

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 A
für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges
zwischen Bargenkoppelredder,
Manhagener Allee und Hansdorfer Straße

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2011

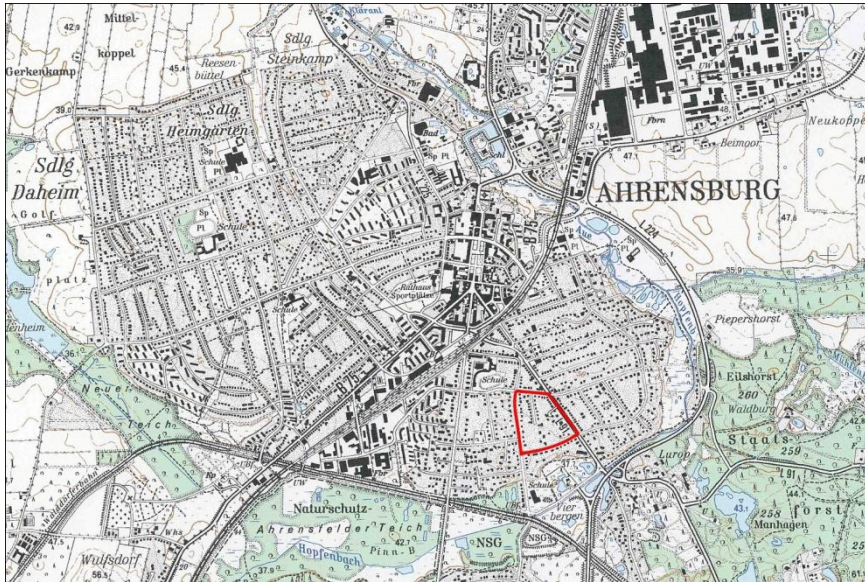
STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Standort und städtebaulicher Charakter 3
 - 1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets 3
 - 1.2 Ortsbild- und Nutzungscharakter – Situation vor Ort 3
2. Zur Stadtbaugeschichte des Plangebiets 4
3. Bestehende Gebäudetypologie 7
4. Ziele und Zwecke der Planung 9
 - 4.1 1. Zentrales Planungsziel 9
 - 4.2 2. Zentrales Planungsziel 10
5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren 13
 - 5.1 Flächennutzungsplan 13
 - 5.2 Landschaftsplan 13
 - 5.3 Sonstige übergeordnete Planungen 14
 - 5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren 14
6. Begründung der Festsetzungen 15
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung 17
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 17
 - 6.3 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen 19
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 19
 - 6.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen 20
 - 6.6 Verkehrsflächen 20
 - 6.7 Grünstrukturen 20
7. Denkmalschutz 21
8. Altlasten / Bodenschutz 21
9. Wasserwirtschaft 22
10. Brandschutz 22
11. ÖPNV 22
12. Artenschutz 23
13. Eingriff – Ausgleich 25
14. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung 26
 - 14.1 Geltungsbereich 26
 - 14.2 Zur Erhaltungssatzung 27
 - 14.3 Zur Gestaltungssatzung 27

1. Standort und städtebaulicher Charakter

1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A befindet sich südöstlich der Innenstadt und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Straße Bargenkoppelredder, im Westen durch den Ahrensfelder Weg, im Süden durch die Hansdorfer Straße und im Osten durch die Manhagener Allee.

Geltungsbereich südöstlich der Innenstadt

Parallel in Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 91 B „Hansdorfer Straße –Süd“. Dieser umfasst das Quartier südlich der Hansdorfer Straße.

BP 91 B

1.2 Ortsbild- und Nutzungscharakter – Situation vor Ort

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 91A ist fast gänzlich baulich genutzt und durch seine Lage innerhalb des gründerzeitlichen Erweiterungsgebiets der Stadt Ahrensburg geprägt. Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise und hier fast ausschließlich durch Einzelhäuser charakterisiert (an der Manhagener Allee (tlw. als Bebauung in zweiter Reihe), im Kreuzungsbereich Manhagener Allee / Bargenkoppelredder finden sich auch wenige Doppelhäuser. Der gesamte Plangeltungsbereich ist durch eine fast ausschließliche Wohnnutzung charakterisiert.

Weitgehend baulich genutzt, ausschließliche Wohnnutzung

Aufgrund der historischen Entwicklung des Bereichs in der Gründerzeit finden sich insbesondere an der Manhagener Allee mehrere Stadtvillen und Stadthäusern aus dieser Epoche.

Teilbereiche gründerzeitlich geprägt

Nördlich der Hansdorfer Straße befindet sich eine in Nord-Süd-Richtung langgezogene größere Grundstücksparzelle, die bisher

Kleinere Teilbereiche ohne bauliche Nut-

nicht baulich genutzt wurde (im nachfolgenden Luftbild der rot markierte, westlich gelegene Bereich – im weiteren Text als „Entwicklungsbereich WR ① bezeichnet). Hier wird im Rahmen der Bauleitplanung ein wohnbauliches Entwicklungskonzept vorgestellt und planungsrechtlich festgeschrieben. Vergleichbares gilt auch für den weiter im Osten markierten Bereich (im weiteren Text als „Entwicklungsbereich WR ② bezeichnet) – hier besteht ebenfalls die Möglichkeit einer sinnvollen Nachverdichtung, jedoch unter besonderer Berücksichtigung von bestehenden Grünstrukturen und Altbaumbeständen.

zung



Luftbild mit den markierten Bereichen, die einer baulichen Entwicklung bzw. einer Nachverdichtung zugeführt werden sollen.

2. Zur Stadtbaugeschichte des Plangebiets

Der nachfolgende Stadtgrundriss von 1913 zeigt die barocke Struktur der Stadt Ahrensburg: das Schloss im Norden, die Große Straße Richtung Südwesten und der zentrale Kernbereich des Rondeels sowie die ersten gründerzeitlichen Erweiterungen im Süden der Kernstadt (Hamburger Straße, Hagener Allee, Manhagener Allee, Waldstraße, Bismarckallee). Der Plangeltungsbereich ist zu dieser Zeit an der Manhagener Allee bereits in Teilen bebaut. Eine architekturhistorisch bedeutsame Stadtvilla (heute als Denkmal ge-

Gründerzeitliche
Stadtentwicklungs-
phase

schützt) ist im Hugo-Schilling-Weg erkennbar.



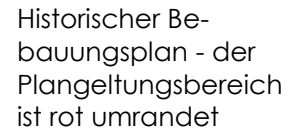
Plan der Stadt Ahrensburg von 1913, Plangeltungsbereich ist rot markiert

V.a. das dreistrahlige Alleensystem in Form eines barocken „patt d’oie“ (Gänsefuß) in Richtung Hamburg (Hamburger Straße), Lustwald – Forst Hagen (Hagener Allee) und Ahrensfelde (Manhagener Allee), das bereits vor 1800 entwickelt wurde, ist gegen Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts das zentrale räumliche Grundgerüst der wohnbaulichen Entwicklung der Gründerzeitphase. Das Plangebiet liegt zwischen Manhagener und Ahrensfelder Weg und ist somit bis heute mit seiner Erschließungs- und Parzellierungsstruktur Teil dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Gründerzeit.

Barockes „patt d’oie“ –
u.a. Manhagener Allee

Der auf der nächsten Seite abgebildete „Bebauungsplan“ bzw. „Erschließungsplan“ zeigt nochmals die Größenordnung dieser „Entwicklungsmaßnahme“ auf. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A sind alle Erschließungsanlagen bereits um 1913 konzipiert und technisch hergestellt. Auffallend dabei ist insbesondere die äußerst langfristige Planungsperspektive der damals verantwortlichen privaten und kommunalen Akteure – so ist z. B. der Hugo-Schilling-Weg planerisch und technisch - baulich bereits umgesetzt, der weitgehend endgültige bauliche Abschluss mit Wohngebäuden erfolgte jedoch erst in den letzten Jahrzehnten des vergangenen Jahrhunderts, also 70 bis 80 Jahre nach Planungsbeginn und Umsetzung der Erschließungsmaßnahme.

Gründerzeitliche
„Entwicklungsmaßnahme“



Eisenbahn und U-Bahn

Zerschneidung des Stadtgrundrisses

Indirekter „Schutz“
der bestehenden
Wohngebiete

3. Bestehende Gebäudetypologie



Stadtvillen an der
Manhagener Allee
(historisch und Abb.
Rechts unten - mo-
dern interpretiert)



Einzelhäuser am Ah-
rensfelder Weg





Einzelhäuser am Hugo-Schilling-Weg
bzw. am südlich anschließenden Erschließungsweg



Doppelhausbebauung in den rückwärtigen Bereichen der Manhagener Allee

Auch die wesentlichen Strukturelemente des innerstädtischen Wohngebiets lassen sich an den Abbildungen sehr gut analysieren und festhalten:

Das innerstädtische Wohngebiet ist insbesondere durch eine Einzelhausbebauung mit überwiegend durchgehenden und teilweise intensiv gestalteten Vorgartenbereichen an den öffentlichen Straßen geprägt.

Im gesamten Plangebiet sind diese rein wohnbaulich genutzten Gebäude I- bis II-geschossig ausformuliert, wobei insbesondere die Manhagener Allee überwiegend durch II-geschossige Gebäude und der Hugo-Schilling-Weg überwiegend durch I-geschossige Gebäude charakterisiert werden. In der Gebäudeabfolge am Ahrensfelder Weg ist eine Mischung von I- und II-geschossigen Gebäuden erkennbar (aus unterschiedlichen Epochen in entsprechend unterschiedlichen Architektursprachen).

