmöglichkeit bestimmte Voraussetzungen geknüpft sind. Gemäß Kommentierung zum BauGB Ernst – Zinkahn – Bielenberg (§ 9 Rn. 88) muss sich der besondere Nutzungszweck von den sonstigen möglichen Festsetzungsmöglichkeiten unterscheiden. Insofern kann eine Parallel zum Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO gezogen werden. Darüber hinaus ist die Standortfrage von wesentlichem Belang. Standort und Nutzung müssen in einem inneren Abhängigkeitsverhältnis zueinander stehen. D. h. es sind die speziellen städtebaulichen Gründe darzulegen, warum die Vorhaben gerade an diesen Standorten geplant sind. Des weiteren ist klar zu bestimmen, auf welcher Fläche der besondere Nutzungszweck zulässig sein soll. Vor diesem Hintergrund bitte ich um Überprüfung, ob die derzeit gewählte Regelung (70% der Bruttogeschossfläche) eindeutig i. S. des Landesverwaltungsgesetzes ist.
- y) 5. Für den Bereich der Landarbeiterhäuser am Greelskamp wird gemäß vorliegendem Entwurf ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes, die die Stadt Ahrensburg zu dieser Festlegung motiviert, sollte in der Begründung noch deutlicher herausgestellt werden. Darüber hinaus rege ich an, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nicht nur auf die Baugrenzen zu beschränken, sondern auf größere Teile der Grundstücke auszudehnen, da auch im weiteren Umfeld der Gebäude Vorhaben denkbar sind, die die städtebauliche Gestalt i. S. des § 172 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen können. Weiter rege ich an, für den Bereich Gestaltungsvorschriften im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen, die der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Gebietes gerecht werden und darüber hinaus den Planungswillen der Stadt Ahrensburg bekräftigen.
- z) 6. Gemäß Planzeichnung liegt das denkmalgeschützte Haus der Natur innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerlebnisraum - Botanischer Garten“. Dafür wird eine Baugrenze sowie eine Höchstzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Es sollte durch textliche Festsetzungen ergänzt werden, welche baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der Grünfläche und insbesondere innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

werden. Zusätzlich wird dies als textlicher Hinweis in die Planfassung des Bebauungsplanes noch genauer als bisher aufgenommen. Nach Vorliegen der Ergebnisse ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.



- u) Die sich überlagernden Festsetzungen von Flächen für die Landwirtschaft und weiteren, in der Stellungnahme des Kreises angesprochenen Festsetzungen, zur zukünftigen landschaftlichen und naturschutzfachlichen Ausgestaltung dieser Flächen müssen hier differenzierter dargestellt und erläutert werden. Die Planskizze oben zeigt die angesprochenen Bereiche (schraffiert). Ziel der sich überlagernden Festsetzungen ist es, die übergeordneten Planungsziele auf Ebene des Landschaftsrahmenplans und des Regionalplans (für den Planungsraum 1) sowie des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg zu gewährleisten und weiter zu entwickeln – westlich des Gutshofs Wulfsdorf ist hier ein regionaler Grünzug ausgewiesen. Entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbilds wurden festgesetzt, ebenso wurde festgesetzt, dass hier keine baulichen Vorhaben (auch keine gem. § 35 BauGB privilegierten Vorhaben) errichtet werden dürfen. Vergleichbares gilt für die Fläche für Landwirtschaft östlich des Teiches. Nach Maßgabe der unteren Denkmalschutzbehörde

