

STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 70A UND 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

ÜBERSICHT ÜBER DIE WEITEREN ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER ANGEKÜN- DIGTEN ABSTIMMUNGEN MIT BEHÖRDEN; TÖBS UND NUTZERN (März 2010)

Die Änderungen betreffen vornehmlich den Bebauungsplan Nr. 70A und teilweise auch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Nach Vorlage der Abwägungsempfehlungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden und nachfolgendem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses zur Abwägung, ergaben sich aufgrund diverser weiterer Abstimmungen folgende Änderungen für die Planinhalte der 2. Entwürfe:

Kreis Stormarn:

Festsetzungsthema im Rahmen der Abstimmungen mit dem Kreis Stormarn war der Umgang mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Demeterhof und der westlich gelegenen Geltungsbereichsgrenze. Ursprüngliches Ziel (aufgrund der Vorgaben des Landschaftsrahmenplan und des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg) war, hier diesen Bereich von baulichen Anlagen freizuhalten um u.a. auch ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper Wulfsdorf und Volksdorf zu verhindern.

Entsprechend wurden im 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70A diverse zeichnerische und textliche Festsetzungen auf diesen Flächen für Landwirtschaft getroffen, die dieses Ziel sicher stellen sollten (Ausweisung von Maßnahmen und Maßnahmenflächen, Einschränkung von baulichen Vorhaben, die bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert waren – Fläche für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb 1 -, etc.).



Bereich westlich des Demeterhofes – Planausschnitt 1. Entwurf

Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Stormarn zum 1. Entwurf sind nutzungseinschränkende Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes (insbesondere Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung) auf Flächen für die Landwirtschaft rechtlich bedenklich. Auch in überplanten Bereichen mit Flächen für die Landwirtschaft gilt hier indirekt der § 35 BauGB, der landwirtschaftliche Vorhaben (eben auch bauliche) auch auf der Ebene der Bauleitplanung privilegiert.

Der Kreis Stormarn empfahl daraufhin in seiner ersten Stellungnahme die betroffenen Bereiche nicht als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung z.B. „Grün- und Weideland“ festzusetzen. Hier wären dann (auf privaten Grünflächen) einschränkende Nutzungsfestsetzungen bau- und planungsrechtlich unbedenklich.

Diese Empfehlung wurde jedoch in den direkten Absprachen nicht weiter aufrecht erhalten. Die Vertreter des Kreises waren der Auffassung, dass die Umwandlung der Grundnutzung eigentumsmäßig und nutzungsmäßig ggfs. eine zu große Härte darstellen würde, und Entschädigungsforderungen nach sich ziehen könnte.

Daraufhin wurde von den Vertretern des Kreises folgendes vorgeschlagen:

Beibehaltung der Fläche für die Landwirtschaft, ersatzloses Streichen der textlichen Festsetzungen zur Einschränkung der Errichtung von (privilegierten) baulichen Anlagen sowie der grünordnerischen bzw. naturschutzfachlichen Festsetzungen.

Neuaufnahme von zwei überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Nahbereich des Demeterhofes (die auch im Übrigen städtebaulich und landschaftsbildverträglich vertretbar sind), die bei Erweiterungsabsichten bauliche Anlagen aufnehmen können. In den übrigen Bereichen der Fläche für die Landwirtschaft (ohne die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen) ist dann die Neuerrichtung von Gebäuden (auch wenn sie bisher i.S. der Privilegierung zulässig waren) zukünftig nicht mehr genehmigungsfähig.

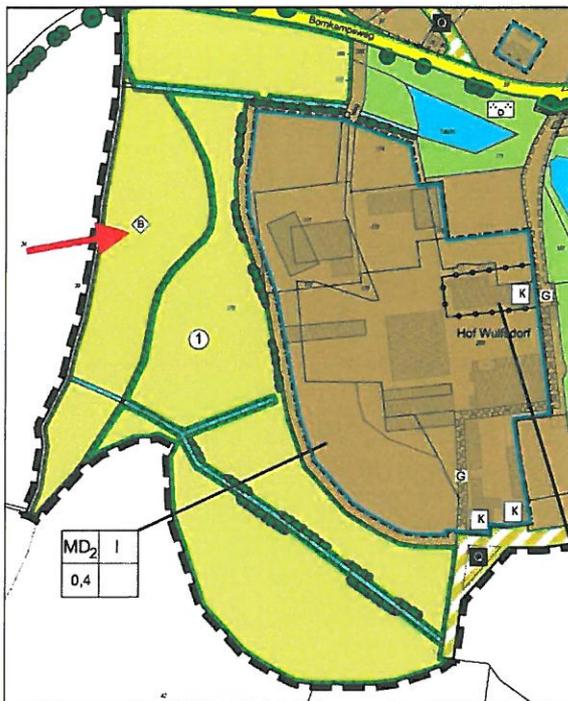


Bereich westlich und nördlich des Demeterhofes – Planausschnitt 2. Entwurf
Rote Pfeile = neue „Baufenster“ auf Flächen für die Landwirtschaft

