

Stadt Ahrensburg

Fachbeitrag Grünordnung

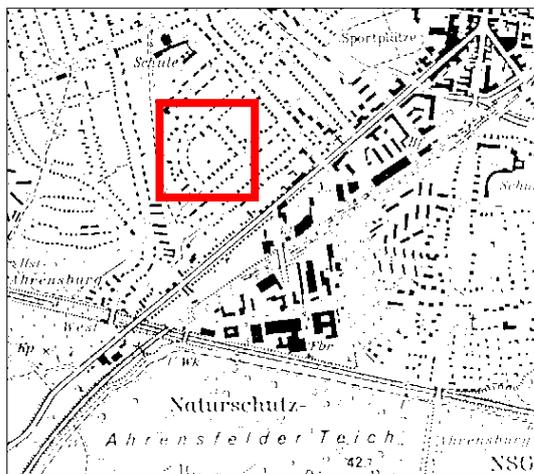
zum

Bebauungsplan Nr. 85

"Theodor-Storm-Straße, Richard-Dehmel-Straße, Dahlkamp "

Text

Fassung für die 2. Auslegung 13.02.06



Auftraggeberin: Stadt Ahrensburg, Die Bürgermeisterin
Fachdienst IV.2: Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Manfred-Samusch-Str. 5 22926 Ahrensburg

Planverfasser: Wolfram Fischer
Dipl. Ing. für Landespflege
Landschaftsarchitekt BDLA

- NATURSCHUTZ
- LANDSCHAFTSPLANUNG
- GESTALTUNG



Bahrenfelder Str. 201 B
22765 Hamburg

Tel. 040 - 82 64 21
Fax. 040 - 82 67 58
info@wolframfischer.de

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen.....	1
2	Kurzbeschreibung des Plangebiets und Lage im Raum	2
3	Planvorgaben	2
4	Bestandsaufnahme, Bewertung und Folgerungen für die Planung.....	4
4.1	Natürliche Faktoren.....	4
4.1.1	Oberflächengestalt, Geologie, Boden und Wasserhaushalt	4
4.1.2	Kleinklima, Lufthygiene und Immissionen	5
4.1.3	Gehölzbewuchs und Biotopstruktur.....	5
4.2	Nutzungen.....	8
4.2.1	Siedlung und Verkehr	8
4.2.2	Landschaft- und Ortsbild, Erholung und Grünversorgung	8
4.3	Eigentumsverhältnisse	9
5	Zusammenfassende Bewertung und Zielsetzung für die Planung	10
6	Planinhalt.....	12
6.1	Festsetzungen für Bebauung	12
6.2	Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und §§ 9 und 92 Abs. 4 LBauO vom 10. Januar 2000.....	12
6.2.1	Festsetzungen für Anpflanzungen und zur Sicherung des Grüns.....	12
6.2.2	Festsetzungen zur Sicherung des Wasserhaushalts.....	13
6.2.3	Beispielliste für zulässige Gehölzarten.....	13
6.3	Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG (Eingriffsregelung).....	14
6.3.1	Grundlagen.....	14
6.3.2	Arbeitsschritte	15
6.3.3	Methode.....	15
6.3.4	Berechnung	17
6.3.5	Gestaltung der Ausgleichsflächen.....	19
7.	Zusammenfassung	20

Kartenverzeichnis

	<i>Landschaftsplan</i>	<i>ohne Maßstab</i>	<i>Seite 3</i>
1	<i>Bestand</i>	<i>1 : 1.000</i>	<i>Anlage</i>
2	<i>Eingriffsdarstellung / Bilanzierung</i>	<i>1 : 500</i>	<i>Anlage</i>

1 Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen

Die Stadt Ahrensburg möchte für das im südlichen Stadtbereich liegende Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 85 aufstellen. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Blockbereich Theodor-Storm-Straße, Dahlkamp und Richard-Dehmel-Straße rückwärtige Grundstücksteile zu bebauen und den Bestand angemessen zu erweitern.

Bei Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes, durch den Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist nach § 6 (1) 2 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) ein Landschafts- bzw. Grünordnungsplan aufzustellen. Auf diese Weise sollen die Funktionen des Naturhaushalts, des Arten- und Biotopschutzes, der Erholung und die Entwicklung des Landschaftsbilds gesichert werden.

Im Grünordnungsplan sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes näher darzustellen. Bei geringem Umfang der Eingriffe reicht es aus, grünordnerische Festsetzungen nach § 6 (4) LNatSchG in den Bebauungsplan zu übernehmen. Ein eigenständiger Grünordnungsplan ist dann nicht notwendig. Der vorliegende Fachbeitrag Grünordnung stellt die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Ziele im B-Plan-Verfahren sicher. Er liefert außerdem Grundlagenmaterial für die nach § 2a BauGB notwendige Umweltprüfung des Vorhabens.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 a (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im B-Plan-Verfahren zu kompensieren. Nähere Bestimmungen dazu sind mit den §§ 7 – 9 LNatSchG und dem Gemeinsamen Runderlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“¹ vorgegeben.

Der Verfasser wurde von der Stadt Ahrensburg im November 2004 mit der Erstellung des Fachbeitrags Grünordnung einschließlich Aufarbeitung der Eingriffsregelung (sowie der Erstellung des separaten Umweltberichts) beauftragt. Der Fachbeitrag umfaßt im wesentlichen folgende Arbeitsschritte:

- Bestandserhebung und –bewertung der natürlichen Grundlagen, der Nutzungen und des Landschafts- und Ortsbilds,
- Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Bilanzierung von Eingriff zu Ausgleich,
- Ausarbeitung und Abstimmung von Festsetzungen zur Grünordnung, die in den Bebauungsplan übernommen werden können.

¹ Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

2 Kurzbeschreibung des Plangebiets und Lage im Raum

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,83 ha liegt südwestlich der Ahrensburger Stadtmitte in der Nähe der B 75.