- aa) 7. Im Gebiet Mi/4 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die die höchstzulässige GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO überschreitet. In der Begründung ist darzulegen, ob die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen zur Überschreitung der genannten Obergrenzen vorliegen. Anderenfalls ist die GRZ zu reduzieren.
- bb) 8. Für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung Demeterhof gibt es bisher m. E. keine grünordnerische Vorschriften zur Anpflanzung etc. Dies wäre ggf. zu ergänzen.
- cc) 9. Ich rege an zu überprüfen, ob auch für die Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr weitergehende Festsetzungen getroffen werden sollten (z. B. GRZ, zulässige Höhe).
- dd) 10. Bei den Regelungen unter Ziffer 3.2 – Bodenschutz und der Ziffer 4.2.3 der textlichen Festsetzungen, handelt es sich nicht um Festsetzungen im Sinne des BauGB. Hierfür gibt es keine gesetzliche Grundlage. Es handelt sich eher um Hinweise, die in der Begründung aufgeführt werden können, zumindest jedoch deutlich vom normativen Teil des Bebauungsplans getrennt werden sollten.
Der zweite Satz der Festsetzung Nr. 4.2.1 ist ebenfalls keine Festsetzung, sondern kann als Hinweis aufgenommen werden.
- ee) 11. Für die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 4.2.4 1. und 2. Absatz und Nr. 4.23. 2. Absatz gibt es m. E. keine Rechtsgrundlage und sollten daher entfallen bzw. als Hinweis weitergeführt werden.
- ff) Redaktionelle Hinweise:
 1. In der Legende wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den B-Plan 80A erwähnt, es handelt sich aber um den B-Plan 70A. Dies muss geändert werden.
 2. Rechtsgrundlage für die Festsetzung von GFL-Rechten ist § 9 BauGB. Dies ist in der Legende zu korrigieren.
 3. Die Begründung ist um Aussagen zu Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie zu den Kosten, die durch die Bauleitplanung erzeugt werden, zu ergänzen.
 4. Da in der Planzeichnung keine Baulinien festgesetzt werden, ist Ziffer 7.3 der Begründung entsprechend anzupassen.
 5. Die nachrichtlichen Übernahmen sollten zur besseren Abgrenzung von den Festsetzungen in der Planzeichnung unter eigener Überschrift gesammelt aufgeführt werden.
 6. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 soll gemäß Begründung lediglich die Regelung der BauNVO wiedergeben. Sie ist jedoch auch ohne Übernahme in den Plan Bestandteil der baurechtlichen Regelungen und kann daher entfallen. Sofern die Festsetzung bestehen bleibt, sollten die Formulierungen der BauNVO exakt übernommen werden. Der Begriff „sonstige Versiegelungen“ ist nicht Teil des § 19 BauNVO.

Seite 8 von 8

liegt dieser Bereich komplett im Mindestumgebungsschutzbereich für das denkmalgeschützte Gutshaus und dem denkmalgeschützten Park, vergleichbare Regelungen sind entsprechend auch hier getroffen worden, insbesondere auch der Ausschluss von zukünftigen baulichen Vorhaben, auch dann, wenn diese gem. § 35 BauGB privilegiert sind. Dies sind im Übrigen auch die geforderten „besonderen städtebaulichen Gründe“, die vorliegen müssen, um diese Nutzungseinschränkungen festsetzen zu können. Sie wurden (mit Ausnahme des Mindestumgebungsschutzbereichs) bereits in der Begründung zum ersten Entwurf aufgezeigt.

Der Kreis Stormarn erhebt zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planungsziele, jedoch erhebt er erhebliche rechtliche Bedenken gegen die „Koppelung“ der Festsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie den o.g. Festsetzungen, die eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung nach sich ziehen. Entsprechend wird vorgeschlagen der Empfehlung des Kreises zu folgen, diese oben dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ in einem 2. Entwurf als „private Grünflächen“ festzusetzen, Zweckbestimmung ist dann „Grün- und Weideland“. Die o.g. „Einschränkungs“ – Festsetzungen können dann beibehalten werden. Bezüglich der Frage nach der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung wird weiter vorgeschlagen, dass sich der Betreiber des Gutshofs Wulfsdorf und der zuständige Fachdienst der Stadt Ahrensburg im Rahmen der Abwägung zwischen den dargestellten übergeordneten Planungszielen und den Interessen der Landwirtschaft auf die „Tiefenschärfe“ der Festsetzungen verständigen soll. Eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung ist auf Ebene der reinen städtebaulichen, planungsrechtlichen und umweltbezogenen Überlegungen und Festlegungen nicht oder nur sehr ungenügend möglich.

Die bisherige Definition der nicht zulässigen baulichen Anlagen im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft umfasst u.a.: „sonstige bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können“. Diese Definition wird wie folgt geändert. „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.“ und entspricht dem Wortlaut des § 35 Abs. 3 Nr. 5 (u.a. als Regelungsstatbestand bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich).

v) Die angesprochene Festsetzung lautet: „nicht zulässig sind: Einzelhan-

Ä

Ä

delsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche je Betrieb“. Es ist also vorgesehen größere Verkaufseinrichtungen auszuschließen und nicht, wie in der Stellungnahme behauptet: „Ziel ist es, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² auszuschließen“. Gemäß § 1 Abs. 4 können in Mischgebieten auch Festsetzungen zur Art der Betriebe und deren Eigenschaften getroffen werden. Eine Eigenschaft von Betrieben ist deren Verkaufsflächengröße. Somit sind festgesetzte Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächengrößen eindeutig planungsrechtlich zulässig. Der Anregung wird nicht gefolgt.

