

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 66 a der Stadt Ahrensburg

Gelände südlich der Straße Am Scharberg, nordwestlich angrenzend an die Walddörfer Bahn, westlich Hamburger Straße bis zur Stadtgrenze —

I N H A L T:

1. Allgemeine Angaben zum Stadtteil
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Übergeordnete Planungen
4. Örtliche Planungen
5. Fachplanungen
6. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen Denkmalschutz und Naturschutz
7. Angaben zum Plangebiet
8. Art der baulichen Nutzung
9. Städtebaulicher Entwurf
10. Planungsrechtliche Festsetzungen und Berücksichtigung der Planungsgrundsätze
11. Verkehrskonzeption
12. Maßnahmen zur Verwirklichung
13. Kosten und Finanzierung
14. Pläne

Anlagen

1. Allgemeine Angaben zum Stadtteil

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 a liegt südwestlich des Stadtgebietes Ahrensburg außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Struktur ist landwirtschaftlich geprägt mit einigen gestreut liegenden Gebäuden. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die B 75 als Bundesstraße und die Eulenkrogstraße. Das Gebiet selbst ist durch untergeordnete Wegeparzellen für die Aufnahme von landwirtschaftlichem Verkehr bzw. Anliegerverkehr der Streusiedlungen geprägt.

In den letzten Jahren hat sich insbesondere durch Umstellung von zwei herkömmlichen Landwirtschaftsbetrieben auf Pferdehaltung sowie durch Pferdehaltung auf Kleinflächen ein starker Flächennutzungswandel vollzogen. Umfangreiche Gebäude, Stellplatzanlagen, Springparcours und übernutzte Pferdekoppeln prägen das Landschaftsbild bereits westlich der Hamburger Straße. Der von dieser Nutzung ausgehende Druck erstreckt sich auf ökologisch sensible, grundwassernahe Grünlandflächen, den Talraum der Moorbek sowie auf geschützte Bruchwälder.

In Hamburg-Volksdorf werden unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend zur Zeit umfangreiche Flächen für Wohnungsbau besiedelt. Auf Grundlage der bisher eingeleiteten Bauleitplanverfahren muss mit einer Einwohnerzunahme von ca. 2.200 Einwohnern in dem Randbereich Hamburgs gerechnet werden. Das bedeutet für den in fußläufiger Entfernung gelegenen Landschaftsraum Stellmoor zukünftig eine Zunahme des Nutzungsdruckes durch Naherholungs-suchende.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Einschränkungen und Änderungen in der Landwirtschaft haben auch in Ahrensburg zu Nutzungsänderungswünschen in Außenbereichsflächen geführt.

Aufgrund der Randlage von Ahrensburg, angrenzend an das Stadtgebiet Hamburg als Großstadt im nördlichen Raum, unterliegt das bearbeitete Gebiet ganz besonders dem Siedlungsdruck seiner Umgebung.

Dies wirkt sich insbesondere auf die Freizeitnutzung und Nutzungsänderungswünsche von unbebauten landwirtschaftlichen Flächen in Freizeitanlagen, wie Reitsport und sonstiges, aus.

Um auch hier künftig diesem Nutzungsdruck städtebaulich sinnvoll entgegenzutreten zu können, ist es erforderlich, dieses gesamte Außenbereichsgebiet südlich von Ahrensburg städtebaulich so zu ordnen, dass die zurückgehende herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung sinnvoll einer landschaftsverträglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des § 201 BauGB erhalten und gegebenenfalls zugeführt werden kann. Andere Nutzungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB sollen zugunsten der Förderung der Landwirtschaft nicht festgesetzt werden.