Der Blockbereich wird im nördlichen Bereich der Theodor-Storm-Straße vom Bestand typischer Doppel-Siedlungshäuser mit rückwärtigen Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenzen geprägt. Im südlichen Bereich und an Dahlkamp und Richard-Dehmel-Straße sind frei stehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die Grundstückstiefe im Plangebiet beträgt 25 - 70 m. Im Blockinnenbereich liegen noch 6 Gartenparzellen, die über einen schmalen Gehweg vom Dahlkamp aus zu erreichen sind. Sie sind derzeit nicht genutzt und mit Rasen bzw. Grasfluren, einzelnen Obstbäumen, Koniferen und Hecken bewachsen. Auf einer Parzelle sind ein kleiner Schuppen und eine Laube vorhanden, die ebenfalls nicht mehr genutzt werden.

In der Umgebung des Plangebiets erstrecken sich weitläufige lockere Wohngebiete mit Einfamilien- und Reihenhausbauung. Westlich des Gebiets verläuft eine Nord-Süd-Grünverbindung.

3 Planvorgaben

Das **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein**² strebt die Nachhaltigkeit von Nutzungen im Bereich der gesamten Landesfläche und die Qualitätssicherung der Medien Boden, Wasser, Luft an. Für die städtebauliche Planung (bzw. Bauleitplanung) werden als Grundsätze formuliert:

- der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken,
- Ursprünglichkeit und Identität der Landschaft und ihrer Städte und Dörfer zu erhalten,
- landschaftlich wertvolle Räume großflächig und zusammenhängend freizuhalten,
- das Schutzgebiets- und Verbundsystem mit umzusetzen,
- innerörtliche Grünzüge und Grünzäsuren zwischen Siedlungen zu entwickeln und Siedlungsränder landschaftsgerecht zu gestalten und einzubinden,
- den Bodenverbrauch auf das unverzichtbare Maß zu beschränken und
- siedlungsklimatisch bedeutsame Gebiete und Elemente nachhaltig zu sichern.

Die Aussagen des **Landesraumordnungsplans** und des **Regionalplans** (Fortschreibung Juli 1998) für den Planungsraum I werden in den Darstellungen des **Landschaftsrahmenplans**³ weitgehend berücksichtigt. Hervorzuheben ist allerdings, dass beim angestrebten Verdichtungsprozeß

² Entwurf, 1997, Minister für Umwelt, Natur und Forsten

³ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, Kiel, September 1998

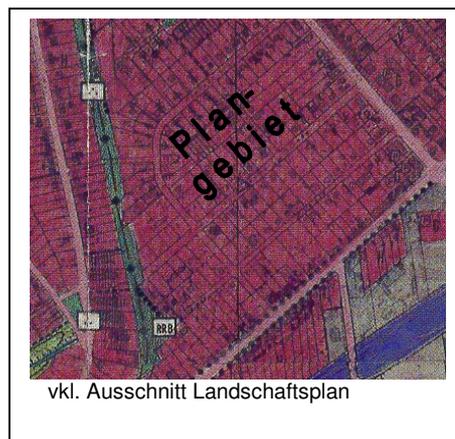
auf den Siedlungsachsen ressourcenschonender Umgang, ausreichend große Freiräume und die Erhöhung des Waldanteils gefordert werden.

Der **Landschaftsrahmenplan**⁴ weist für das Plangebiet keine Darstellungen auf.

Die Flächendarstellungen des **Flächennutzungsplans** und des **Landschaftsplans**⁵ der Stadt Ahrensburg entsprechen einander.

- Wohngebiet (rot;), Hauptstraße (rosa),
- Gewerbe (braun), Bahn (blauviolett),
- Grünflächen (dunkelgrün;) mit Wegenetz (Strichlinien mit schwarzen Quadraten),

Im Landschaftsplan werden weiterhin Aussagen für den Umgang mit den hier vorliegenden tiefen "Siedlergrundstücken" getroffen. Ihr Charakter soll insbesondere durch Erhaltung von Heckenstrukturen und älteren Obstbäumen erhalten werden. Bei einer weiteren Verdichtung in rückwärtigen Grundstücksteilen sollen gemeinsame Zufahrten angelegt werden, um die Bodenversiegelung gering zu halten.



Planungshinweise:- *Das Landschaftsprogramm fordert, die Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, Ursprünglichkeit und Identität der Landschaft sowie ihrer Städte und Dörfer zu erhalten, gliedernde Grünzüge zu schaffen und Siedlungsränder landschaftsgerecht zu gestalten.*

- *Der Landschaftsplan Ahrensburg fordert die Bewahrung der Grünstruktur alter Siedlergrundstücke.*
- *Die Nachverdichtung bei bereits vorhandener Erschließung berücksichtigt den nach § 1 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.*

⁴ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, Kiel, September 1998

⁵ Büro Bielfeldt, Landschaftsarchitekt BDLA, Hamburg, 1992

4 Bestandsaufnahme, Bewertung und Folgerungen für die Planung

4.1 Natürliche Faktoren

4.1.1 Oberflächengestalt, Geologie, Boden und Wasserhaushalt

Das Plangebiet selbst liegt in einer Plateaulage mit leichtem Gefälle nach Süden zwischen 48,61 und 46,49 m NN⁶. In der näheren Umgebung senkt sich das Gelände weiter leicht, im Westen etwas stärker auf ca. 40 m NN ab.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des in Ost-West-Richtung verlaufenden Endmoränenbogens der Stormarner Jungmoräne am Rand des Naturraums Ostholsteinisches Hügelland. Wegen der Überformung durch die intensive Nutzung im Ballungsraum wird Ahrensburg jedoch dem **Naturraum** „Hamburger Ring“ zugeordnet.

Der **geologische Aufbau** im Plangebiet wird nach den Darstellungen des Landschaftsplans und den Untersuchungen von Paluska⁷ vom sandüberdeckten Geschiebelehm des "Ahrensburger Sanders" bestimmt. Hier könnten sich unter natürlichen Voraussetzungen temporäre Stauwasserhorizonte bilden. Wegen der bereits gegebenen Bebauung sind entsprechende Vernässungen vermutlich nur noch sehr gering ausgeprägt.