Städtebauliche
Strukturelemente

Einzelhäuser mit
Vorgärten

I- bis II-geschossige
Bauweise (in ihrer
optischen Wirkung,
nicht aufgrund einer
Bauaktenanalyse
nach LBO)

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A ist durch zwei unterschiedliche, im Geltungsbereich vorhandene Bereiche geprägt – einerseits ist der überwiegende Teil des Gebiets bereits baulich genutzt. Dies sind die Quartiere an der Manhagener Allee, am Bargenkoppelredder sowie am Ahrensfelder Weg.

Bereits bebaute Bereiche

Andererseits befinden sich nördlich der Hansdorfer Straße Grundstücke, die entweder nicht oder nur sehr geringfügig baulich genutzt werden. Entsprechend existieren hier sinnvolle und machbare Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenbereich) von Ahrensburg.

Bisher nicht oder nur untergeordnet baulich genutzte Bereiche

Aufgrund dieser Ausgangslage lassen sich daher folgende Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 91 A ableiten:

Zentrale Planungsziele

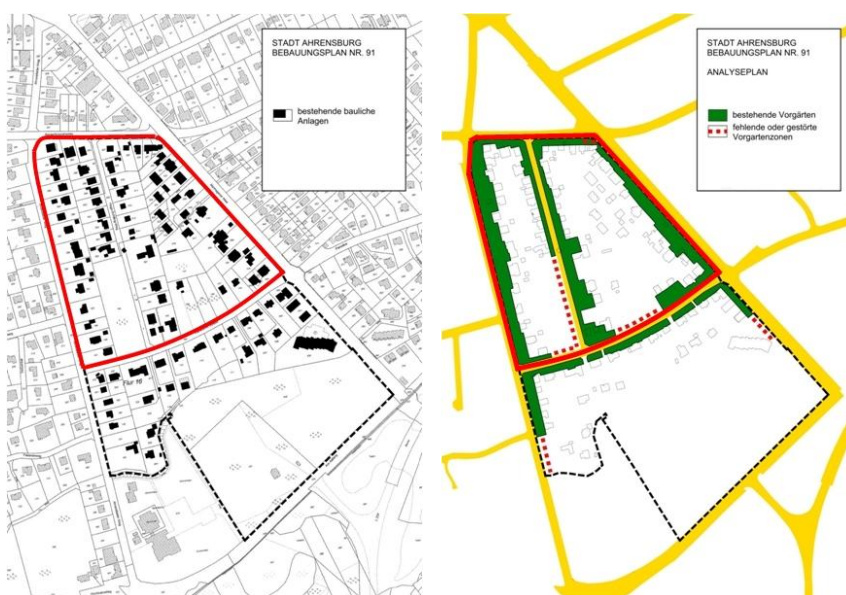
4.1 1. Zentrales Planungsziel

Für die bereits baulich genutzten Grundstücke und Quartiere wird daher folgendes Ziel formuliert: Sicherung und Erhaltung der geschilderten städtebaulichen und stadträumlichen Gegebenheiten, also Sicherung des bestehenden Nutzungsschwerpunkts „Wohnen“ sowie Gewährleistung der Ausgestaltung des Gebietes mit Einzelhäusern und deren „sekundären“ Gestaltelementen, wie u.a. die prägende Vorgartenbereiche.

Erhalt der Wohnnutzung und Einzelhausbebauung

Der weitgehende Erhalt und die Sicherung der vorzufindenden städtebaulichen Struktur (mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten) ist somit das eigentliche Planungsziel für die Bereiche, die bisher schon baulich genutzt wurden.

Planungsziel = Erhalt der städtebaulichen Struktur mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten



Analysepläne des Plangebiets:
Bestehende Einzelhausbebauung und prägende Vorgartenbereiche

Geltungsbereich des BP 91A = rote Umrandung

4.2 2. Zentrales Planungsziel

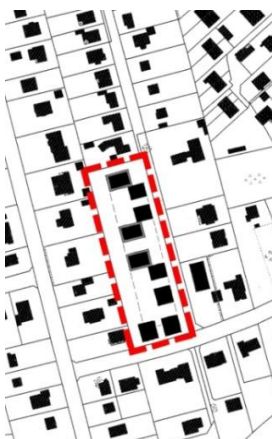
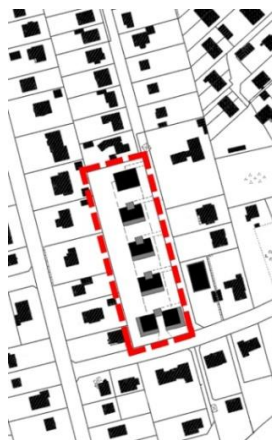
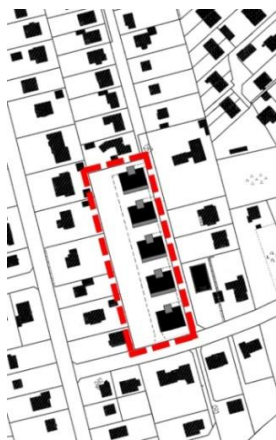
Für die bisher nicht oder nur sehr geringfügig baulich genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche nördlich der Hansdorfer Straße wurden auf städtebaulicher Ebene verschiedene Entwicklungskonzepte erarbeitet und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt.

Wesentliche Aufgabe hierbei war es, für das bisher nicht baulich genutzte Grundstück ein gesamtheitliches Bebauungskonzept zu entwickeln (Entwicklungsbereich WR ①). Städtebauliche und funktionale Teilziele sind dabei insbesondere die maximale Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sowie die damit erzielbare Vermeidung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen, um weitgehend autofreie Aufenthalts- und Freiflächen zu gewährleisten. Darüber hinaus ist die Schaffung der gebietstypischen Vorgärten stadträumlich von Wichtigkeit. Auch die städtebauliche Raumbildung innerhalb des Quartiers aufgrund der Lage und Ausrichtung der neuen Gebäude mit verschiedenen privaten / halböffentlichen Freiflächen war zu berücksichtigen. Letztendlich soll auch der bestehende Knick an der westlichen Grundstücksgrenze mit seinen raumbedeutsamen Überhängen sowie weitere bestehende Einzelbäume durch die gewählte städtebauliche Konzeption nicht geschädigt werden.

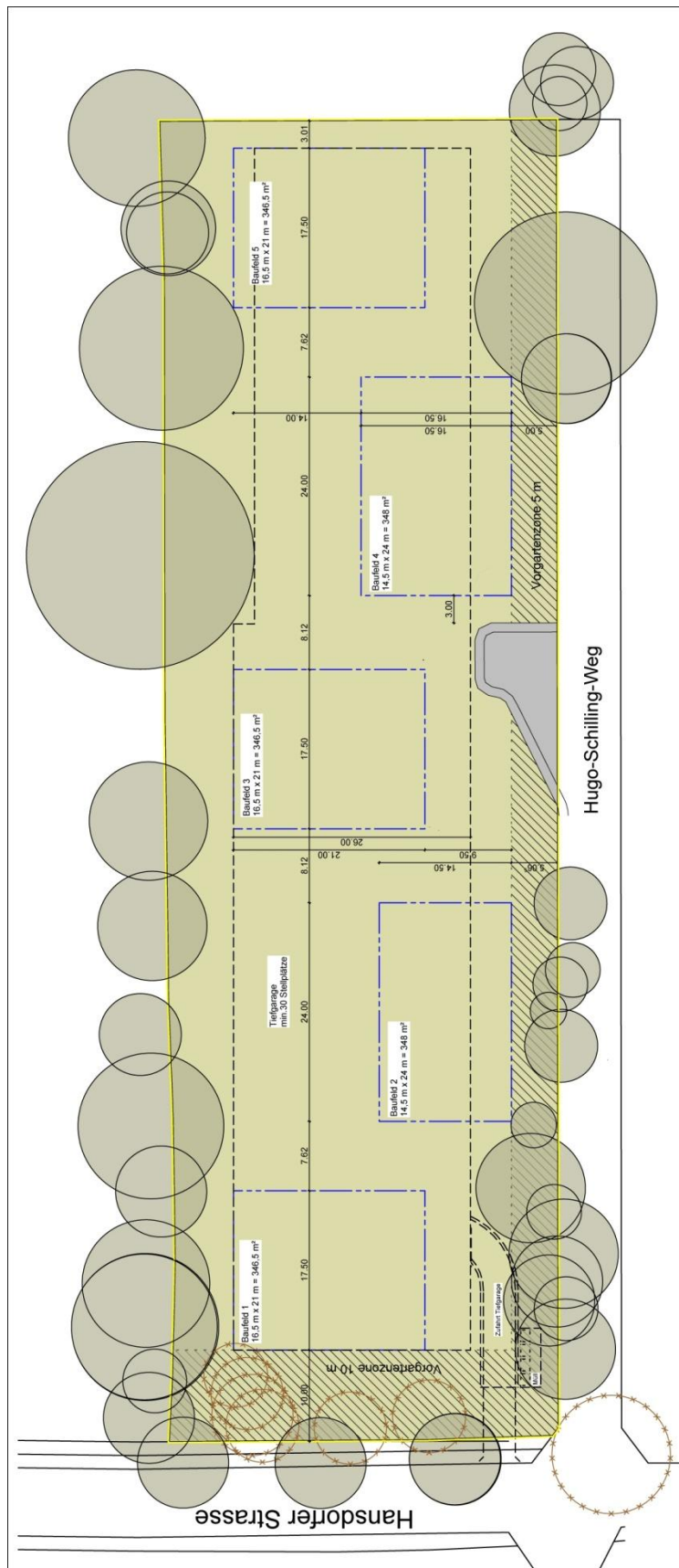
Entwicklung von neuen Baumöglichkeiten

Städtebauliche Ziele Entwicklungsbereich WR ①:

Max. zwei Vollgeschosse, ruhender Verkehr in einer neuen Tiefgarage



Städtebauliche Entwurfsvarianten



Favorisiertes Konzept
Entwicklungsbereich
WR ①:

5 Einzelhäuser
Max. 2 Vollgeschosse
Insges. Max. 30 WE,
max. 6 WE je Gebäude
Tiefgarage
Hofbildung
Knick- und Baumschutz

Diese angestrebte Innenentwicklung entspricht im Übrigen auch dem im Mai 2010 von der Stadtvertretung Ahrensburg verabschiedeten integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das als Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung u.a. die Innen- vor der Außenentwicklung als Prinzip der Wohn- und Gewerbeentwicklung favorisiert. Im Kernstadtbereich Ahrensburgs und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte und des sonstigen ÖPNV wird eine städtebauliche Innenentwicklung angestrebt. Dieses Vorgehen ist als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz durch Vermeidung von langen Wegen und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume anzusehen.