- w) nach Rücksprache mit dem Entwicklungsträger ist nicht an eine Realteilung der Grundstücke gedacht; entsprechend wird die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise ersatzlos gestrichen.
- x) Die geforderten besonderen städtebaulichen Gründe sind in der bisherigen Begründung umfassend aufgezeigt worden. Im Rahmen der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen für die „Konversion“ der ehemaligen Institutsflächen wurde ein besonderes Mischgebiet mit Wohnnutzungen in den zentralen Bereichen sowie ergänzenden Nutzungen der Weiterbildung, soziale Einrichtungen und auch verträgliche gewerbliche Einrichtungen im nördlichen und südlichen Bereich des neuen Quartier formuliert und aufgezeigt. Hierzu ist es jedoch notwendig eine Gesamtschau des Mischgebietes und nicht nur die losgelöste Betrachtung einzelner Mischgebietenbereiche (also nicht nur den MI/3 und MI/4 – Bereich), sozusagen mit der Lupe, vorzunehmen. Nur in dieser Gesamtbetrachtung der Planungskonzeption zum gesamten Mischgebiet und den daraus resultierenden, städtebaulich sehr sinnvollen Gliederungen des Baugebiets, wird die städtebauliche Notwendigkeit der spezifischen Nutzungsverteilung auf den verschiedenen Standorten nachvollziehbar. Auch die Frage nach klarerer Festlegung der Nutzungsstandorte kann nicht nachvollzogen werden, auch hier wurde ggfs. eine Gesamtbetrachtung des Mischgebietes nicht angestellt – wichtig und städtebaulich eindeutig begründbar ist hier die Festlegung, dass die so genannten „Nichtwohnnutzungen“ nur im nördlichen und südlichen Abschluss des Baugebietes ihren zwingenden Standort erhalten, auch wenn sie „nur“ 70 % der dort möglichen Nutzflächen umfassen dürfen. Die zitierten Anforderungen der Kommentierung zum BauGB sind somit grundsätzlich eingehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.
- y) Die angesprochene städtebauliche Eigenart des Gebietes am Greelskamp wurde in der bisherigen Begründung bereits aufgezeigt. Der Anre-

H

gung den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zu vergrößern wird jedoch gefolgt, es werden die gesamten bebauten Grundstücke des Quartiers in den Erhaltungssatzungsbereich übernommen, da tatsächlich auch hier bauliche Anlagen entstehen könnten, die die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen könnten. Da die Erhaltungssatzung zuerst nur einen Bereich definiert, in dem die Satzung rechtsverbindlich wird und nachfolgend ein Genehmigungsvorbehalt zum Tragen kommt, in dem die zuständige Behörde mit dem Bauherrn zusammen festlegt, in welcher Form und Ausgestaltung gebaut werden kann und darf, sind zusätzliche gestalterische Auflagen und Festsetzungen vorab im Bebauungsplan nicht zwingend nötig. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Ä

z) Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Notwendigkeit von zusätzlichen Regelungen zu baulichen oder sonstigen Zulässigkeiten im Bereich der Parkanlage wird nicht gesehen, da in diesem Bereich kein Baugebiet oder bauliche Zulässigkeiten definiert oder festgesetzt wurden. Darüber hinaus wird hier ebenfalls die untere Denkmalschutzbehörde regulierend und sichernd eingreifen. Das „Baufenster“ mit Baugrenzen um das bestehende Denkmal des Gutshauses wurde auf Wunsch der unteren Denkmalschutzbehörde in die Planfassung aufgenommen. Folgende Nutzungszulässigkeiten werden (entsprechend der Bestandssituation) festgesetzt: „zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke“.

H

aa) Die jeweiligen Höchstmaße des Maßes der baulichen Nutzung gem. BauNVO (Baunutzungsverordnung) innerhalb der Teilbereiche des Mischgebietes (MI/1 bis MI/4) orientieren sich an den grundsätzlich festgelegten Nutzungsverteilungen und –schwerpunkten. Die überwiegend oder ganz wohnbaulich geprägten Teilbereiche des Mischgebietes wurden mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt (also 0,2 unter dem allgemeinen Höchstmaß der baulichen Nutzung für Mischgebiete von 0,6 nach BauNVO), der überwiegend gewerblich geprägte Bereich wurde mit einer GRZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt (also tw. 0,2 über dem allgemeinen Höchstmaß der baulichen Nutzung für Mischgebiete nach BauNVO). In der Gesamtbetrachtung des Mischgebiets (auch flächenhaft) wird daher eine GRZ von 0,6 (als Durchschnitt) nicht überschritten. Die Überschreitung der an sich als Höchstmaß zulässigen GRZ für Mischgebiete (im Teilbereich MI/4) ist aufgrund der beabsichtigten Nutzungsverteilungen städtebaulich sinnvoll, notwendig und vertretbar. Im Übrigen wird die GRZ auf dem Grundstück des Gewächshauses bereits im Bestand an-