Die aus den Geschiebelehmen entwickelten Parabraunerden, die im Stauwasserbereich in Pseudogley übergehen können, werden wegen ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit zu den hochwertigeren **Böden** gezählt. Sie zeichnen sich prinzipiell durch ein hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe aus und haben daher Bedeutung als schützende Deckschicht für Grundwasserleiter. - Im Hinblick auf eine Baugründung sind Weichschichten wie Lehm und Mergel auszutauschen und durch Sand zu ersetzen. Die Maßnahmen zur Gründung wie auch zur Gebäudetrockenhaltung sind jeweils im Einzelfall festzulegen.

Oberflächengewässer mit ständiger Wasserführung gibt es im Plangebiet nicht. Anfallendes Oberflächenwasser wird über das Sielnetz abgeführt und im Westteil des Plangebiets der Vorflut Bredenbek und im östlichen Bereich in Richtung Reesenbütteler Teich / Aue zugeleitet.

Die Fließrichtung des oberflächennahen Grundwassers im Plangebiet dürfte dem Gefälle entsprechend nach Südwesten bzw. Süden auf das Ahrensburger Tunneltal gerichtet sein. Nach Paluska (siehe 6, aaO.) beläuft sich der Flurabstand des oberflächennahen Grundwassers auf 4 - 5 m. Im Bereich des Plangebiets dürften deshalb Dränagemaßnahmen für die Abwehr von Stauwasser zur Gebäudetrockenhaltung ausreichend sein.

⁶ Aufmaß Teetzmann und Sprick, ÖBV, 17.05.2004

⁷ Paluska, Dr. A., Lehrbeauftragter am Geogr. Institut der Universität Hamburg: Hydrogeologische Planungskarten 8246 und 8250, Hamburg 1998

Die Beeinträchtigung tieferer Grundwasserleiter in den obermiozänen Glimmersanden und pliozänen Kaolinsanden durch Verunreinigungen aus dem Plangebiet ist wegen der unproblematischen Nutzung als reines Wohngebiet und mächtiger Deckschichten nicht zu besorgen.

Planungshinweise:- *Der Wasserhaushalt des Plangebiets kann durch die anstehenden, z.T. sandüberdeckten Geschiebelehme von Staunässe geprägt sein. Es ist durch ausreichende Abstände der Bebauung zu älteren Bäumen sicherzustellen, dass die Gehölze durch notwendige Hausdränagen nicht beeinträchtigt werden können.*

- *Eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers ist aufgrund der geologischen Situation nur eingeschränkt möglich; daher sollen auch Möglichkeiten zur sparsamen Versiegelung und weitgehenden Rückhaltung, z.B. auf begrünten Dächern, genutzt werden.*

4.1.2 Kleinklima, Lufthygiene und Immissionen

Das Lokalklima dürfte hinsichtlich Luftfeuchte und Windeinwirkung im aufgrund der lockeren Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung) ausgeglichen sein. Infolge der nur in geringem Ausmaß vorgesehenen Neubebauung werden sich die vorgefundenen Temperatur-, Luftfeuchte und Windverhältnisse durch zusätzliche Versiegelung jedoch nur unerheblich verändern.

Planungshinweise: - *Die lokalklimatischen Verhältnisse werden sich durch die vorgesehene Bebauung kaum verändern.*

4.1.3 Gehölbewuchs und Biotopstruktur

Für den B-Plan wurde vom Vermessungsbüro Teetzmann und Sprick ein Aufmaß der Großgehölze auf den Grundstücken durchgeführt, die Straßenbäume blieben unberücksichtigt. Im Rahmen des Fachbeitrags Grünordnung wurden die Bäume zusätzlich hinsichtlich Vitalität, Gesamteindruck und Funktion beurteilt. Untersuchungen zur Tierwelt wurden nicht durchgeführt, da das Plangebiet bereits als Wohngebiet genutzt wird (siehe dazu Karte **1: Bestand**).

Bei den festgestellten Bäumen (s. Anhang, Liste zum Baumkataster) handelt es sich um zwei Walnussbäume mittleren Alters (35-40 cm Stammdurchmesser), eine Schwarz-Kiefer mit 50 cm und eine zweistämmige Blut-Buche mit 25 u. 30 cm Stammdurchmesser. Die Kiefer zeigte etwas Totholz und die Vitalität der Buche war wie derzeit bei vielen Bäumen dieser Art eingeschränkt. Dies zeigte sich am spierenförmigen

Aufbau der Krone mit einer verminderten Neubildung von Feinästen. Außerdem wurden eine vitale Birke um 40 cm, eine Himalaya-Zeder mit 35 cm und eine Hainbuche mit über 25 cm Stammdurchmesser festgestellt. Der Baumbestand auf privaten Grundstücken im Plangebiet ist als ziemlich gering einzustufen. Er konzentriert sich darüber hinaus auf nur 4 Grundstücke, von denen 3 mehrere Bäume aufweisen.

Der Bestand an Straßenbäumen umfasst in der Richard-Dehmel-Straße Mehlbeere (*Sorbus aria*, mit Stammdurchmessern von < 20 - 30 cm, im Frühjahr 2005 verzögerter Austrieb), im Dahlkamp Spitz-Ahorn (Kugelform, *Acer platanoides*, mit Stammdurchmessern von 25 - 40 cm, einzelne Bäume mit Astlöchern) und in der Theodor-Storm-Straße Linden (*Tilia spec.* mit Stammdurchmessern von 45 - 60 cm; einzelne Bäume vermindert vital, mit Astungswunden und Schäden an der Stammbasis).

Insbesondere die Linden in der Theodor-Storm-Straße tragen wesentlich zur Begrünung und zum Erscheinungsbild des Plangebiets und seiner Umgebung bei. Auch die älteren Spitz-Ahorne als Kugelbäume haben eine prägende Wirkung und bieten durch die dichten kompakten Kronen Lebensmöglichkeiten für die Vogelwelt. Die jüngeren Mehlbeeren in der Richard-Dehmel-Straße wirken demgegenüber noch sehr locker. Möglicherweise sind sie auch durch eine Blattpilzerkrankung geschwächt. Diese Erkrankung ähnelt dem bei Rosen auftretenden Sternrußtau und äußert sich durch vorzeitigen Fall der erkrankten Blätter. Sie ist in den letzten Jahren häufiger bei den zu den Rosengewächsen zählenden *Sorbus*-Arten und Rotdornen aufgetreten. Als einzige Behandlungsmaßnahme kommt hier die vollständige Beseitigung des befallenen Laubes in Frage.