Eine Überbauung und Zersiedelung dieser Landschaft ist nicht gewollt. Um hier planungsrechtlich klare und überschaubare Verhältnisse zu schaffen ist es erforderlich, städtebaulich auf die besondere Lage einzugehen und diese zu ordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 a soll dem Erhalt des Landschaftsraumes Stellmoor als Grünachse zwischen dem Siedlungsgebiet Hamburg-Volksdorf bzw. Hamburg-Rahlstedt und dem Siedlungsgebiet von Ahrensburg dienen. Die Entwicklung und Förderung der Landwirtschaft erfolgt für die Ansässigen und künftigen Betreiber unter Berücksichtigung des lokalen Leitbildes der Grünplanung gleichermaßen. Angemessene Erweiterungen des vorhandenen Baubestands sind im B.-Plan festgesetzt. Die Bebauung und sonstigen Flächennutzungen sollen sich den Vorgaben des lokalen Leitbildes (Anlage 1 der Begründung), welches von Naturschutz, Landschaftspflege und Naherholung geprägt wird, unterordnen.

- a) Der Talraum der Moorbek ist als Hauptbiotopverbundachse zu sichern und zu entwickeln. Ziel ist es, die grundwassernahen Grünland- und Bruchwaldflächen zu sichern und zu entwickeln.
- b) Eine Biotopverbindung zwischen Forst Meienthun und Volksdorfer Wald ist in Form einer naturnahen Aufforstung als Waldspange zu entwickeln.
- c) Zwischen Moorbek-Tal und Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal sind im Bereich ehemaliger Seitentäler 3 Biotopverbundachsen in Form von extensivem Grünland und Feuchtzonen wiederherzustellen bzw. zu sichern.
- d) Auf den empfindlichen Wasserhaushalt ist in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen durch Erhalt des Grundwasserspiegels und der Grundwasserqualität. Das Gebiet liegt im Trinkwasserfördergebiet der Wasserwerke Walddörfer mit schlechten schadstoffabpuffernden hydrogeologischen Verhältnissen. Außerdem liegt es insgesamt im Einzugsbereich der grundwasserabhängigen Schutzgebiete Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal und Moorbekniederung (siehe GOP).
- e) Erhalt des Landschaftsbildes:

Insbesondere der Erhalt der vierreihigen „Allee“ als Landschaftszeichen

Um dem Druck der Bedürfnisse der erholungssuchenden Bürger und der stetig dem Strukturwandel unterworfenen Landwirtschaft gleichermaßen nachzukommen, sind Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen und Nutzungen für die Naherholung festgesetzt. Hier insbesondere der Pferdesport, die Pferdepensionshaltung und der Hundesport. Diese Nutzungen sollen mit hoher Priorität des Naturerhaltes entsprechend dem lokalen Leitbild eine sinnvolle Abrundung geben. Aufgrund einer Freizeitstrukturanalyse wird ein sinnvolles Reit-, Geh- und Radwegenetz festgesetzt.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan und der Landschaftsrahmenplan sehen für diesen Bereich zwar die Achsengrundrichtung der Siedlungsachse Hamburg/Ahrensburg/ Bargteheide/Bad Oldesloe vor, weisen aber in ihrer Flächendarstellung kein Hauptsiedlungsgebiet aus.

Der Regionalplan für den Planungsraum 1 schreibt wörtlich in seinem Bericht: „Das Erholungsgebiet zwischen Bredenbeker Teich und Forst Hagen ist als Bestandteil der durchgehenden und gliedernden Grünzäsur auf der Achse zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein von Bebauung freizuhalten.“ Auch laut Gutachten Stormarn-Mitte wird das Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal als eines der wichtigsten Erholungsgebiete auch von den Hamburgern genutzt. Für den Hamburger Teil wird ein Landschaftsplan aufgestellt, der die ökologischen Qualitäten dieses Landschaftsraumes sichert und entwickelt sowie die Erholungsnutzung steuern soll. Auch in dem Plangebiet ist eine sinnvolle Steuerung des Bedarfes der Naherholung anzustreben.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen (im Jahre 1974 genehmigten) Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 a wie folgt dargestellt:

Bis auf den nördlichen Bereich entlang der B 75 ist der gesamte Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im nördlichen Bereich entlang der B 75 ist ein Sondergebiet dargestellt mit der Zweckbestimmung „Staatsinstitut für angewandte Botanik“. Im westlichen Bereich ist eine Waldfläche dargestellt, die an die Stadtgrenze zu Hamburg grenzt. Die vorhandene Bundesstraße 75 und der seinerzeit zum Zeitpunkt der Aufstellung des F-Planes geplante „Tangentenring um Hamburg“ sind als „Flächen für örtliche Hauptverkehrszüge“ dargestellt. Die letztgenannte Planung ist nicht mehr Bestandteil des Regionalplanes und wird nicht mehr verfolgt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 66 a aus dem Flächennutzungsplan ist in mehreren Bereichen nicht mehr möglich, daher ist eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Diese Änderung wird als 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die Änderungen beinhalten: von Sondergebiet in landwirtschaftliche Nutzfläche, von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Grünflächen und von landwirtschaftlichen Flächen in Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.