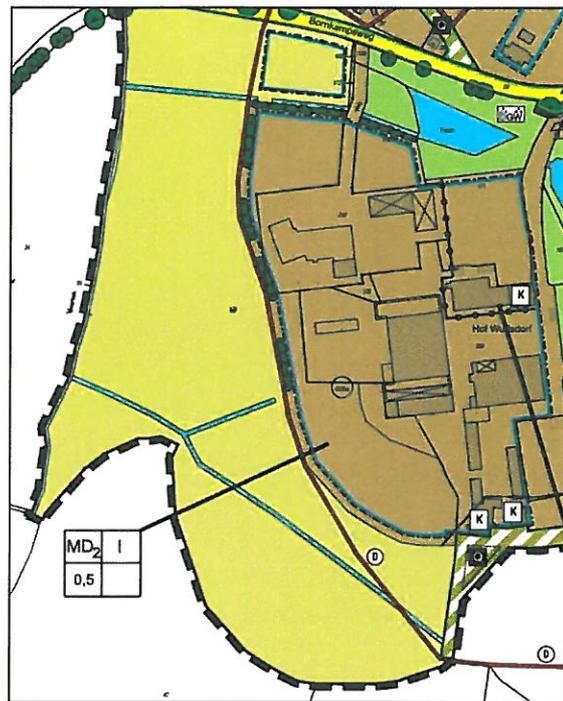
Kreis Stormarn – uNB und LANU (Landesamt für Natur und Umwelt):

In der 1. Entwurfsfassung wurde aufgrund der grünordnerischen Bestandsaufnahme aus 2006 / 2007 ein Biotop („sagenreiche Nasswiese“) an der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze nachrichtlich übernommen und entsprechend ausgewiesen. Nach mehrfacher Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU, über die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn) hat jedoch eine aktuelle Bestandserhebung (mit einem Vertreter des LANU vor Ort) ergeben, dass diese naturschutzrechtliche Einschätzung des Bereichs als Biotop nicht aufrecht erhalten werden kann. Entsprechend wird diese nachrichtliche Übernahme ersatzlos aus den Ausweisungen des Bebauungsplanes gestrichen.

Die ersatzlose Streichung des nachrichtlich übernommenen Biotops betrifft auch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans.