Mit Ausnahme von Fichten, Tannen, Pappeln, Birken, Lärchen, Kern- und Steinobstbäumen unterliegen Bäume ab 25 cm Durchmesser in 130 cm Höhe (Stammumfang 78,5 cm) der "Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg"⁸.

Der Schutz erstreckt sich ohne Rücksicht auf den Stammumfang auch auf Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, sowie Ersatzanpflanzungen. Beseitigung, Zerstörung, Schädigung (auch durch Befestigungen und Aufgrabungen im Wurzelbereich) und Veränderungen sind verboten bzw. auf Antrag zugelassen.

Die Biotopstruktur des Gebiets wird durch die gepflegten Gärten geprägt. In rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgt eine z.T. extensivere Gartennutzung. Hier und auf den unbebauten Gartenparzellen im Blockinnenbereich finden sich noch einige Obstbäume und Hecken als Reste ehemaliger, der Selbstversorgung dienender Siedlergärten sowie weniger intensiv gepflegte Rasenflächen und Grasfluren.

⁸ in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 23.09.2003

Planungshinweise: - *Die vorhandenen Straßen- und Einzelbäume sind angesichts der ziemlich baumarmen Grundstücke als wichtige raumbildende Strukturen anzusehen. Zur Auflockerung des Gebiets sollten bei einer weiteren Bebauung zusätzliche Bäume angepflanzt werden. Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Bäume durch Veränderungen des Wasserhaushalts bei Baumaßnahmen zu verhindern, sollen neue Gebäude ausreichend von Bäumen entfernt bleiben.*

4.2 Nutzungen

4.2.1 Siedlung und Verkehr

Es handelt sich beim Plangebiet um ein locker bebautes Siedlungsgelände mit ca. 30 meist älteren Einfamilien- und Doppelhäusern und zahlreichen Rück- und Nebengebäuden auf tiefen Grundstücken. Das Verkehrsaufkommen ist gering, da es sich um ruhige Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr handelt. In fußläufiger Entfernung stehen Haltestellen des Bus -und Schnellbahnnetzes (U 1 Ahrensburg - West) im Hamburger Verkehrsverbund zur Verfügung.

Planungshinweise: -

4.2.2 Landschaft- und Ortsbild, Erholung und Grünversorgung

Das **Landschafts- und Ortsbild** wird im Norden von der typischen Reihe der Siedler-Doppelhäuser und ihren ausgedehnten rückwärtigen Grundstücksteilen geprägt. Der übrige Bereich weist die bereits geschilderte Einfamilienhausbebauung mit Nebengebäuden auf tiefen Grundstücken auf. Mit Ausnahme der Straßenbäume kommen kaum größere Gehölze auf den Grundstücken vor.

Das Plangebiet ist gut in das örtliche und überörtliche **Wegenetz** angebunden. Ein innerörtlicher Grünzug verläuft wenige Meter außerhalb des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung. Die Entfernung zum Außenbereich, z.B. dem "Neuen Teich" oder dem Naturschutzgebiet "Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal" beträgt max. 800 m. Im Hinblick auf die **Grünversorgung** ergibt sich folgende Situation:

- fußläufig erreichbare Sportanlage am Stormarnplatz (max. 1 km),
 - Friedhof max. 800 m
 - Versorgung mit Kinderspielplätzen nach Staffelung in Altersgruppen:
- | | | <i>Einzugsbereich</i> |
|-------------|--------------|-----------------------|
| Kleinkinder | bis 6 Jahre | 75 m |
| Kinder | bis 12 Jahre | 300 m |
| Jugendliche | ab 12 Jahre | 750 m Radius |

Wegen des hohen Anteils von Gärten ist von einer Versorgung der Kleinkinder in privaten Grünflächen auszugehen. Für den Bedarf der bis 12-jährigen steht der 300 m entfernte Spielplatz Gorch-Fock-Straße zur Verfügung. Die Altersgruppe über 12 Jahre kann die bis zu 800 m entfernten Spielplätze am Waldkindergarten Ohlendamm mitnutzen. Ältere Jugendliche werden mit dem Jugendzentrum am Stormarnplatz versorgt.

Planungshinweise: - *Das Landschafts- und Ortsbild wird durch eine Ergänzung der Bebauung nur in geringem Maß verändert; es kann durch eine entsprechende Gestaltung der Bebauung und zusätzliche Begrünung erhalten werden.*

- *Durch die günstige Lage des Plangebiets sind innerörtliche Grünverbindungen verfügbar und vielfältige Möglichkeiten für eine Erholung in der Natur gegeben.*
- *Es wird davon ausgegangen dass kleine Kinder durch die Privatgärten ausreichende Spielmöglichkeiten vorfinden. Die übrigen Altersgruppen sind durch Angebote in den benachbarten Gebieten mitversorgt.*

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit Ausnahme der Straßenflächen sind Privateigentum.

5 Zusammenfassende Bewertung und Zielsetzung für die Planung

Das Plangebiet liegt am Südwestrand von Ahrensburg. Eine geringfügige weitere Verdichtung entspricht den gesetzlichen Vorgaben (Baugesetzbuch und Landschaftsprogramm), mit dem Verbrauch von Boden und offener Landschaft sparsam umzugehen. Dabei ist nach den Vorgaben des Landschaftsplanes die Durchgrünung des Wohnquartiers sicherzustellen.

Das oberflächennahe Grundwasserregime (Flurabstände 4 – 5 m) des in Plateaulage bzw. leichter Hanglage auf sandüberdeckten Geschiebelehmen befindlichen Plangebiets steht einer zusätzlichen Bebauung nicht entgegen.