- 4.2** Der beschlossene Landschaftsplan ist für die künftige Entwicklung dieses Gebietes maßgebend. Änderungen bei der Detailplanung sind jedoch zu erwarten; diese sind dann nachrichtlich in den Landschaftsplan einzuarbeiten.

4.3 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Die in der Nähe vorhandenen und geplanten Wohngebiete auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg werden mit in die Abwägung dieser Planung einbezogen; insbesondere das Bedürfnis der naherholungssuchenden Bevölkerung. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4.4 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Zurzeit ist dieses Gebiet Außenbereich. Bebauungspläne sind hier nicht aufgestellt, so dass zurzeit eine Änderung von Bebauungsplänen nicht erforderlich ist. Planungsrechtlich ist dieses Gebiet mit Ausnahme des Sondergebietes „Staatsinstitut für angewandte Botanik“ landwirtschaftlicher Außenbereich, der nach § 35 Baugesetzbuch behandelt wird.

5. Fachplanungen

Folgende Fachplanungen liegen in diesem Gebiet vor:

Freizeitstrukturanalyse, Hydrogeologische Stellungnahme zum B-Plan 66 a.

6. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen Denkmalschutz und Naturschutz

Die beiden Bruchwaldflächen und die vierreihige Lindenallee „Allee“ westlich der B 75 sollen als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt werden. Als Kulturdenkmäler geschützt sind die Allee sowie an der B 75 zwei historische Grenzsteine und ein historischer steinerner Durchlass des Grenzgrabens mit Hamburg.

7. Angaben zum Plangebiet

- a) Das Plangebiet ist – wie unter Punkt 2 „Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes“ bereits beschrieben – in südlicher Lage zu Ahrensburg und als Anziehungspunkt für naturbezogene Entwicklungen vordringlich städtebaulich zu ordnen.
- b) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im Südwesten von der Stadt – und gleichzeitig Landesgrenze zu Hamburg – bestimmt. Die Stadtgrenze ist hier gleichzeitig der Bachlauf der Moorbek. Die Nordgrenze, die Straße Am Scharberg, bildet eine klare Trennung zu der Endmoränenkuppe des Scharberges. Der nördliche Randbereich an der B 75 ist durch einen anderen Bebauungsplan städtebaulich zu ordnen. Im östlichen Bereich bildet die Hamburger Straße (B 75) die Grenze.

Das Gebiet liegt etwa 50 m über NN und wird durch ein relativ ausgeprägtes Relief gekennzeichnet.

Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind wie folgt zu unterscheiden:

Das gesamte Gebiet ist bis auf das Staatsinstitut für angewandte Botanik und einer Fläche der Stadt Ahrensburg in privatem Besitz. Die private Nutzung ist durch Landwirtschaft und Pferdehaltung gekennzeichnet.