ISEK

Östlich des oben beschriebenen Entwicklungsgrundstücks findet sich ein Bereich, der nur sehr untergeordnet baulich genutzt wird (Entwicklungsbereich WR ②). Da es sich hier um mehrere Grundstücke handelt und im Quartiersbereich ein auffallend hoher Altbaubestand vorhanden ist, standen hier keine grundsätzlich unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsalternativen zur Verfügung.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten nördlich der Hansdorfer Straße
Entwicklungsbereich WR ②

Primäres Ziel in diesem Bereich war die Sicherung und Erhaltung der Grünstrukturen – entsprechend wurden verschiedene Baufenster, erschlossen durch eine neue Wegeanbindung an die Hansdorfer Straße, so gelegt, dass weitgehend alle stadträumlich und naturschutzfachlich relevanten Bäume erhalten werden können.

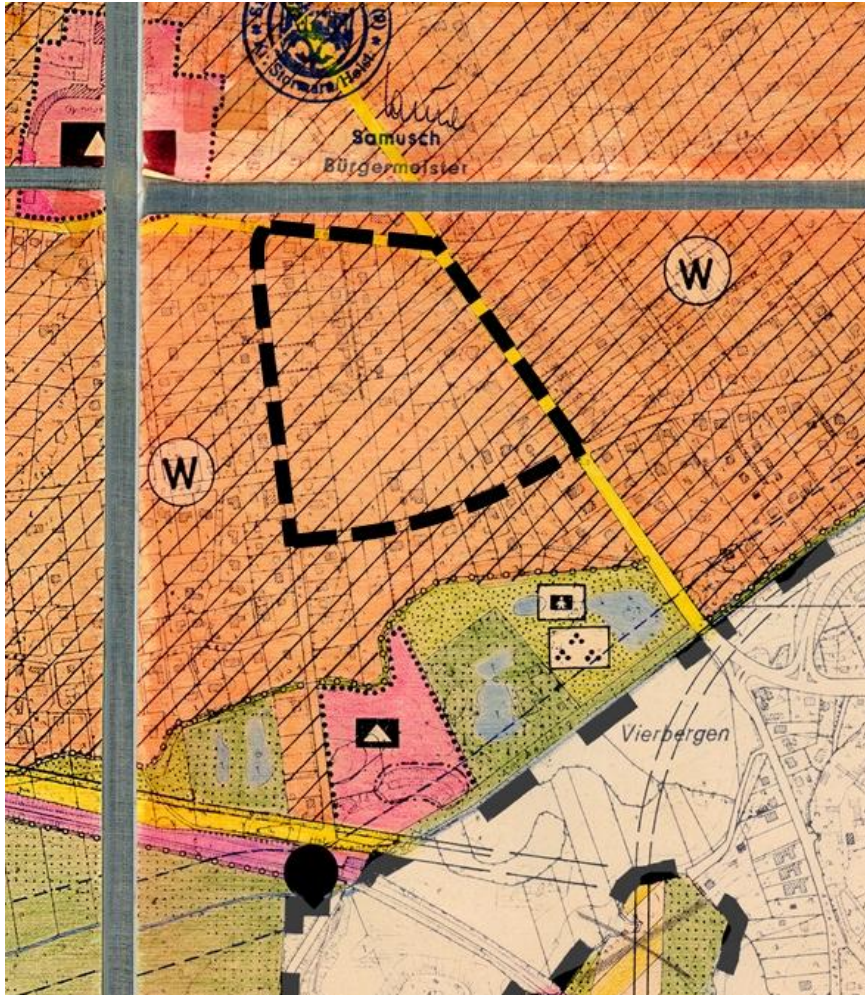
Sicherung der Grünstrukturen



Neue Baumöglichkeiten - Entwicklungsbereich WR ②

5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren

5.1 Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A ist als Wohnbaufläche dargestellt und ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der Bestandssituation wie auch den dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 A verbunden sind.

Wohnbaufläche

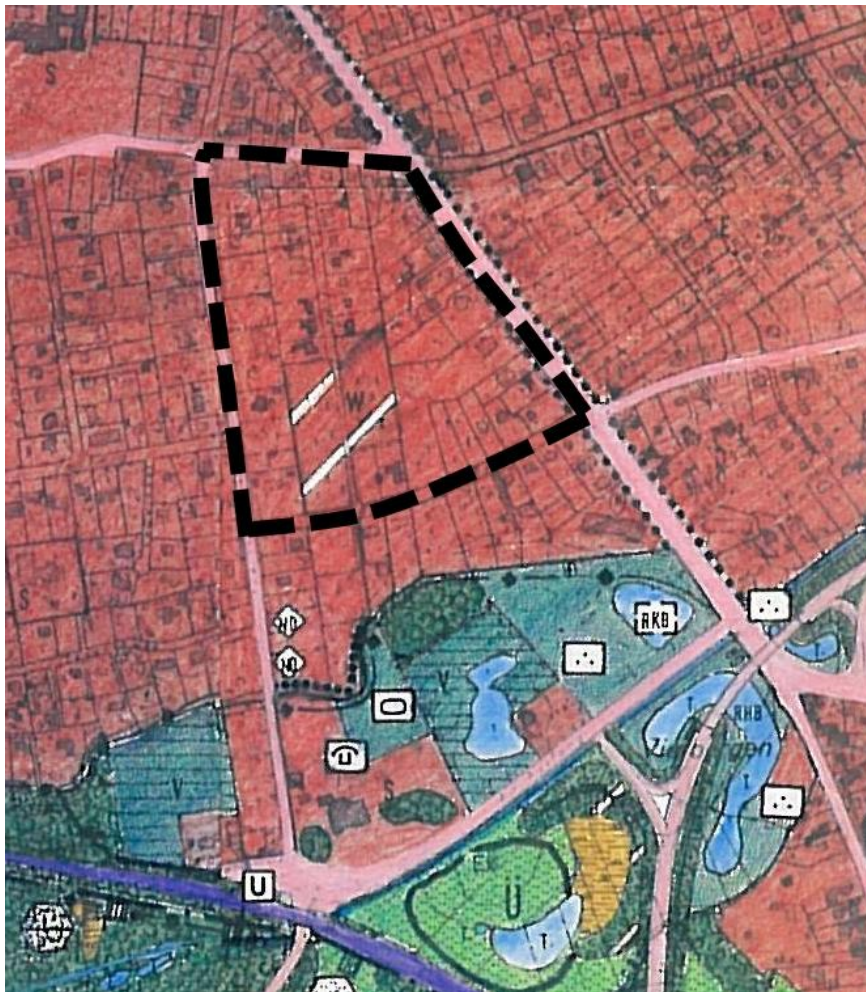
Grundsätzlich ist somit der Bebauungsplan gemäß dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Notwendigkeit aus diesem Grund für diesen Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern, ist somit nicht gegeben.

Entwicklungsgebot
gem. § 8 BauGB

5.2 Landschaftsplan

Auch der Landschaftsplan sieht für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 A Wohn- und Mischbauflächen vor. Der Entwicklungsbereich WR ① und die östlich angrenzende

Parzelle (diese ist in der Zwischenzeit bebaut) wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans (beschlossen in 1992) als geplante Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Dies entspricht (wie auch beim Flächennutzungsplan) sowohl der Bestandsituation wie auch den dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 A verbunden sind. Berichtigungen des Landschaftsplans sind daher nicht notwendig.



Planausschnitt Landschaftsplan

5.3 Sonstige übergeordnete Planungen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im historischen Bestand bzw. im so genannten Innenbereich befindet und als Planungsziel die Ausweisung von Wohngebieten verfolgt wird, sind landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange nicht betroffen. Die Inhalte und Aussagen dieser übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsplan, Regionalplan) zur Stadt Ahrensburg werden daher nicht weiter dargestellt.

Landesplanerische
Aspekte

5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 91 A wird im so genannten „Regel“ – Verfahren gem. §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Anwendung des
„Regel“ – Verfahrens

Daher ist hier die Erarbeitung einer Umweltprüfung / Umweltberichts zwingend vorgeschrieben – der Umweltbericht wird zum Ende des Aufstellungsverfahrens der Begründung des Bebauungsplans hinzugefügt.