Ziel des Fachbeitrags Grünordnung ist es grundsätzlich, bei der Bauleitplanung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, die Qualität des Landschaftsbilds und die Eignung der Landschaft für den Biotopverbund und für die Erholung zu sichern und zu entwickeln. Unvermeidliche Eingriffe in Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild sind auszugleichen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese Ziele umgesetzt werden.

Besondere Beachtung finden im vorliegenden Fall folgende Punkte:

- weitgehende Erhaltung der Funktionen natürlich gewachsenen Bodens, z.B. durch zurückhaltende Versiegelung,
- Geringhalten von Belastungen für den Wasserhaushalt, z.B. durch Förderung von Speicherung, Versickerung und Verdunstung soweit möglich,
- Bewahrung lokalklimatischer Funktionen auch bei zusätzlicher Bebauung, z.B. durch Begrünung, auch von Wänden und Dächern,
- Erhaltung des Landschafts- und Ortsbilds und Wahrung der Biotopfunktion durch wirksame Eingrünung von Gebäuden, gliedernde Grünstrukturen und Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestands,
- Sicherstellen der Versorgung mit Grünflächen, z.B. durch Kinder- und Jugendeinrichtungen in der Nachbarschaft,
- Anordnung von Ausgleichsflächen für unvermeidliche Eingriffe in ökologisch / räumlich sinnvoller Zuordnung,
- Förderung des ökologischen Bauens.

Im Hinblick auf das „ökologische Bauen und Wohnen“ erscheinen folgende Anhaltspunkte bedeutsam:

- Senkung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien über die Wärmedämmung hinaus, z.B. durch Ausnutzen von Solar- und Erdwärme, Photovoltaik, und Wärmerückgewinnung aus dem Lüftungskreislauf,
- Senkung des Wasserverbrauchs durch Brauchwasserkreisläufe, Regenwassernutzung, Verwendung von Humustoiletten,
- Verwendung von Baustoffen unter den Aspekten von Schadstofffreiheit, Wiederverwendungsfähigkeit, Ressourcenschonung und Energiebilanz (Aufwand für Herstellung, Transport etc.),
- Dach- und Wandbegrünung zur Abmilderung von Temperaturextrema, Rückhaltung von Regenwasser, Bindung von Staub und Förderung der Luftfeuchte und zur optischen Akzentuierung.

6 Planinhalt

6.1 Festsetzungen für Bebauung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für eine hintere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten bei einer maximalen Traufhöhe von 3,75 m und einer Firsthöhe von bis zu 8,25 m. Die zulässige GRZ beträgt 0,32.

Vorgärten sind zu mindestens 60 % zu begrünen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Wohnwegen sind auf vorderen Grundstücken Stellplätze für hintere Baukörper zu schaffen.

6.2 Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und §§ 9 und 92 Abs. 4 LBauO vom 10. Januar 2000

6.2.1 Festsetzungen für Anpflanzungen und zur Sicherung des Grüns

Für Anpflanzungen aufgrund entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Standorte sind standortgerechte einheimische Laubbäume sowie Sträucher aus der Beispielliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Anpflanzungen müssen Bäume und Sträucher die folgenden Mindestgrößen aufweisen:

Kleinkronige Bäume: Pflanzgröße mindestens in der landesüblichen Baumschulkategorie mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen 1 m über dem Boden.

Höherwachsende Sträucher: Von mindestens 150 cm Höhe, verpflanzt, mindestens 4 Triebe.

Hausbäume: Auf den Grundstücken ist an den in der Planzeichnung Teil A dargestellten Standorten ein kleinkroniger Baum 18-20 neu anzupflanzen.

Begrünung: Die Garagenwände, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Pergolen ab 2 m Länge sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Stellplätze sind zusätzlich mit Strauchreihen einzugrünen.

Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zu Werstofffassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen. Größere Wertstoffcontainer sind mit dreiseitig abschirmendem begrüntem Sichtschutz auszustatten.

Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen: Geländeaufhöhungen und Abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben sind im Wurzelbereich von Bäumen unzulässig. Zum Wurzelbereich zählen der Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten.

6.2.2 Festsetzungen zur Sicherung des Wasserhaushalts

Überschreitungen der GRZ von zulässigen 0,32 auf 0,5 sind nur zulässig, wenn mindestens 20 % der Grundfläche unversiegelt bleiben.

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

6.2.3 Beispielliste für zulässige Gehölzarten

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Apfeldorn (*Crataegus 'Carrierii'*), Zier-Apfel (*Malus* in Sorten), Frühblühende Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia 'Brouwers'*), Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata 'Rancho'*).

Mittelgroße Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata / monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

6.3 Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG (Eingriffsregelung)

Zur Ermittlung der durch das Planvorhaben bedingten Eingriffe werden die aufgrund der B-Plan-Festsetzungen realisierbaren Bauflächen und ihre Erschließung mit dem Bestand abgeglichen (s.a. Zusammenfassung der Eingriffsregelung; s.a. Karte 2: "Eingriffsdarstellung").

6.3.1 Grundlagen

Unvermeidliche Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und auf Pflanzen und Tiere sind nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) innerhalb des B-Plan-Verfahrens auszugleichen. Für Schleswig-Holstein ist dazu mit dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 ("Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht") eine Regelung vorgegeben.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können prinzipiell auf den Baugrundstücken selber, oder, wo dies nicht durchführbar ist, an anderer Stelle, möglichst im naturräumlichen bzw. städtebaulichen Zusammenhang festgesetzt werden. Die Planung der den Eingriff kompensierenden Maßnahmen sollte allerdings nicht beliebig vorgenommen werden, sondern sich an die örtlichen als auch größeren ökologischen Zusammenhänge anlehnen und die Ziele der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege - in der Regel dargestellt in Landschaftsplänen - berücksichtigen. Auf diese Art und Weise wird auch dem "Nachhaltigkeitsgebot" der Landnutzung nach § 2 (1) BNatSchG (Blume, zit. n. Schmidt 1995) entsprochen.