Die Bebauung im Geltungsbereich ist durch Einzelgehöfte und Splittersiedlungen geprägt, die die Nutzungsänderungen der Landwirtschaft zur Pferdehaltung durch die Schaffung von Neubauten prägt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 298 (Bez.: 7846/3 Ahrensburg - Stellmoor). Die durchgeführte, nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass eine grundsätzliche Beeinträchtigung des Bebauungsplanes durch die Altablagerung nicht anzunehmen ist. Das Gelände der Altablagerung ist Brachland. Nutzungsänderungen sind nicht geplant. Das Geländeniveau der Ablagerungsfläche liegt etwa 0,5 m höher als der östlich verlaufende Wirtschaftsweg und etwa 1,00 m über dem nördlich angrenzenden Brachland. Daher ist mit Auffüllungsmächtigkeiten von mindestens 1,00 m zu rechnen. Dies wurde durch die Ergebnisse der durchgeführten Sondierbohrungen bestätigt. In der Vergangenheit erfolgten hier Ablagerungen von Bauschutt, Schlacken sowie Hausmüll (u.a. Keramik, Folien). Konkrete Angaben zum Verfüllungszeitraum liegen nicht vor. Zur Zeit sind auf der Geländeoberfläche keine anthropogenen Auffüllungen vorhanden; das Gelände ist heute mit Gräsern, Sträuchern und Bäumen bewachsen. Bei der nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung der Altablagerung stand im Wesentlichen die Bewertung hinsichtlich der aktuellen und zulässigen Umgebung des Standortes im Vordergrund; eine abschließende Bewertung des grundsätzlichen Gefährdungspotenzials der Altablagerung selbst war nicht Bestandteil der Untersuchung. Sensible Nutzungen im direkten Umfeld oder auch im Abstrom der Altablagerungsfläche liegen nicht vor. Bei einer Umnutzung des Grundstückes zu sensiblerer Nutzung sollte eine Vereinbarkeit mit den in der Untersuchung festgestelltengehalten geprüft werden. Zudem wäre bei erdbaulichen Maßnahmen im Bereich der Altablagerung das Bodenmaterial hinsichtlich seiner Wiedereinbaufähigkeit bzw. seiner Entsorgung zu prüfen.

- c) Das Gebiet setzt sich aus landwirtschaftlicher Nutzfläche mit zugehörigen Bauflächen, Waldflächen, Grünflächen, Straßenflächen, Wegeflächen und Ausgleichsflächen zusammen.

8. Art der baulichen Nutzung

Die übergeordnete planerische Zielsetzung für das Gebiet steht im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998); siehe auch Ausführungen in Ziffer 3. Im Abschnitt 5.6.3 ist unter Ahrensburg Folgendes ausgeführt:

„Das Erholungsgebiet zwischen Bredenkuper Teich und Forst Hagen ist als Bestandteil der durchgehenden und gliedernden Grünzäsur auf der Achse zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein von Bebauung freizuhalten.“

Diesen landesplanerischen Zielen dienen die Nutzungen Landwirtschaft, Wald, Naherholung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am besten.

Es ist daher zielführend, in erster Linie diese Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 66a festzusetzen.

Eine besondere Problematik dieses Bebauungsplanes liegt darin, dass die ehemals der Landwirtschaft vorbehaltenen Flächen und Gebäude heute teilweise anders genutzt werden, bzw. der Wunsch besteht, dieses anders zu nutzen.

Es wurde daher im Einzelnen geprüft, durch welche Festsetzungen die oben formulierten Planungsziele wirksam erreicht werden können.

Für die bebauten Flächen kommt vor allem die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft infrage.

Bevor auf die rechtlichen Auswirkungen einer solchen Festsetzung eingegangen wird, soll der Begriff „Landwirtschaft“ näher definiert werden. In § 201 des Baugesetzbuches (BauBG) ist hierzu Folgendes ausgeführt:

„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

Nach der Rechtsprechung muss eine Nutzungsfestsetzung auf Landwirtschaft der Förderung der Landwirtschaft dienen. Dabei ist das ganze in § 201 BauGB genannte Spektrum der Landwirtschaft gemeint. Vor allem stellt die neu in die Definition der Landwirtschaft aufgenommene Pensionstierhaltung (Pferde) für die in einem starken Umbruch befindliche Landwirtschaft eine wichtige Erwerbsquelle da. Dies gilt für landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe von Großstädten in besonderer Weise.

Es sind Arrondierungen und Zusammenlegungen der Nutzung nach § 201 anzustreben.

Im Folgenden werden die einzelnen Flächennutzungen in der Reihenfolge von Norden nach Süden beschrieben.

Institut für angewandte Botanik:

Die Fläche zwischen der Straße Am Scharberg und Allee ist im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche - Staatsinstitut für angewandte Botanik“ dargestellt.

Aus Sicht der Stadt kann diese Fläche als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ dargestellt werden, da die für den bestehenden Nutzungszweck notwendigen Gebäude auch innerhalb dieser Ausweisung realisiert werden können.