Umweltprüfung /
Umweltbericht

Ebenfalls erforderlich ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich soweit neue Eingriffe durch die Bauleitplanung vorbereitet werden – dies ist hier der Fall. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgezeigt und dokumentiert.

naturschutzrechtlicher
Ausgleich

6. Begründung der Festsetzungen



Planfassung
Bebauungsplan

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  **WR** Reine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3
§ 3 BauNVO
-  **WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3
§ 4 BauNVO
- z.B.  **2** s. besondere Nutzungsregelungen, textl. Festsetzung Nr. 1.3

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  **0,45** Geschossflächenzahl
- 0,25** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

TH 7,00 m Traufhöhe in Metern

FH 10,00 m Firsthöhe in Metern

6 WE Maximale Zahl der Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o** Offene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 -  **Q** Quartierserschließung
 -  **F+R** Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

-  Anpflanzen: Bäume
-  Erhaltung: Bäume
-  Erhaltung: Bäume (nicht eingemessen!)
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Zweckbestimmung:
 -  **K** Knick

Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Zweckbestimmung:
 - TG** Tiefgarage
 - Z** Zufahrt Tiefgarage
 - M** Müll
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 91 A
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauNVO
-  Vorgartenzone, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 A ist fast ausschließlich durch eine reine Wohnnutzung geprägt, was sich im Übrigen, auch historisch gesehen, an der bestehenden Siedlungsstruktur (s.o. „Schwarzplan“ – S. 9) und den Gebäudetypen (s.o. „Photodokumentation – S. 7 und 8) sehr deutlich ablesen lässt. Entsprechend wurde der überwiegende Bereich als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Grundstücke am Kreuzungsbereich Bargenkoppelredder / Manhagener Allee und die Grundstücke direkt an der Manhagener Allee wurden als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt, da hier planerisch auch verträgliche Nichtwohnnutzungen allgemein zulässig vorstellbar sind. Die bisher nicht baulich genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche (Entwicklungsbereiche WR ① und ②) wurden aufgrund des Planungsziels eine wohnbauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung zu gewährleisten, ebenfalls als Reine Wohngebiete ausgewiesen.

Reine und Allgemeine Wohngebiete

Um die wohnbauliche Zweckbestimmung der Wohngebiete zu sichern sind im Reinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Zwecke (die hier nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären) ausgeschlossen. Aus der gleichen Überlegung sind darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da diese durch ihren Flächenverbrauch und Kundenverkehre einen erhöhten Störgrad für die Wohnnutzung darstellen.

Nicht zulässige Nutzungen

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Insbesondere den Festsetzungsbereichen „Maß der baulichen Nutzung“ sowie „Bauweise“ kommt eine zentrale Bedeutung bei der Sicherung der bestehenden sowie der zukünftig gewollten baulichen Struktur zu. Um hier „sorgfältige“ Festsetzungen, auch in der passenden Tiefenschärfe formulieren zu können, wurden die baulichen – räumlichen Gegebenheiten im Plangebiet analysiert.

Baulich – räumliche Strukturen

Zur eigentlichen Sicherstellung der Einzelhausstruktur wurden Einzelbaufenster für jedes einzelne Grundstück ausgewiesen. Damit wird eine flächenhafte Überbauung bei Grundstückszusammenlegungen verhindert. Dies korrespondiert hier auch mit der Festsetzung, dass nur die offene Bauweise (unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung – LBO) zulässig ist.

Einzelbaufenster / offene Bauweise

Je nach Situation finden sich Bereiche mit I-geschossigen und II-geschossigen baulichen Anlagen. Entsprechend wurde über das gesamte Reine Wohngebiet eine maximale Höhenentwicklung zu Traufhöhen (Wandhöhen) von 7,0 m bzw. Firsthöhen von 10,0 m festgelegt. Diese Regelungen gewährleisten Gebäude mit zwei Geschossen. Dies gilt grundsätzlich auch für die noch nicht baulich genutzten Bereiche nördlich der Hansdorfer Straße (Entwicklungsbereiche WR ① und ②). Auf die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß wurde hier verzichtet. Die Höhenbezugsebene be-

Bauliche Höhenentwicklung in den WR - Bereichen

zieht sich bei diesen Regelungen auf die mittlere natürliche Geländehöhe des jeweiligen „Baufensters“.

Bei den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes an der Manhagener Allee wurde auf Regelungen zur exakten maximalen Höhenentwicklung verzichtet, zugunsten von Festsetzungen von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. In diesem Bereich sollen Gebäude ihren Standort finden, die durch ihre markante baulich – räumliche Ausformulierung hier auch die Aufgabe haben, den öffentlichen Straßenraum sowie die Kernstadt – Eingangssituation zu markieren und zu definieren.

Bauliche Höhenentwicklung in den WA - Bereichen

Bezüglich der flächenhaften Überbaumungsmöglichkeiten wurden unterschiedliche GRZ-Werte festgesetzt – eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 in den Reinen Wohngebieten (auch in den Entwicklungsbereichen WR ① und WR ②) und eine GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten. Die maximal zulässige GRZ von 0,4 gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) in Allgemeinen Wohngebieten im Bereich an der Manhagener Allee wurde festgesetzt, da hier großvolumige historische Stadtvillen und moderne Stadthäuser bestehen, die durch ihre markante baulich – räumliche Ausformulierung hier auch die Aufgabe haben, den öffentlichen Straßenraum zu begrenzen und zu definieren.

GRZ (Grundflächenzahl)

Zum Schutz der städtebaulichen – räumlichen Wirkung der Einzelhäuser dürfen Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Diese Regelung wurde aus dem Festsetzungskatalog der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernommen.

Höhenentwicklung sonstiger baulicher Anlagen

Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurde festgelegt, dass für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden kann. Dies entspricht auch der grundsätzlichen Zulässigkeitsregel der BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Erhöhung der GRZ (Grundflächenzahl) in den Allgemeinen Wohngebieten

Da innerhalb der Reinen Wohngebiete „nur“ eine GRZ von 0,25 festgelegt wird, kann es (durch längere Erschließungswege und Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche) bei einer 50 %igen Erhöhung der GRZ für diese Nebenfunktionen zu flächenmäßigen Schwierigkeiten kommen, die im schlimmsten Fall keine ausreichende Erschließung der privaten Grundstücke gewährleistet. Entsprechend darf hier die festgelegte GRZ von 0,25 durch Stellplätze und Garagen sowie durch ihre Zufahrten und durch Nebenanlagen ausnahmsweise auf bis zu max 0,5 GRZ erhöht werden.

Erhöhung der GRZ (Grundflächenzahl) in den Reinen Wohngebieten

Zusätzlich zu den getroffenen Festlegungen zur Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl und zu den festgelegten maximal zulässigen Gebäudehöhen wurde für die Reinen Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 festgesetzt. Hierdurch soll ein Übermaß an zukünftigen wohnbaulich genutzten Geschossflächen verhindert werden. Für die präzise Berechnung der Geschossfläche wurde darüber hinaus folgendes festgelegt: Aufenthaltsflächen in

GFZ von 0,45 in den Reinen Wohngebieten

Nicht-Vollgeschossen (also z.B. Dachgeschossen) werden hier in Ansatz gebracht und müssen bei der Berechnung der Geschossfläche hinzugerechnet werden.

6.3 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Für die Entwicklungsbereiche WR ① und ② wurden gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen.

Im Entwicklungsbereich WR ① wurde festgelegt, dass alle notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten sind. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind hier nicht zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass autofreie Aufenthalts- und Freiflächen im Quartier angeboten werden können. Aus den gleichen Überlegungen wurde festgelegt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nur von der Hansdorfer Straße aus zulässig ist.

Entwicklungsbereich
WR ①

Auch im Entwicklungsbereich WR ② wurden weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen. Diese Anlagen sind hier nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – hiermit sollen die bestehenden Bäume und der Knick vor Bautätigkeiten und Versiegelungen geschützt werden.

Entwicklungsbereich
WR ②

Insbesondere die im gesamten Plangebiet vorherrschenden Vorgartenzonen prägen die stadträumliche Ensemblewirkung des Gesamtbereichs. In Analogie zur neugefassten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete wurden folgende Regelungen zu den Vorgartenzonen getroffen: zur Sicherung dieses prägenden Strukturelements dürfen PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen wie Gartenlauben und Geräteschuppen in diesen (in der Planfassung gesondert gekennzeichneten) Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können. Damit die Vorgartenzonen auch weiterhin ihren gärtnerischen Charakter beibehalten, sind diese Bereiche mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

Vorgärten als wesentliches Element
des Stadtraums

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen selbst wurden mit Baugrenzen und tlw. mit Baulinien festgesetzt, dabei wurde sichergestellt, dass einerseits die Einzelhaustruktur gewährleistet bleibt („Baufenster je Grundstück“), jedoch andererseits auch genügend Spielräume für bauliche Erweiterungen v.a. in die rückwärtigen Grundstücksbereiche geschaffen werden. Um die Straßenräume der Manhagener Allee, des Barmenparkweges und des Ahrensfelder Weges auch weiterhin durch die angrenzende Bebauung räumlich zu charakterisieren, wurden hier für den Standort der öffentlich wirksamen Hauptfassaden Baulinien festgelegt. Weitgehend werden die bestehenden überbauten Flächen der Grundstücke berücksichtigt, nur in

Baugrenzen / Baulinien

Ausnahmefällen (bei Gebäuden zu nah oder zu entfernt vom Straßenraum) wurden andere Standorte für die überbaubaren Grundstücksflächen gewählt, um langfristig eine harmonischere Raumabfolge der Hauptgebäude zu gewährleisten. Alle bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen sowie ihre Standorte besitzen jedoch auch weiterhin Bestandsschutz.

6.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Für den Entwicklungsbereich WR ① wurden neben den Festsetzungen zur baulichen Dichte (GRZ, Höhe baulicher Anlagen, GFZ) auch Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen getroffen. Dies soll einerseits die gewünschte Gebäudetypologie gewährleisten (je Gebäude bzw. Baufeld sind hier maximal 6 Wohnungen bzw. Wohneinheiten zulässig), andererseits soll durch die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen in diesem gesamten Entwicklungsbereich (insgesamt somit maximal 30 Wohneinheiten bei 5 Gebäuden bzw. Baufeldern) zu hohe neue Verkehre im Plangebiet verhindert werden.