Planausschnitt 1. Entwurf

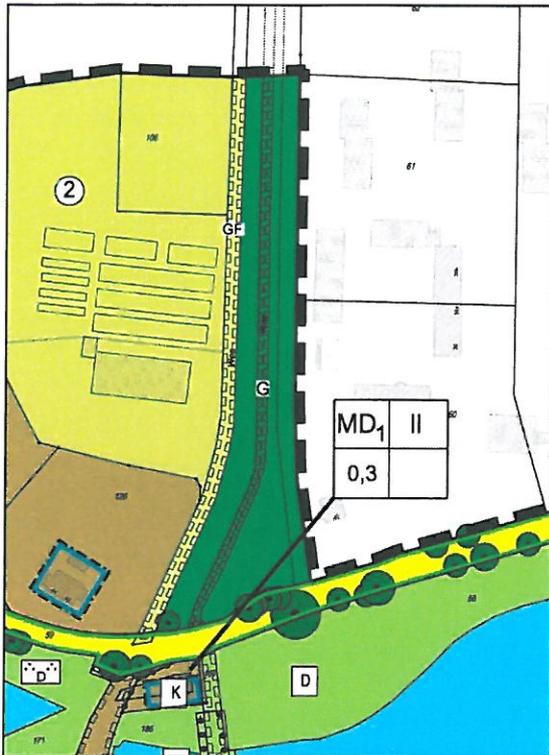


Planausschnitt 2. Entwurf

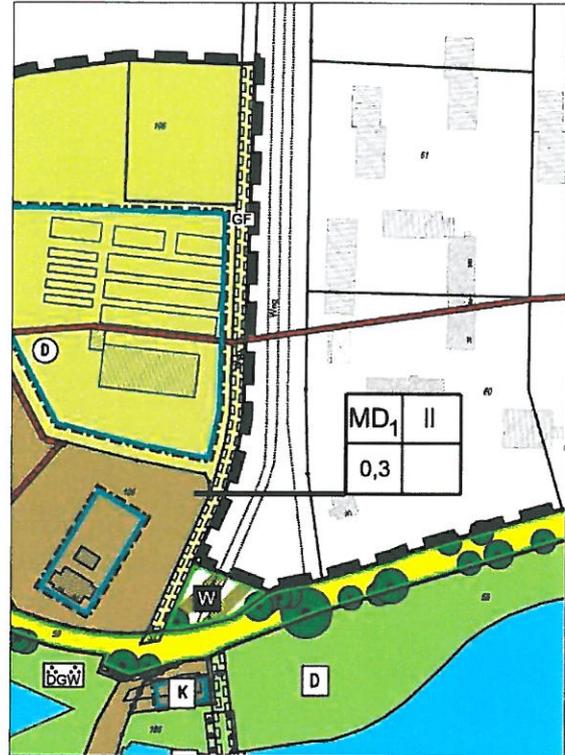
Fachdienst Umwelt der Stadt Ahrensburg:

Nach Auskunft des Fachdienstes der Stadt Ahrensburg wurde der Bereich der „Dorfkoppel“ mit einer „waldähnlichen“ Begrünung und dem überörtlichen Fuß- und Fahrradweg bereits im Bebauungsplan Nr. 70B verbindlich überplant. Aufgrund der Empfehlung des Fachdienstes wird der Bereich daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70A herausgenommen, da kein neues Planungserfordernis erkennbar ist. Im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 70B wurde der Gesamtbereich im Rahmen einer festgelegten Grünfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Änderung des Plangeltungsbereichs betrifft auch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans.



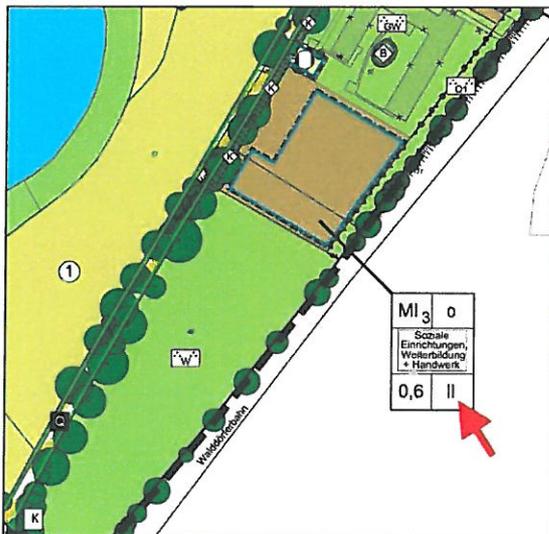
Planausschnitt 1. Entwurf



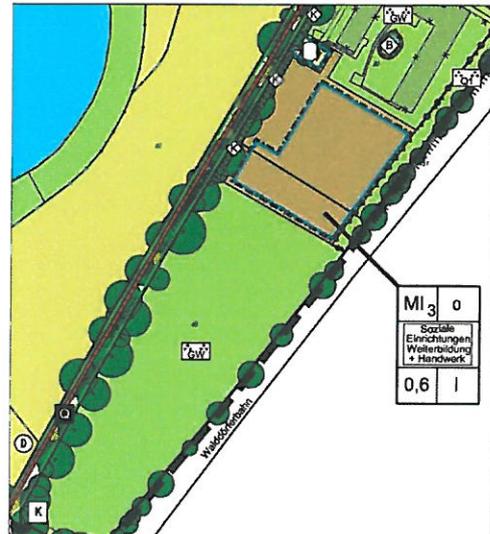
Planausschnitt 2. Entwurf

Vorhabenträger / Investor „Wilde Rosen“:

Nach weiterer Bearbeitung der Ausführungsplanungen im Bereich „Wilde Rosen“ – 1. Bauabschnitt (südlich des Bornkampswegs) kann die bisher festgesetzte Zweigeschossigkeit als Höchstmaß (in Abstimmung mit dem Vorhabenträger) auf maximal ein Vollgeschoss reduziert werden. Dies gewährleistet ein besseres Orts- und Landschaftsbild im Übergang zu den südlich gelegenen privaten Grünflächen.



Planausschnitt 1. Entwurf



Planausschnitt 2. Entwurf