Pferdezuchtbetrieb

Pferdezucht ist nach der Rechtsprechung als Teil **der Landwirtschaft** anzusehen. Eine entsprechende Ausweisung ist daher sinnvoll. Allerdings werden die damit verbundenen Reitsportplätze als „Grünfläche - Reitsport“ ausgewiesen. Bei der Anordnung und Ausbildung der Reitsportplätze müssen die Vorgaben des Grünordnungsplanes im Einzelnen beachtet werden.

Pensionspferdehaltungsbetrieb

Dieser Betrieb ist ebenfalls der **Landwirtschaft** zuzuordnen. Hier wurde allerdings für eine bestehende Scheune eine Nutzung als Galerie und Veranstaltungsraum genehmigt aber noch nicht umgesetzt. Im Rahmen des planerischen Gesamtkonzeptes erscheint jedoch eine entsprechende Sondergebietsausweisung für dieses eine Gebäude nicht zielführend. Die Genehmigung gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung (Mai 2001) mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen worden ist.

Die angestrebte Nutzung dient nicht der Förderung der Landwirtschaft. Weitere Anträge mit ähnlichen Nutzungsausweisungen haben zur Aufstellung des B-Planes geführt mit dem Ziel der wie vor beschriebenen baulichen Neuordnung.

Ehemaliger Sengana-Hof

Die heute auf dem Grundstück vorhandene Bebauung (Lagerhalle, Betriebsgebäude, Gewächshäuser, Wohnhaus, Bürogebäude, Laden) geht zurück auf eine Genehmigung, die im Jahr 1964 Herrn Prof. Dr. Sengbusch zum Zwecke der Forschung und Züchtung von Pflanzen erteilt wurde. Später wurde das Grundstück von der Firma Sengana-Erdbeerhof genutzt.

Nach Eigentumswechsel musste diese Firma einen neuen Standort suchen und hat etwa 300 m südlich davon - ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66a - einen neuen Betrieb aufgebaut.

Der neue Eigentümer hat eine Voranfrage eingereicht, die die Errichtung eines größeren Hofladens mit ca. 1000 m² Verkaufsfläche und einer Gaststätte beinhaltet. Auf dem Hofmarkt sollen neben den ökologisch-landwirtschaftlichen Produkten weitere Produkte aus dem Lebensmittelbereich auf ökologische Basis produziert und zum Verkauf angeboten werden.

Der beantragte „Hofmarkt zur Selbstvermarktung ökologischer Erzeugnisse“ kann nur über eine entsprechende Sondergebietsausweisung im Bebauungsplan genehmigt werden. Dies entspricht jedoch nicht dem Planungsziel und löst folgende städtebauliche Probleme aus.

Solche Nutzung widerspricht dem städtischen Planungsziel, Einzelhandelseinrichtungen in erster Linie in der Innenstadt vorzusehen, um diese als Einkaufs- und Begegnungsmittelpunkt zu stärken; auf die entsprechenden einschränkenden Festsetzungen im Gewerbegebiet wird hingewiesen.

Insbesondere aber würde der geplante Hofmarkt mit den Gebäuden, Werbeanlagen, großen Parkplatzanlagen und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ein erhebliches Eigengewicht bekommen, das mit den übergeordneten planerischen Zielsetzungen für das Gebiet (siehe die oben zitierten Ausführungen im Regionalplan) nicht vereinbar ist. Zudem besteht die Gefahr einer Präzedenzwirkung auf andere Grundstücke in diesem Bereich.

Aus dargelegten Gründen wurde keine Sondergebietsausweisung vorgenommen, sondern das Grundstück wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, um ein Zurückdrängen der landwirtschaftlichen Nutzung durch den B-Plan zu verhindern.

Wesentliches Kriterium für eine zulässige Inanspruchnahme des Außenbereiches ist die Bewirtschaftung auf **überwiegend eigener Futtergrundlage**. Diese in ständiger Rechtsprechung bestätigte Anforderung an einen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich stellt insbesondere beim Umstellen der Betriebsform eine Hürde dar.