Max. 30 WE im Entwicklungsbereich WR ①

6.6 Verkehrsflächen

Die verkehrlichen Erschließungsflächen (Hugo-Schilling-Weg und die südlich anschließende Wegeverbindung sowie neue Sticher-schließung des Entwicklungsbereichs WR ②) wurden als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartierserschließung“ festgesetzt. Hiermit soll der besondere Charakter und die Quartiersbezogenheit dieser Erschließungsflächen verdeutlicht werden. Um hier einen PKW-bezogen Durchgangsverkehr auf der Wegeverbindung östlich des Entwicklungsbereichs WR ① auszuschließen, wurde hier zusätzlich die Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.7 Grünstrukturen

Die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Diese gilt für Bäume im gesamten Stadtgebiet, und damit auch auf privaten Grundstücksflächen, soweit die Bäume einen Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden überschreiten. Diese Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen werden durch die o.g. Satzung grundsätzlich zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Baumschutzsatzung

Die markanten Einzelbäume im Bereich der Entwicklungsgebiete ① und ② wurden aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Beweggründen zum Erhalt festgesetzt. Zwischen Hugo-Schilling-Weg und Hansdorfer Straße wird die lückige Baumreihe durch Neupflanzungen von fünf Einzelbäumen ergänzt.

Erhalt und Anpflanzen von Einzelbäumen

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich zwei Knicks (in Nord – Süd – Ausrichtung), die als prägende Landschaftsbestandteile zu

Bestehende Knicks

erhalten sind und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen wurden.

Knicks stehen nach § 25 Abs. 3 LNatSchG unter Schutz. „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können sind verboten.“

§ 25 Abs. 3
LNatSchG

Nach heutiger Auslegung der Gesetze sind Knicks (einschließlich ihrer gesamten Vegetation) sowie zum selben Zweck angelegte ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde geschützt. Für Knickverschiebungen und –rodungen sind Ausnahmeanträge bei den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden zu stellen. Knicks bieten einen charakteristischen Lebensraum für eine artenreiche Ausbildung der Fauna und Flora. Mit Süd- und Nord- bzw. West- und Ostexposition schafft ein Knick sonnige und schattige Standorte auf engem Raum, mit entsprechenden Kleinklimaten (warm und trocken, wie auch feucht und kühl). Durch ihre lineare Struktur stellen Knicks ein Biotopverbundsystem von hoher ökologischer Bedeutung dar. Dieser Aspekt ist für das ökologische Gefüge im urbanen Raum besonders wichtig. Knicks sollten alle 10-15 Jahre abschnittsweise mit Erhalt einiger Überhälter auf den Stock gesetzt (geknickt) werden, damit ihr neuer Aufbau mit den einhergehenden positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt erhalten bleibt.

Regelungen zu
Knicks

7. Denkmalschutz

Als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz befindet sich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 91 A die Jugendstilvilla auf dem Grundstück Hugo-Schilling-Weg 2 und ist entsprechend in der Planfassung gekennzeichnet.

Jugendstilvilla, Hugo-Schilling-Weg 2

8. Altlasten / Bodenschutz

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) liegen mit Stand 11.08.2010 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Keine Einträge

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein ehemaliger Betriebsstandort einer Landschaftsgärtnerei (Bargenkoppelredder 5). Für diesen Standort liegt aktuell noch keine Bewertung vor. Deshalb ist bei Untersuchungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge der vorgesehenen Planung die uBB einzuschalten. Dieser Betriebsstandort gehört zur Kategorie P 1.

Ehem. Landschaftsgärtnerei

Weitergehende Ausführungen zum Schutzgut Boden – vgl. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

9. Wasserwirtschaft

Im Istzustand erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen über vorhandene Regenwasserkanalisationen, soweit nicht im Einzelfall eine grundstücksbezogene Versickerung stattfindet. Der gesamte Bereich gehört zum Einzugsgebiet des Vorflutsystems „Hopfenbach“, die Einleitung erfolgt weitgehend über den Aalfangteich.

Regenwasserkanalisation, Vorflutsystem „Hopfenbach“

In Hinblick auf die sich abzeichnende Zunahme von Starkniederschlagsereignissen infolge des Klimawandels und unsere ohnehin jahreszeitlich schon stark ausgelasteten Vorflutsysteme und Gewässer sollte jedoch eine Abkehr von der reinen Regenwasserableitung das Ziel sein. Aufgrund der Randbedingungen (Freiflächen, Baumbereiche, vermutlich sickerfähige Böden) böte sich die Möglichkeit innerhalb des Gebietes auch eine moderne Regenentwässerung zu gestalten. Dies wird auf den Grundstücken des Entwicklungsbereichs WR ② als Empfehlung aufgenommen. Im Bereich des Reinen Wohngebietes mit der Kennziffer ① ist dies jedoch aufgrund des planerischen Ziels hier eine Tiefgarage umzusetzen nicht möglich. Auch der Verzicht auf voll versiegelte Flächen und die Verwendung von sickerfähigen oder teilweise sickerfähigen Belägen wird empfohlen. Gefasstes Wasser von Dachflächen ließe sich gut über Rigolen- oder auch Mulden - Rigolensysteme versickern. Auch die Verdunstung als Komponente eines modernen Niederschlagswassermanagements ließe sich, z.B. in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen an baulichen Nebenanlagen, gut integrieren. Als Nebeneffekt ergäbe sich eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Empfohlener Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser

Da die baulichen Anlagen und die technische Ausstattung im Plangebiet jedoch bereits seit Jahren existieren, werden die Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser jedoch nicht als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Keine zwingende Festsetzung zur Oberflächenentwässerung

10. Brandschutz

Zusätzliche Grundstückszuwegungen (Erschließungsstraßen oder Erschließungswege) wie Feuerwehrezufahrten müssen hergestellt werden, wenn die mögliche Bebauung mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Diese Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Feuerwehrezufahrten

11. ÖPNV

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Einzugsbereich be-

Schaffung von

stehender Infrastruktureinrichtungen beinhaltet bereits kurzfristig vielerlei Vorteile für neue Anwohner der Quartiere. Deutlich wird dies u.a. bei dem bereits bestehenden und nutzbaren ÖPNV - Netz. Dieses sichert Mobilität auch ohne zwingende Inanspruchnahme des motorisierten Individualverkehrs und ist im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik, speziell vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Klimaschutzdiskussion als sehr positiv zu bewerten.

Wohnraum im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet wird derzeit entlang der Manhagener Alle mit den Haltestellen „Moltkeallee“ und „Am Aalfang“ von folgenden Buslinien erschlossen:

bestehende ÖPNV-Linien

Linie 268: Bf. Ahrensburg – U Ahrensburg Ost – Dänenweg – Bf. Ahrensburg

Linie 269: Bf. Ahrensburg – U Ahrensburg Ost – Dänenweg – Am Kratt

Linie 369: Bf. Ahrensburg – U-Großhansdorf - Trittau

Linie 437: Berufsschule Ahrensburg – Bf. Ahrensburg – Siek – Meisdorf - Glinde

Linie E69: Bf. Ahrensburg – Siek

Linie 769: Dänenweg/ Ahrensburger Kamp – U-Ahrensburg Ost - Schimmelmanstraße

Linie 648: (Nachtbus an Wochenenden/Feiertagen) U-Berne – Dänenweg – Gartenholz – U-Ahrensburg West – U-Berne

Linie 658: (Nachtbus an Wochenenden/Feiertagen) Bf. Ahrensburg – U-Großhansdorf – Hoisdorf – Siek – Bf. Ahrensburg

12. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte können im Plangebiet für potenziell vorkommende Fledermäuse durch die Umsetzung der Planung bestehen. Da durch die Entnahme einzelner Bäume potenzielle Wochenstuben oder sonstige Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen in Anspruch genommen werden, kann der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie des Tötens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt sein. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch erhebliche Störung wird nicht prognostiziert. Fledermäuse sind sehr flexibel und wechseln häufig ihre Jagdgebiete und Tagesverstecke. Insofern ist ihre „Lebensstätte“ die Summe aller Quartiere in ihrem Lebensraum. Die potenzielle Beeinträchtigung einzelner Habitatschränkt somit die Funktion der Lebensstätte nicht ein.

Fledermäuse

Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Lebensstätten im übergeordneten Zusammenhang wird als Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme der Ersatz potenzieller Baumquartiere in Form von künstlichen Quartiersangeboten (Fledermauskästen) vorgeschlagen.

Fledermauskästen

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nicht abgeleitet werden. Bau- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens wie Verlärmung und visuelle Effekte sind ohne deutlich ne-

Verbotstatbestände

gativen Einfluss auf die Arten. Durch die hohe Baum- und Gehölzdichte im Planungsraum stehen Ausweichquartiere in räumlicher Nähe ausreichend zur Verfügung. Die Jagdhabitats bleiben bestehen. Zerschneidungswirkungen durch Störung der Flugkorridore strukturgebundener Arten sind nicht zu erwarten. Die Funktionen der Baum- und Gehölzreihen als übergeordneter Jagdkorridor bleiben erhalten.

Für die innerhalb des Plangeltungsbereichs vorkommenden europäischen Vogelarten kann durch die Inanspruchnahme der Gartenbiotop, die Beseitigung der Aufforstungsfläche und die punktuelle Entnahme von Bäumen/ Gehölzen eine Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein. Aufgrund der verbleibenden Lebensraumstrukturen tritt eine erhebliche Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten nicht ein. Die potenziell vorkommenden Arten sind in der Regel in stabilen Populationen weit verbreitet und relativ unanfällig gegenüber Störungen.