Nach durchgeführtem B-Plan-Verfahren ist keine weitere Prüfung der im Rahmen des Plans zu realisierenden Bauvorhaben hinsichtlich der Eingriffsregelung erforderlich. Es bleibt daher bei der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen unberücksichtigt, ob Bauherinnen oder Bauherren Baurechte nicht vollständig ausschöpfen oder aber auf dem Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB überschreiten.

Festsetzungen zum Ausgleich werden z.B. im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben. Bei zugeordneten Sammelmaßnahmen mit Ausgleichsfunktion, für welche die Gemeinde zuständig ist, kann die Erteilung der Baugenehmigung nicht von der vorherigen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen abhängig gemacht werden. Diese Maßnahmen sollten jedoch zeitgleich oder vorher erfolgen.

6.3.2 Arbeitsschritte

Ausgehend von Bestandsaufnahme und deren Bewertung wurden als Arbeitsschritte in der nachstehenden Rangfolge vorgenommen:

- Feststellen der Erheblichkeit und des Eingriffsumfangs, "Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können", als Schutzgut gelten:
 - Arten und Lebensgemeinschaften,
 - Boden und Wasser,
 - Klima und Luft,
 - Landschaftsbild,
- Vermeidung: das Vorhaben ist nicht an einer anderen Stelle durchzuführen, da die notwendigen Erschließungen und die Flächenverfügbarkeit für private, einzelne Bauherren nur hier gegeben sind und es sich um eine sinnvolle Ergänzung der im B-Plan 85 möglichen Bebauung handelt; durch das Vorhaben wird eine Beanspruchung unverbauter Landschaft mit zusätzlichem Erschließungsaufwand vermieden;
- Minimierung: eine Begrenzung des Eingriffs erfolgte durch :
 - Anordnung und sparsame Erschließung der Flächen, z.B. über gemeinsame Zufahrten,
 - Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Ausgleich: durch den Eingriff beeinträchtigte Funktionen werden an anderer Stelle durch die Schaffung neuer Biotopflächen ausgeglichen.

6.3.3 Methode

Die **Eingriffsflächen** ergeben sich aus dem Abgleich des Konzeptes zum Bebauungsplan-Entwurf mit dem im Rahmen des Fachbeitrags Grünordnung erhobenen Bestand. Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in die jeweiligen "**Schutzgüter**" wird in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlaß (s.o.) berechnet. Dabei mißt auch der Gesetzgeber den im Erlaß genannten **Verhältniszahlen** zwischen Eingriff und Ausgleich lediglich eine **nachrangige Kontrollfunktion** zu. Die Gemeinden sind daher an diese Zahlen nicht gebunden, sondern sollen in eigener Verantwortung die Schwere des Eingriffs beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich abwägend entscheiden. Die Prüfung zielt daher auf die Frage ab, ob mit der individuellen Planaussage eine Kompensation von Werten und Funktionen erbracht worden ist.

- **Arten- und Lebensgemeinschaften:**
 - Flächen mit besonderer Bedeutung liegen im Plangebiet nicht vor,
 - auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Acker, Grasacker, Intensiv-Grünland, Gartenbau- und Baumschulflächen, öffentliche und private Grünflächen ohne wertvollen Baumbestand jeweils bei naturraumtypischen Bodenverhältnissen, einem Flurabstand des Grundwassers von > 1 m und wenn die Flächen nicht dem Biotopverbund

- angehören) führen die Eingriffe in jedem Fall zur Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Landschaftsbild;
- werden durch den Eingriff auf derartigen Flächen angrenzende Landschaftsteile mit Biotopfunktion beeinträchtigt, ist der Flächenanspruch der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zu verdoppeln (*entfällt*),
 - **Boden:** Berücksichtigung der zulässigen Bebauung sowie zusätzlicher Versiegelung durch Wege, Stellplätze, Zufahrten; entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion, oder Ausgleich im Verhältnis von mindestens 1 : 0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge durch Umwidmung landwirtschaftlich als Acker genutzter Flächen zu naturbetonten Biotoptypen; stehen für den Ausgleich nur Flächen mit bereits vorhandenem höheren Wert, z.B. als Grünland, oder Brache zur Verfügung, erhöht sich der Ansatz;
von der ermittelten Fläche können bis zur Hälfte des Ausgleichsbedarfs abgezogen werden:
 - 75 % der Fläche von in Bauflächen festgesetzten naturnahen Flächen oder Anpflanzungsgebieten,
 - die Grundflächen neu angelegter Knicks (*entfällt*),
 - 50 % der Fläche begrünter Dächer,
 - festgesetzte neu angelegte naturbetonte Biotop- oder Grünflächen (*entfällt*),
 - **Wasser:** folgende Maßnahmen führen zum Ausgleich:
gering verschmutztes Niederschlagswasser ist lt. Erlaß im Untergrund entsprechend des Arbeitsblattes A 138 - Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser der ATV (Abwassertechnischen Vereinigung) optimal zu versickern, normal verschmutztes und stark verschmutztes in naturnah gestaltete Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken einzuleiten (s. Ziffer 3.1 -3.3 und Mindestanforderungen nach 5.2 - 5.3 der Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation - Bekanntmachung des Ministers für Natur und Umwelt vom 25.11.1992 - Amtsbl. Schl. - H. S. 829);
 - **Klima / Luft:** erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktion durch bauliche Maßnahmen betroffen sind; sie sind im Regelfall bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung zu vermeiden (*entfällt*);
 - **Landschaftsbild:** Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das Schutzgut müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt; z.B. die breite und durchgängige Eingrünung eines Gewerbegebietes oder Kulissenpflanzungen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.

Es wird zum einen angestrebt, auf den Eingriffsgrundstücken für eine Minimierung zu sorgen, z.B. durch die Begrünung von Nebenanlagen, Carports und Garagen. Andererseits soll ein Übermaß an Ausgleichs-Festsetzungen auf den relativ kleinen Wohngrundstücken vermieden werden, da die Grundstücke dann weniger nutzbar sind. Ein Vollzug disperser Kleinmaßnahmen im Gebiet selber ist nur unter großem Aufwand umsetzbar, und eine ökologische Wirksamkeit der Maßnahmen kann sich kaum entfalten. Daher erscheint ein Ausgleich auf außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen erfolversprechender zu sein.