Sie führt in Fällen des mehr als 50 %-igen oder vollständigen Zukaufs des notwendigen Futters oder der Verwendung der auf eigenen Flächen produzierten Futtermittel nicht für die eigene Futtermittelverwertung zum Verlust der Privilegierung. Die nach Baurecht genehmigungsbedürftige dauerhafte Umnutzung einer baulichen Anlage des Erwerbsobstbaues in einen Hofladen ohne überwiegend eigene Futtererzeugung ist danach im Außenbereich unzulässig. Diese Unzulässigkeit soll durch den aufgestellten Bebauungsplan Nr. 66 a mit der Festsetzung landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht erweitert oder ergänzt werden. Sinn des Bebauungsplanes Nr. 66 a ist, unter Ermöglichung der Ansiedelung oder Erweiterung von landwirtschaftlicher Nutzung den Außenbereich als „freie Landschaft“ weitgehend zu erhalten.

Für die Landwirtschaft ist die „freie Landschaft“ nicht nur in ihrer Funktion als Produktionsraum, sondern auch als Siedlungsraum von großer Bedeutung. Die maßgebliche Vorschrift des § 35 BauGB ist geprägt von dem Gedanken der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches. Es gilt im Folgenden zu untersuchen, inwieweit das dort geltende grundsätzliche Verbot der baulichen Nutzung insbesondere durch die agrarrechtliche Sonderregelung in § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB eingeschränkt wird. Nach der generellen Planung des Gesetzgebers in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehören Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, wegen ihrer besonderen Standortgebundenheit in den Außenbereich.

Es wird jedoch anerkannt, dass eine ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung der in einem erheblichen Umfang bebauten Grundstücke des Einwenders zu Problemen führen kann.

Es wurde deshalb eine Lösung entwickelt, die den Interessen beider Seiten (öffentliche Belange einerseits, private Belange andererseits) - so weit möglich - gerecht wird. Bei dieser Lösung wird beachtet, dass das übergeordnete Ziel, Stärkung des Freiraumes und der Landwirtschaft, gewahrt bleibt, dass aber im Bereich der Grundstücke des Antragstellers, die durch aufgegebenen Nutzungen gekennzeichnet sind, eine besondere örtliche Situation besteht.

Dieser besonderen Situation wird durch eine textliche Festsetzung Rechnung getragen, die folgenden Wortlaut hat:

- 1.1 **Auf der Fläche für Landwirtschaft L11 ist insgesamt ein Hofladen mit maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig, der der Direktvermarktung von Produkten aus der Landwirtschaft dient. Dabei müssen mindestens 20 % aus eigener Bodenertragsnutzung bestehen. Außerdem können 75 m² für eine angeschlossene Gastronomie genutzt werden.**

Neuer Sengana-Hof

Der neue Sengana-Hof wurde nach Behandlung im Bau- und Planungsausschuss und Beteiligung der hier zu hörenden Träger öffentlicher Belange genehmigt. Der Betrieb gehört zur **Landwirtschaft** (gartenbauliche Erzeugung). Die Ausweisung dieses Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft ist sinnvoll.

9. Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf zum Bebauungsplan richtet sich in den wesentlichen Grundzügen nach der Förderung der Landwirtschaft dem städtebaulichen Leitbild aus der Sicht des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen werden Reitsportnutzung und Pferdepensionshaltung planungsrechtlich gesichert, aber auch für die Zukunft eingegrenzt.

Insbesondere hat der Pferdezuchtbetrieb südlich der Allee die Grünlandflächen südlich des Hofes durch Spring-, Dressur- und Derbyplätze bereits derart verändert, dass hier ungenehmigte Eingriffe in Natur und Landwirtschaft vorliegen. Eine Neuordnung dieser Nutzung mit Ausgleichsflächen wird im B-Plan festgesetzt. Der parallel aufgestellte Flächennutzungsplan erfährt ebenfalls die Änderung als "Fläche für die Landwirtschaft". Die bestehenden Gebäude auf den nun künftig festgesetzten Landwirtschaftsflächen können nur noch im Einzelfall erweitert werden mit Rücksicht auf die näher erläuterten Grünfestsetzungen. Hier werden gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung wie folgt bestimmt: Durch Baugrenzen, max. Grundfläche, max. Geschossfläche. Die maximale Höhe der Traufe und des Firstes entspricht dem Bestand und soll mit Rücksicht auf die Fernwirkung im Biotopverbund nicht höher festgesetzt werden.