Europäische Vogelarten

Das direkte Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen werden.

Tötungsverbot

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, da ausreichend als Bruthabitat geeignete Ausweichquartiere im näheren Umfeld vorhanden sind. Die randlichen Baum- und Gehölzstrukturen werden erhalten. Die im Gebiet potenziell vorkommenden ubiquitären Arten weisen keine speziellen Habitatansprüche auf und sind nicht an einen Brutplatz gebunden. Sie suchen in der Regel jedes Jahr neue Nistplätze auf und reagieren auf Nistplatzverluste flexibel durch ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird in räumlichem Zusammenhang gewahrt.

Keine Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten

Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die potenziell vorkommenden weit verbreiteten und störungstoleranten Arten nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer nicht speziell ausgeprägten Habitatansprüche können die Arten einer Störungslage leicht ausweichen.

Keine erheblichen Störungen

In Bezug auf das mögliche Vorkommen streng geschützter Vogelarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann davon ausgegangen werden, dass die durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tiere in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Habitatbindung, d.h. von Tieren, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt.

Streng geschützte Vogelarten (FFH-Richtlinie)

13. Eingriff – Ausgleich

Als Eingriffsgebiete innerhalb des Plangeltungsbereichs, für die eine quantitative Bilanzierung durchgeführt wird, werden die Entwicklungsbereiche WR ① und WR ② festgelegt.

Festlegung der Eingriffsgebiete

Für den Entwicklungsbereich WR ① nordwestlich Hansdorfer Straße, der als Waldfläche klassifiziert war, erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Landeswaldgesetz. Der Vorhabenträger hat bei der zuständigen Forstbehörde einen Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Der Waldumwandlungsbescheid liegt mit Schreiben des Forstamtes Trittau vom 2. März 2009 vor (AZ 7424.31/OD-459). Gemäß diesem Bescheid wurde der Wald in einer Größe von 0,67 ha an der Hansdorfer Straße, Hugo-Schilling-Weg zu Bauland umgewandelt und eine Ersatzaufforstung in Größe von 1,0 ha in der Gemarkung Pogensee, Flur 3, Flurstück 23 (Teilfläche) durchgeführt. Die Neuwaldbildung auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt mit standortgerechten Laubgehölzen; ca. bis zu 30 % der Fläche sind als Sukzessionsfläche für die Eigenentwicklung belassen.

Ausgleich für Eingriffe im Entwicklungsbereich WR mit der Kennziffer ①

Zur Überprüfung eines ergänzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird eine quantitative Eingriffsbewertung nach dem o.a. Verfahren durchgeführt. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung ergibt sich für den Entwicklungsbereich WR ① die Einstufung für Eingriffe auf „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“. Im Ergebnis wird mit dem walddrechtlichen Ausgleich und der Neuwaldbildung auf 1 ha Fläche auch der naturschutzrechtliche Ausgleich, der mit einer Flächengröße von ca. 0,87 ha ermittelt worden ist, im Sinne einer multifunktionalen Kompensation geschaffen.

Ergebnis

Für den Entwicklungsbereich WR ② ergibt sich auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung für die baumbestandenen Teile die Einstufung für Eingriffe auf „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“. Die gärtnerisch genutzten Teilflächen des Entwicklungsbereichs WR ② werden in der Eingriffsbilanzierung als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung“ behandelt.

Ausgleich für Eingriffe im Entwicklungsbereich WR mit der Kennziffer ②

Im Ergebnis besteht für die vorgesehene bauliche Verdichtung im Entwicklungsbereich WR ② ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,99 ha. In Abstimmung mit der Stadt Ahrensburg wird der Ausgleich in einem Ökokonto bzw. Flächenpool der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH umgesetzt. Die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein übernimmt die Kompensationsverpflichtung für den Bebauungsplan im Ökokonto „Braaker Mühle“. Die Flächen liegen südlich von Stapelfeld in der Gemeinde Langeloh (Amt Siek, Kreis Stormarn) im Naturraum Geest und sind im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Es handelt sich um das Flurstück 6/3, Flur 1 in der Gemarkung Langeloh mit einer Flächengröße von 2,1283 ha. Mit der Kompensationsmaßnahme wird ein Ausgleich für 10.000 m² in Ökopunkten geschaffen, d.h. eine anteilige Ausgleichsfläche von 1 ha innerhalb der gesamten Ökokontofläche „Braaker Mühle“. Mit dieser Flächenzuordnung und Umsetzung

Ergebnis

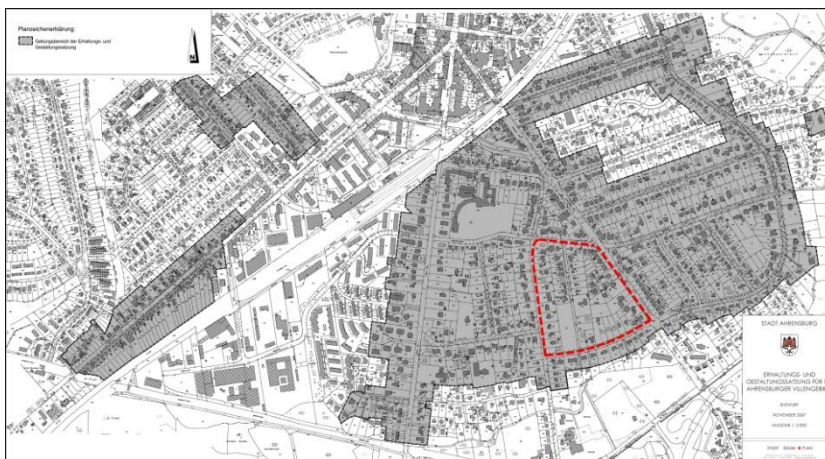
von Maßnahmen wird somit ein vollständiger Ausgleich erzielt. Die Kompensationsflächen befinden sich innerhalb des schleswig-holsteinischen Biotopverbundsystems als Nebenverbundachse mit der Bezeichnung „Brunsbach mit Jersbeker Teichen“. Der Biotopbestand ist durch eine Grünlandvegetation und einen Bach mit begleitenden Gehölzsäumen gekennzeichnet. Entwicklungsziel für die Ökokontofläche ist ein artenreiches mageres Grünland auf mittlerem Standort. Weiterhin sollen Lebensräume für Amphibien durch die Neuanlage von zwei Flachgewässers und die Sanierung eines verlandeten Tümpels geschaffen werden. Die Stiftung Naturschutz beabsichtigt die Fläche in einer Größe von 2,0447 ha als Ökokonto gemäß BNatSchG zu entwickeln. Auf der restlichen Fläche sollen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen eine Knickneuanlage und die Sanierung eines degenerierten Knicks umgesetzt werden.

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt, die Durchführungskosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 der „Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135a – 135c BauGB“ auf die nach § 9 Abs. 1 BauGB zugeordneten Grundstücke im Entwicklungsbereich WR ② zu verteilen und umzulegen. Als erstattungsfähige Kosten gem. § 2 und 3 der Satzung werden die Durchführungskosten zugrunde gelegt, die für den Erwerb und die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege entstehen. Diese Kosten belaufen sich auf 3,50 € / m² (vgl. Schriftl. Mitt. Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH v. 4.5.2011).

Kostenerstattung

14. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung

14.1 Geltungsbereich



Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – rot umrandet: Geltungsbereich des BP 91 A

Alle Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 91 A liegen auch innerhalb des Geltungsbereichs der „Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Vilengebiete“. Die entsprechenden Festsetzungen dieser Satzung werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen und

Gesamter Geltungsbereich des BP 91 A liegt innerhalb des Gebietes der Erhaltungs- und Gestal-

dargestellt.

14.2 Zur Erhaltungssatzung

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung dient im Falle der Ahrensburger Villengebiete folgenden Erhaltungszielen - Erhalt der städtischen – historischen Eigenart des Ortes sowie Erhalt wertvoller Gebäudetypen.

Bei Maßnahmen wie Rückbau, Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedarf es einer gesonderten Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

Im Rahmen dieses gesonderten Genehmigungsvorbehalts erfolgt die eigentliche Sicherung des mit der Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes somit durch ein zweistufiges Verfahren: Auf der ersten Stufe wird durch gemeindliche Satzung ein Erhaltungsbereich definiert. In ihm unterfallen alle Veränderungen der Genehmigungspflicht. Auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet.

In der Erhaltungssatzung wird also nur die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und damit die Genehmigungsbedürftigkeit begründet. Ob die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, wird hingegen erst im Rahmen der Entscheidung über den Genehmigungsantrag geprüft. Das heißt, dass erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

Die planerische Entscheidung (Abwägung) beim Erlass der Erhaltungssatzung bezieht sich aufgrund des zweistufigen Wirkungsmechanismus somit in erster Linie auf die Berücksichtigung und Gewichtung des reinen städtebaulichen Belangs der Erhaltung für konkrete historische Stadtgebiete. Die Entscheidung über ggfs. unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen wird erst auf der zweiten Stufe, also im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, getroffen.