6.3.4 Berechnung

Die erforderliche Kompensation des Eingriffs in die einzelnen Schutzgüter wird wie folgt ermittelt (s.a. Karte 2 : "Eingriffsdarstellung"). Zum Ausgleich steht das Flurstück 680 der Flur 20 in der Gemarkung Ahrensburg zur Verfügung.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Gebiet nicht vorhanden

Gefährdete Arten von Pflanzen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden; Erhebungen zur Tierwelt wurden nicht durchgeführt, eine Beeinträchtigung seltener, geschützter oder streng geschützter Arten nach den §§ 42 i.V. m. 10 BNatSchG ist jedoch aufgrund der Struktur des Gebiets bei den vorgesehenen Eingriffen nicht zu besorgen;

angrenzende Lebensräume mit Biotopfunktion sind nicht vorhanden und werden durch die Art der geplanten Nutzung (wie bisher Baugrundstück mit Gärten) nicht stärker als bisher beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nach folgendem Rechenschema in umseitig dargestellter Tabelle ermittelt (s. a. Karte **2 Eingriffsdarstellung**):

- Zusätzliche Baumöglichkeiten in der ersten Baureihe werden nicht berücksichtigt, da diese bereits aufgrund des geltenden Baurechts ohne Anwendung der Eingriffsregelung möglich gewesen wären,
- in den rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgt die Ermittlung einer allgemeinen Versiegelung aufgrund der zulässigen GRZ von 0,32 und der auf 0,5 festgesetzten Kappungsgrenze (in der Berechnung sind auch Nebenanlagen, befestigte Wege und Sitzplätze zu berücksichtigen),

$$6.064 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.032 \text{ m}^2 \text{ Versiegelung};$$

- allgemeine Zufahrten und individuelle Erschließung werden anteilig hinzugerechnet (vorhandene Versiegelungen werden nicht mitgerechnet)

$$464 \text{ m}^2 \text{ Versiegelung};$$

Die betroffene Fläche umfasst 3.496 m², der Gesamt-Ausgleichsbedarf beträgt bei einem Ausgleichsfaktor (nach Erlass) von 1 : 0,5 $1.748 \text{ m}^2 = 1.750 \text{ m}^2$.

Auf die einzelnen Neubaugrundstücke verteilt sich der Ausgleichsbedarf wie folgt (siehe Karte 2 Eingriffsdarstellung / Bilanzierung):

Zunächst wird der Versiegelungsgrad durch Gebäude und Nebenanlagen bestimmt. Dafür wird die künftige Grundstücksgröße mit der GRZ (0,32), bezogen auf die Kappungsgrenze (0,5), bis zu der Überschreitungen möglich sind, multipliziert.

Anteilig werden dann die Versiegelungen für die Zufahrten addiert:

Die Grundstücke mit der lfd. Nr. 1 und 2 werden durch die Pfeifenstielzufahrt "j" (125 m²) erschlossen, Grundstück 1 erhält noch ein zusätzliches Gehrecht (k= 47 m²). Hier beträgt die Versiegelung daher 63 + 47 = 110 m².

Die Grundstücke mit der lfd. Nr. 3 und 4 teilen sich die Pfeifenstielerschließung a, b, c mit 68 m². Die Grundstücke 5 und 6 teilen sich die Pfeifenstielzufahrt d = 2 x 50 m². Die Grundstücke 7 + 8 teilen sich die Zufahrt e + f = 86 m². Die Grundstücke mit der lfd. Nr. 1¹ und 12 teilen sich die Zufahrt i mit 18 m².

Auf die lfd. Grundstücks-Nr. 3 -9 entfallen die Wohnstraße mit den bislang unversiegelten Abschnitten "a + b" (75 + 707 m²) : 7 = 112 m².

Zu Grundstück Nr. 10 sind die 7 m² der Fläche "g" hinzuzurechnen (es besteht bereits eine Zufahrt über Flst. 459).

Die Grundstücke 11 und 12 werden über die Zufahrt "f" mit je 9 m² erschlossen, hier besteht ebenfalls bereits eine Zufahrt.

Neubau-Grundstück lfd. Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Flurstücksnummern	469 tlw.	468 tlw.	473, 474	475, 476	478+ 480 tlw.	478+ 479 tlw.	456 tlw.	457 tlw.	458 tlw.	461 tlw.	465 tlw.	464 tlw.
Größe m ²	326	423	600	744	563	561	504	505	476	514	423	420

x 0,5 GRZ (Kappungsgrenze) = m ² : incl. Nebenanlagen, Carport / Garage, Terrassen	163	212	300	372	282	281	252	253	238	257	212	210	3.032
zuzügl. anteilig an der Zufahrtsstraße bzw. "Pfeifenstielen" m ²	110	62	34	34	50	50	43	43	13	7	9	9	464
betroffene Fläche m ²	273	274	334	406	332	331	295	296	251	264	221	219	3.496
Ausgleichsbedarf : x Faktor 0,5 = m²	137	137	167	203	166	166	148	148	126	132	111	110	1.750
Anteil an Fläche und Kosten in %	7,83	7,83	9,54	11,6	9,49	9,49	8,46	8,46	7,2	7,54	6,34	6,29	100,07 %

Schutzgut Wasser / Eingriff

Eine Versickerung des nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswassers ist wg. stauender Schichten nur eingeschränkt möglich.

Minimierung / Ausgleich

Oberflächenwasser kann bei Neubauvorhaben über begrünte Dächer in gewissem Umfang im Gebiet zurückbehalten werden.

Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild / Eingriff

Die Bebauung mit zusätzlichen Einfamilienhäusern führt kaum zu einer Veränderung des Landschaftsbilds.

Minimierung / Ausgleich

Durch Begrünung und die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen ist der Eingriff kompensierbar.