Im Übrigen wird auf den Flächen für die Landwirtschaft der vorhandene Gebäudebestand und Baugrenzen umfahren, wobei im Einzelfall kleinere Erweiterungen möglich sind.

Ein produzierender landwirtschaftlicher Betrieb, der hier auch den Verkauf von Obst betreibt, wird weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt, wobei auch hier die bauliche Zulässigkeit des Wirtschaftsgebäudes entsprechend festgesetzt wird.

Durch die einschränkenden Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung ist es möglich, diesen schützenswerten Landschaftsbestandteil weiter zu entwickeln und für die Naherholung ausreichend Vorsorge zu treffen.

Im Geltungsbereich ist eine Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“. Der Standort südlich der Allee dient dem Deutschen Boxerclub bereits als Übungsgelände.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind parzellenscharf den Eingriffen zugeordnet und bilanziert (siehe Text-Teil B). Die grünordnungsplanerischen Belange werden detailliert im Grünordnungsplan beschrieben, so dass hier auf den detaillierten Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes hingewiesen wird. Planungsrechtlich relevante Festsetzungen sind im Bebauungsplan in der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und im Textteil B im einzelnen geregelt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Geltungsbereich nicht zulässig, da ausreichend überbaubare innerhalb der Betriebsflächen festgesetzt wurden.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen und Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

- a) Das **lokale Leitbild Stellmoor** zeigt eine Hauptbiotopverbundachse entlang des Talraumes der Moorbek mit einem ehemaligen Seitenarm im Nordteil. Im Entwurf des B-Planes wird der Zielsetzung Rechnung getragen durch Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Zielsetzung einer extensiven Grünlandnutzung. Zur Verwirklichung der Waldspange Forst Meienthun - Volksdorfer Wald sind die Flächen beiderseits der Eulenkrugstraße als Waldflächen festgesetzt.

Die drei Biotopverbindungsachsen zwischen dem Tal der Moorbek und dem Stellmoor - Ahrensburger Tunneltal sind entsprechend der hydrogeologischen Verbindungszonen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die Zielsetzung ist dabei soweit wie möglich an die vorhandenen bzw. geplanten Betriebe angepasst: Auf dem Gelände der Reiterhöfe ist extensives Grünland festgesetzt.

- b) Die vorhandenen **baulichen Anlagen** im Geltungsbereich werden aufgrund der Planungsziele in Abs. 2 lediglich als baulicher Bestand festgesetzt. Nur vereinzelt werden Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für L 21 – L 25 und das Gebiet L 11.
- c) Die Flächenfestsetzungen in den **nicht überbauten Bereichen** der Landwirtschaftsfläche L 21 – L 24 des Geltungsbereiches werden wie folgt getroffen:

Die Außensportanlagen der Pferdehaltungsbetriebe sind auf den Flächen G 4 bis G 6 festgesetzt und erhalten die Zweckbindung Grünfläche „Reitsport“ für Springparcours und Dressurplätze. Der Ausgleich wird auf den landwirtschaftliche Fläche A14 und A15 und auf der Grünfläche A13 festgesetzt.

11. Verkehrskonzept

Die Bundesstraße 75 soll aufgrund einer Planung des Bundes mit einem Radweg versehen werden. Diese Maßnahme ist unabhängig von den Vorhaben des Bebauungsplanes notwendig. Wie oben erläutert, werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsflächen für den Tangentenring um Hamburg nicht berücksichtigt. Diese Planung ist nicht mehr Bestandteil des Regionalplanes. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird nicht weiter ausgebaut, sondern es sollen lediglich die Alleen und die Feldwege in ihrem Zustand beibehalten werden, wobei nur Anliegerverkehr dort stattfindet. Die Allee ist für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Diese Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am
ligt.

gebil-

Ahrensburg (Stand: Februar 2003)

STADT AHRENSBURG
Die Bürgermeisterin


(Pepper)