- nähernd erreicht. In der Zusammenschau aller Teilmischgebiete wird eine GRZ von 0,6 nicht überschritten.
- bb) Festsetzungen von Grünflächen bedingen nicht zwingend weitergehender Festsetzungen zum Anpflanzen und/oder Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Um ein Übermaß an grünordnerischen Festsetzungen zu vermeiden, wird der Anregung nicht gefolgt.
 - cc) Der Standort der Feuerwehr Wulfsdorf und die Ausgestaltung der baulichen Anlagen wird primär durch die technischen und funktionalen Belange und Bedürfnisse dieser Einrichtung selbst bestimmt. Hier sollten sich bauleitplanerische Regelungen und Festsetzungen sehr zurückhalten, um auch zukünftige Anforderungen der Feuerwehr im technischen Sinne ohne Probleme, die dann ein Bebauungsplan aufwerfen könnte, umsetzen zu können. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet, der Anregung wird nicht gefolgt.
 - dd) Die angesprochenen Textfestsetzungen werden als Hinweise übernommen, sie sind somit deutlich vom normativen Textteil abgesetzt. Die Regelungen zum Bodenschutz werden in den noch zu treffenden Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) übernommen. Somit ist sichergestellt, dass die dargestellten Maßnahmen vor Erschließungsbeginn umgesetzt werden. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht. **H**
 - ee) Die angesprochenen Textfestsetzungen werden als Hinweise übernommen, sie sind somit deutlich vom normativen Textteil abgesetzt. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht. **H**
 - ff) Die einzeln angesprochenen redaktionellen Hinweise werden berücksichtigt, die jeweiligen Punkte werden entsprechend redaktionell korrigiert. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht. **H**

10.

Kreis Stormarn

Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde



Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Stadt Raum - Plan
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe

Zentrale:
Stormarnhaus, Mommsenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34
Internet: www.kreis-stormarn.de

Geschäftszeiten:
Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Auskunft erteilt:
Jens-Heinrich Weich
Mommsenstraße 14, 23843 Bad Oldesloe
Gebäude: F, Raum: 13
Tel.: 0 45 31 / 160 - 277, Fax.: 0 45 31 / 160 - 623
E-Mail: j.weich@kreis-stormarn.de
Aktenzeichen: 51/102-334-30.1-001

15.09.2008

Stadt Ahrensburg

34. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 70A für das Gebiet um „Gut Wulfsdorf“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 15.08.2008 an das Landesamt für Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Entwurf der o.a. Bauleitplanung gebe ich auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Stellungnahme ab:

Insgesamt bestehen gegen die Planung aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Änderungen/Ergänzungen sind jedoch zu übernehmen:

- In der Begründung zum Entwurf (34. Änderung F-Plan Seite 18, B-Plan 70A Seite 18) unter Pkt. 5.3 sollte in Hinblick auf die anstehende Novellierung des Denkmalschutzgesetzes nur noch erwähnt werden:
„..... Vielzahl von Kulturdenkmälern“
- In der Begründung zum Entwurf (34. Änderung F-Plan S. 33 unter Pkt. 7.4 und B-Plan 70A S. 39 unter Pkt. 7.6 sind Textänderungen vorzunehmen:
..... worden. Insbesondere gilt das für das Gutshaus des Gutes Wulfsdorf (Haus der Natur „Jordsand“), die historische Gutsparkanlage mit den Teichen, das Technikgebäude mit Wasserturm, das Maschinistenwohnhaus, das Wohnhaus Bornkampsweg 37 mit dem Teich, das ehem. Kutscherhaus Wulfsdorfer Weg 226 sowie das Ehrenmal beider Weltkriege am Wulfsdorfer Weg. Der bauliche Bereich am Greelskamp“
- Im Umweltbericht zur 34. Änderung des FNP (S. 26 oben) und im Umweltbericht zum B-Plan 70A (S. 31 oben) sind (auch in Hinblick auf die anstehende Novellierung des Denkmalschutzgesetzes) Textänderungen vorzunehmen:
..... Als Baudenkmale werden hier das Gutshaus des Gutes Wulfsdorf (Haus der Natur „Jordsand“), die historische Gutsparkanlage mit den Teichen, das Technikgebäude mit

Seite 1 von 2

Sparkasse Holstein Kto. 10 257 (BLZ 213 522 40) • Postbank Kto. 13 200 (BLZ 200 100 20)
Commerzbank Kto. 4 901 708 (BLZ 200 400 00) • Volksbank Stormarn Kto. 80 200 000 (BLZ 201 901 09)



10.

**Kreis Stormarn
Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde
Az.: 51/102-334-30.1-001
Vom 15.09.2008**

- Kenntnisnahme, dass die untere Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken erhebt.
- Die Anregungen der Punkte 1 bis 8 betreffen redaktionelle Änderungen der textlichen Erläuterungen innerhalb der Begründung bzw. des Umweltberichts. Die Hinweise werden entsprechend eingearbeitet. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.