6.3.5 Gestaltung der Ausgleichsflächen

Da im Plangebiet keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, werden an anderer Stelle insgesamt 1.750 m² benötigt. Hierbei ist von der Umwandlung einer Ackerfläche in naturnahe Biotopfläche auszugehen. Bei der Entwicklung von wertvolleren Flächen ist von einem 2 bis 5-fachen Flächenansatz auszugehen.

Im vorliegenden Fall wird das in Teilbereichen bereits für den Ausgleich im B-Plan - 54 1. Änderung verwendete Flurstück 680 der Flur 20 der Gemarkung Ahrensburg herangezogen. Da das Grundstück bereits als Grünland genutzt wird, ist hier die doppelte Fläche, nämlich 3.500 m² für einen Ausgleich erforderlich. Es stehen noch 3.670 m² zur Verfügung, die durch die Arrondierung mit anderen Ausgleichsflächen (neben dieser Ausgleichsfläche liegt benachbart eine weitere für den B-Plan 76) zusätzlich in ihrem günstigen Einfluss auf den Naturhaushalt gesteigert werden.

Das Flurstück ist aufgrund seiner Lage zwischen Teilflächen des Naturschutzgebietes "Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal / Forst Hagen" zwischen dem Braunen Hirsch und dem Dänenteich bedeutsam für den Biotopverbund. Durch eine Nutzungsextensivierung kann der Wert der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesteigert werden. Hierzu ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Parzelle ist abschnittsweise nicht vor dem 15.6. zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren und der Verwertung zuzuführen.

7. Zusammenfassung

Für das im Südwesten Ahrensburgs gelegene Gebiet des B-Plans 85 wird der vorliegende Fachbeitrag Grünordnung erarbeitet. Auf den locker mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten tiefen Siedlergrundstücken sollen weitere Baumöglichkeiten für Häuser mit bis zu 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

Das Gelände liegt in einer Plateaulage auf lehmigem Untergrund. Die großen Gärten weisen kaum Baumbestand auf, ortsbildprägend wirken lediglich die Alleen in den das Quartier begrenzenden Straßen. Hier geht die größte Wirkung von den Linden in der Theodor-Storm-Straße aus, gefolgt von den kugelförmigen Spitz-Ahornen im Dahlkamp, während die jüngeren Mehlbeerenbäume in der Richard-Dehmel-Straße das Ortsbild in geringerem Maß prägen.

Die neuen Baugrundstücke werden mit einzelnen Pfeifenstiel-Zufahrten als auch einem öffentlichen Wohnweg von der Theodor-Storm-Straße aus erschlossen. Zusätzlich erfolgt eine fußläufige Zuwegung von Südwesten nach Nordosten.

Der geringe Baumbestand auf den Grundstücken kann bei einer zusätzlichen Bebauung weitgehend erhalten werden. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Begrünung und zum Anpflanzen von Hausbäumen getroffen. Damit wird das Gebiet ökologisch und vom Ortsbild her aufgewertet.

Mit der neuen Bebauung ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden. Die entsprechende Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung kann im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Deshalb wird auf eine externe Ausgleichsfläche am Braunen Hirsch zurückgegriffen. Hier soll auf dem Flurstück 680 der Flur 20 der Gemarkung Ahrensburg auf einer Fläche von 3.670 m² Grünland extensiv genutzt und damit unter Naturschutzgesichtspunkten aufgewertet werden. Außerdem übernimmt diese Fläche eine Biotopverbundfunktion, da sie sich zwischen getrennt voneinander liegenden Teilbereichen des Naturschutzgebiets "Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal" befindet.

Nr.	Art	Stamm- Ø cm	Kro- nen- Ø m	Vital ität – 0-4 0-voll vital 4-tot	Bemerkungen / Wertstufe 0 abgänglich, oder dringend untersuchen 1 < 25 cm, unterhalb des Standards von Baumschutzsätzen 2 dto., jedoch wertvoll für Ortsbild 3 entspr. Standard, jedoch wen. wertv. 4 entspricht dem Standard von Satzgn. 5 besonders wertvoller Baum	B-Plan Fest- setzung Vor- schlag
Theodor-Storm-Straße						
Linden						
	<i>darunter geschädigte Bäume (keine syste- matische Aufnahme):</i>	zwischen	7-14	0-1	aufgeastet, einzelne Höhlungen	3-4 x
1	<i>Tilia spec. Linde</i>	45 und 60 45	7	2-3	stark ausgelichtet	3 x
2	<i>Tilia spec. Linde</i>	50	9	0-1	älterer Anfahrtschaden, offene Stammbasis	4 x
Dahlkamp						
	<i>Acer platanoides, Spitz- Ahorn, Kugelform</i>	25-40	5	0-1	einzelne Astlöcher	4 x
Richard-Dehmel-Straße						
	<i>Sorbus aria Mehlbeere</i>	< 20-30	5-6	0	bei mehreren Bäumen verzögerter Austrieb	2, 4 x
Grundstücke						
3	<i>Betula pendula Sand-Birke</i>	40	7	0	nach Baumschutzsatzung nicht geschützt	4
4	<i>Juglans regia Walnuss</i>	30, 15, 15	9	0	auf Erschließungsstrasse	4
5	<i>Larix europaea. Lärche</i>	30	4	0	von Walnuss abgedrängt nach Baumschutzsatzung nicht geschützt	3
6	<i>Larix europaea Lärche</i>	35	5	0	nach Baumschutzsatzung nicht geschützt	4
7	<i>Pinus nigra Schwarzkiefer</i>	50	11	0-1	einzelnes Totholz	x
8	<i>Juglans regia Walnuss</i>	2 x 35	10	0		4 x
9	<i>Cedrus deodara Himalaya-Zeder</i>	35	5-6	0	vor einigen Jahren ge- kappt, neu durchgetrieben	4 x
10	<i>Fagus sylvatica 'Atropunicea' veredelte Blut-Buche</i>	25, 30	10	1	mehrstämmig, kein kompakter Kronenaufbau, im Wurzelbereich wurde ein Folienteich angelegt	4 x
11	<i>Carpinus betulus Hainbuche</i>	U 83 cm = 26,4	5	0	Zukunftsbaum	4 x