14.3 Zur Gestaltungssatzung

Wie bei der Erhaltungssatzung liegt das Augenmerk der Gestaltungssatzung ebenfalls auf dem Erhalt der städtebaulichen Qualität; allerdings setzt die Gestaltungssatzung gegenüber der Erhaltungssatzung konkrete Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen fest, die bei baulichen Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen. Damit sind diese Regelungen direkter Bestandteil der eigentlichen Baugenehmigungsvorgänge und besitzen somit vergleichbare Bedeutung wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

tungssatzung

Erhaltungsziele

Ausschließlich gesonderter Genehmigungsvorbehalt

Zweistufige Wirkung

1. Stufe: Festlegung des Erhaltungsbereichs

2. Stufe: Abwägung beim konkreten baulichen Vorhaben

Erhalt der städtebaulichen Qualität durch konkrete Festsetzungen

Die Ziele der Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete sind dabei insbesondere die Berücksichtigung der baulichen Eigenart der gründerzeitlichen Entwicklungsbereiche, der Erhalt historischer Villen- und Stadthautypen durch eine angemessene Gestaltung der Gebäude, die Förderung und der Schutz baugestalterisch und städtebaulich wertvoller Architektur sowie die Formulierung von besonderen Anforderungen an neue bauliche Anlagen und ihrer räumlichen Bestandsbereiche, u.a. die Vorgartenbereiche, die auch die öffentlichen Räume nachhaltig prägen. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen sowie zu Werbeanlagen und Warenautomaten erlassen, die die architekturhistorische und stadträumliche Charakteristik nachhaltig stören könnten.

Erhalt der architekturhistorischen Charakteristik

Insoweit werden durch die Festlegungen der Gestaltungssatzung zwei wesentliche städtebauliche und stadträumliche Themenblöcke bei der Nutzung und Ausgestaltung der Grundstücke geregelt.

Zwei Themenblöcke

Aufgrund der Analyse und der Bestandserhebung sind für die Errichtung von baulichen Hauptanlagen nur bestimmte Gebäudetypen zulässig. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Auf zu detaillierte Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Formaten von Fensteröffnungen, zur exakten Vorgabe von Dachneigungen etc. wurde verzichtet. Dennoch wurden grundsätzliche „Rahmen“ – Festlegungen zur Höhenentwicklung von baulichen Anlagen in zweiter Reihe (Schutz des Hauptgebäudes), zu zulässigen Fassadenmaterialien und Fassadenfarben sowie zu Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dach-einschnitten getroffen. Damit wird gewährleistet, dass keine historisierende Architektursprache erzwungen wird, sondern klassische Prinzipien der Stadtvillen und Stadthäuser auch modern interpretiert werden können. Gleichzeitig werden die bestehenden historischen Hauptgebäude durch diese Festlegungen in ihrer städtebaulichen und hochbaulichen Gestaltung geschützt.

Zulässige Gebäudetypen – bauliche Hauptanlagen

In den festgelegten „Ensemblebereichen“ (u.a. die Grundstücke an der Waldstraße östlich der Stormarnschule) ist aufgrund der bestehenden lückenlosen Abfolge eines Villentyps bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden nur dieser, der das Ensemble prägende Villentyp, zulässig. Diese Bereiche finden sich in der Bismarckallee, in Teilen der Waldstraße, der Manhagener Allee und der Hamburger Straße sowie in Teilen der Hansdorfer Straße und der Adolfstraße.

Ensemblebereiche

Der zweite zu regelnde Themenbereich betrifft die Freiräume und Bereiche vorrangig zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße, da hier ebenfalls ein öffentliches Interesse an einer harmonischen und dem historischen Charakter entsprechenden Gestaltung gegeben ist. Entsprechend wurden Regelungen zur Vorgartengestaltung, zur Ausgestaltung von Einfriedungen und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen. Insbesondere soll durch die getroffenen Festlegungen ein grundsätzlicher Blickkontakt zwischen öffentlichen Räumen und historischem Hauptgebäude gewährleistet werden, um die Erlebbarkeit dieser

Freiräume, Vorgartenzonen, Einfriedungen und Werbeanlagen / Warenautomaten

gründerzeitlichen Stadtentwicklungsbereiche ganzheitlich auch weiterhin zu gewährleisten.

Stadt Ahrensburg, den

.....
Der Bürgermeister
Michael Sarach

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 A
für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges
zwischen Bargenkoppelredder,
Manhagener Allee und Hansdorfer Straße

HINWEISE
ALS ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

AUGUST 2011

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

A. Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 B „Hansdorfer Straße - Süd“, liegt tlw. innerhalb des Geltungsbereichs der Neufassung der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“. Hier gelten die entsprechenden Regelungen dieser Satzung, die im Nachfolgenden nachrichtlich übernommen und dargestellt werden:

Teil A: Erhaltungssatzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan Plan 1 – Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - der Bestandteil dieser Satzung ist. Die bestehenden historischen Villentypen sowie bauhistorische Ensemblebereiche sind im Plan 2 – Villentypen und Ensemblebereiche – dargestellt. Dieser Plan ist ebenfalls Bestandteil der Satzung. Zu dieser Satzung gehört ferner ein Erläuterungsbericht.

§ 2

Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen. Damit sind u.a. auch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere historischer oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).

§ 3

Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

Die Genehmigung wird durch die Stadt Ahrensburg erteilt. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt mit dem Eigentümer / der Eigentümerin oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Gesichtspunkte zu erörtern. Wird in den Fällen des § 2, Satz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer / die Eigentümerin von der Stadt Ahrensburg unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§173 Abs. 3 BauGB).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Anlage abbricht oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach §§ 2 und 3 dieser Satzung eingeholt zu haben. Ordnungswidrigkeiten können nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil B: Gestaltungssatzung

§ 5

Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Regelungen des Teils B - Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Hauptgebäude sowie für sonstige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken und für Werbeanlagen. Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen in den §§ 6 bis 11 entsprechen. Innerhalb der in Plan 2 festgelegten Ensemblebereiche, die überwiegend bzw. ausschließlich durch einen Villentyp charakterisiert sind, ist bei der Neuerrichtung des Hauptgebäudes dieser bestimmende Villentyp des jeweiligen Ensemblebereichs wieder zu errichten. Bei der Errichtung von mehreren baulichen Hauptanlagen auf einem oder mehreren Grundstücken sind unterschiedliche Villentypen gem. § 6 bis § 11 dieser Satzung zu errichten, sofern das Grundstück oder die Grundstücke nicht innerhalb der o.g. Ensemblebereiche liegen. Alle Maßnahmen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die historische, künstlerische, städtebauliche und stadträumliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird. Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzes, von Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowie den Regelungen des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bleiben unberührt.

§ 6

asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ

Der asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die

Hälfte der Gesamtgebäuelänge betragen und muss sich asymmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen. Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.

§ 7

symmetrischer Frontspieß-Typ

Der symmetrische Frontspieß-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach-, Mansarddach- oder Krüppelwalmdachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. 1/3 der Gesamtgebäuelänge betragen und muss sich symmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen. Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.

§ 8

Giebeltyp

Der Giebel-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straße auszuführen. Der straßenseitige Giebel ist als flächige Lochfassade auszubilden, der Anteil der geschlossenen Wandfläche muss überwiegen. Der straßenseitige Giebel kann durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Giebelbreite sein.

§ 9

Zeltdach-Typ

Der Zeltdach-Typ besitzt eine quadratische Grundfläche und umfasst mindestens 2 Vollgeschosse. Der obere Gebäudeabschluss erfolgt durch ein Zeltdach. Die einzelnen Gebäudeseiten können durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Länge der Gebäudeseite sein.

§ 10

Walmdach-Typ

Der Walmdach-Typ besitzt eine rechteckige Grundfläche und umfasst mindestens zwei Vollgeschosse. Der obere Gebäudeabschluss erfolgt durch ein Walmdach. Der Walmdach-Typ kann mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße (traufständig) wie auch senkrecht zur Straße (giebelständig) ausgeführt werden. Die einzelnen Gebäudeseiten können durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Länge der Gebäudeseite sein.

§ 11

Bauliche Anlagen in zweiter Reihe

Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bauliche Anlagen in zweiter Reihe) dürfen die bauliche Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

§ 12

Fassadenmaterialien und Fassadenfarben

Fassadenflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, müssen als Putz- oder Ziegelsichtmauerwerkflächen hergestellt werden. Ziegelsichtmauerwerk ist in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Unzulässig sind Mauerwerksimitationen und Glasbausteine sowie Verkleidungen aus Faserzement, Metall, bituminierte Pappen und Kunststoffe. Grelle, leuchtende, glänzende und reflektierende Farbanstriche sind unzulässig. Zulässige Materialien zur Verbesserung der Wärmedämmung von Putzfassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 13

Dachmaterialien, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die geeigneten Dachflächen der Gebäudetypen in § 6 bis § 10 sind mit Dachpfannen oder Dachsteinen in den Farben ziegelrot bis rotbraun und anthrazit auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachseiten sind unzulässig. Der Charakter der geschlossenen Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, ist zu erhalten. Untergeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Flachdächer des Villentyps in § 11 sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu begrünen.

§ 14

Vorgärten

Vorgartenflächen sind mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten. Es ist ein qualifizierter Gestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen. PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben und Geräteschuppen dürfen in den Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können.

Die Errichtung von bepflanzten Erdwällen ist unzulässig.

§ 15

Einfriedungen im Bereich der Vorgartenzonen

Die Errichtung von Jägerzäunen, Stahlmattenzäunen, Maschendrahtzäunen und blickdichten Zäunen sowie Sichtschutzwänden ist unzulässig. Grundsätzlich muss eine Blickbeziehung zwischen öffentlichem Straßenraum und wesentlichen Teilen des Hauptgebäudes gewährleistet sein.

§ 16

Werbeanlagen und Warenautomaten

Auch die nach § 69 Abs. 1 Nr. 43 LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach § 68 LBO. Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Auskragende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 m² (je Gewerbeeinheit) nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen. Vor der Fassadenfläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 90 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift zuwiderhandelt oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung errichtet oder ändert. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € (in Worten: Fünfzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil C: Schlussbestimmungen

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme oder Befreiung erfordern oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Ortssatzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen vom 19. Oktober 1982 außer Kraft.

B. Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg

2. Änderungssatzung vom 23.09.2003 (in Kraft 1. Oktober 2003)

Präambel

Aufgrund des § 20 Abs. 3 und Abs. 1 Satz 2 des Landesnaturschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz der Natur – Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG – vom 16.06.1993, GVBl. Schl.-H. S. 215) und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57) - in den jeweils zurzeit geltenden Fassungen – wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg am 22.09.2003 folgende Änderungssatzung zur „Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg“ vom 13.12.1985 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 25.02.1998 erlassen:

§ 1 Schutzzweck

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen werden Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

§ 2 Geltungsbereich und Schutzgegenstand

(1) Der räumliche Geltungsbereich (Schutzbereich) dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet. Unberührt hiervon bleiben lediglich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes und Objekte, die nach anderen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes oder des Denkmalschutzes geschützt sind.

(2) Entfällt.

(3) Geschützt sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Bildet ein Baum unterhalb einer Höhe von 130 cm, gemessen über dem Erdboden, mehrere Stämme aus (mehrstämmiger Baum), ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Umfang von 50 cm oder mehr aufweisen muss.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn sie die Voraussetzungen des Abs. 3 nicht erfüllen.

(5) Die Satzung findet keine Anwendung bei Kern- und Steinobstbäumen, Birken, Pappeln, Lärchen, Tannen und Fichten sowie bei Bäumen in Baumschulen und Gärtnereien, die dem Erwerbszweck dieser Betriebe dienen. Schalenobstbäume - wie Nussbäume oder Kastanien – sind geschützte Bäume im Sinne dieser Satzung.

(6) Entfällt

(7) Abweichend von § 2 Abs. 3 gilt die Satzung ohne Rücksicht auf den Stammumfang für Ersatzanpflanzungen im Sinne dieser Satzung (§ 7 Abs. 2).

§ 3 Schutzbestimmungen

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder zu verändern.

(2) Schädigungen sind Einwirkungen im Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder nachhaltig seine Lebensfähigkeit beeinträchtigen können. Als Schädigung gilt auch das Absägen

von Ästen und das Abbrechen von Zweigen und Ästen, sofern dadurch der Fortbestand des Baumes gefährdet wird. Als Schädigung gelten im Wurzelbereich unter der Baumkrone insbesondere:

1. das Befestigen der Bodenfläche mit Asphalt, Beton oder einer anderen wasserundurchlässigen Decke;
 2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen;
 3. die Verwendung von Düngemitteln und Herbiziden in zu hoher Konzentration sowie das Aufbringen anderer, die Wurzeln beeinträchtigender Stoffe.
- (3) Eine Veränderung im Sinne des Abs. 1 liegt vor, wenn an den geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen verändern, verunstalten oder das weitere Wachstum nachhaltig behindern.
- (4) Das Verbot nach Abs. 1 gilt nicht für behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die auf andere Weise mit gleichem Erfolg nicht durchgeführt werden können (z. B. Straßenbau).

Zugelassen sind insbesondere:

1. übliche Maßnahmen einer fachgerechten Pflege des Baumes;
2. unaufschiebbare Maßnahmen der Gefahrenabwehr - solche Maßnahmen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen -;
3. Maßnahmen im Rahmen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, sofern hierbei das Wurzel- / Astwerk so wenig beschädigt wird, dass dieses den Fortbestand des Baumes nicht gefährdet.

§ 4 Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eines Grundstücks kann auferlegt werden, bestimmte Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen an geschützten Bäumen vorzunehmen oder zu dulden, sofern ihm die Durchführung nicht zugemutet werden kann.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Verboten des § 3 sind auf Antrag Ausnahmen zugelassen, wenn

1. von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und keine andere Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
2. ein Baum krank ist und die Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht sichergestellt werden kann;
3. bei der Durchführung eines zu genehmigenden Bauvorhabens im Bereich des Baukörpers geschützte Bäume vorhanden sind und diese Bäume auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können;
4. die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist und auf andere Weise keine Abhilfe geschaffen werden kann oder
5. einzelne Bäume eines größeren Baumbestandes im Interesse der Erhaltung des übrigen Bestandes entfernt werden müssen (Pflegehieb) und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

(2) Ausnahmen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

§ 6 Antragsunterlagen / Zuständigkeit

(1) Eine Ausnahme ist beim Bürgermeister der Stadt Ahrensburg schriftlich zu beantragen. Der Antrag muss neben der Begründung alle für die Beurteilung notwendigen Angaben und Unterlagen enthalten (Lageskizze, in der der Standort des zu entfernenden Baumes eingetragen ist).

(2) Antragsberechtigt sind die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte, nach deren Anhörung auch Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachweisen.

(3) Bei Bauanträgen und Bauvoranfragen sind die nach Abs. 1 geforderten Unterlagen beizufügen, wenn durch das Vorhaben geschützte Bäume betroffen sind.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für Befreiungen von den Verboten des § 3 dieser Satzung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes.

§ 7 Auflagen und Bedingungen / Ersatzbepflanzungen

(1) Die Ausnahme kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, insbesondere mit der Verpflichtung, bestimmte Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

(2) Mit der Ausnahme nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 und 4 sowie der Befreiung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes soll dem Antragsteller auferlegt werden, für die Entfernung eines geschützten Baumes auf seine Kosten einen Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und zu erhalten. Der Antragsteller kann die Ersatzpflanzung durch die Zahlung eines entsprechend hohen Geldbetrages an die Stadt abwenden, wenn ihm die Ersatzpflanzung auf seinem Grundstück oder - mit der Zustimmung des Eigentümers - auf dem Nachbargrundstück nicht möglich ist oder die Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit erneut zu einem der Ausnahme- und Befreiungstatbestände führen würde. In diesem Fall setzt die Stadt die Geldleistung entsprechend der zu fordernden Ersatzpflanzung fest. Das gilt auch, wenn der Antragsteller die Verpflichtung nach Satz 1 nicht erfüllt.

(3) Die Einnahmen aus der Geldzahlungsaufgabe sind ausschließlich zur Anpflanzung von Bäumen durch die Stadt oder für Gewährung von Zuschüssen an Private für die Neuanpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich der Satzung zu verwenden.

§ 8 Folgenbeseitigung

(1) Wer als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter ohne Erlaubnis nach § 3 geschützte Bäume beseitigt oder zerstört oder die Handlung durch Dritte duldet, ist verpflichtet, nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 Ersatz zu leisten oder die sonstigen Folgen der verbotenen Handlung zu beseitigen. Das gleiche gilt, wenn der Baum ohne Erlaubnis in seinem Aufbau wesentlich verändert wird, sodass ein Ersatz geboten ist. Liegen die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 oder einer Befreiung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes nicht vor, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte je angefangene 30 cm Stammumfang des entfernten Baumes einen Ersatzbaum im Sinne des § 7 Abs. 2 zu pflanzen und zu erhalten oder den entsprechenden Geldbetrag zu leisten. Die Stadt kann in Fällen des Satzes 1 und 2 anstelle der Ersatzpflanzung die Geldleistung anordnen.

(2) Hat ein Dritter geschützte Bäume beseitigt, zerstört, geschädigt oder verändert und steht dem Eigentümer oder den Nutzungsberechtigten ein Schadenersatzanspruch gegen den Dritten zu, treffen die Verpflichtungen des Abs. 1 den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten bis zur Höhe des Schadenersatzanspruchs. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte kann mit der Stadt die Abtretung des Schadenersatzanspruches vereinbaren.

(3) Steht dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein Schadenersatzanspruch nicht zu oder hat er ihn nach Abs. 2 Satz 2 an die Stadt abgetreten, hat er eine Ersatzpflanzung durch die Stadt zu dulden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen des § 3 zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 57 a Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 DM geahndet werden.

(3) Gegenstände, die zur Begehung einer Ordnungswidrigkeit gebraucht worden oder bestimmt gewesen sind, können gemäß § 57 a Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes eingezogen werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Februar 1998 in Kraft. Die 2. Änderungssatzung tritt am 01. Oktober 2003 in Kraft.

Ahrensburg, den 25. Februar 1998

STADT AHRENSBURG

gez. Boenert,

Bürgermeister

gez. für die 2. Änderungssatzung

(Pepper)

Bürgermeisterin

C. Hinweise zur Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung

Für den Tiefgaragenbau wie auch für Kellerbauten gilt, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Gebäudedrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), wird eine Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung im Allgemeinen nicht erteilt. Eine Ausnahmeregelung kann für das B-Plan-Gebiet nicht in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau unterirdischer Gebäudeteile zu verzichten. Drainagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist im weiteren Planungsverfahren durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit eventuellen Tiefbau- und Drainagemaßnahmen keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

D. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

E. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst (Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel) in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.



Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 91 A
„Hansdorfer Straße – Nord“

Umweltbericht
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 A
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Stand: August 2011



Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitektin BDLA

Haydnstraße 6
22761 Hamburg
Telefon (040) 7675 1606
Telefax (040) 777096
m.borgmann-voss@landschaftundplan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	4
1.2	Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes	6
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	6
2.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	6
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.3.3	Schutzgut Boden	16
2.3.4	Schutzgut Wasser	17
2.3.5	Schutzgut Klima / Luft	18
2.3.6	Schutzgut Landschaft	18
2.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	19
2.3.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan	19
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltwirkungen	22
4.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	22
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
4.3	Schutzgut Boden	24
4.4	Schutzgut Wasser	26
4.5	Schutzgut Klima / Luft	26
4.6	Schutzgut Landschaftsbild	26
4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
6.	Zusätzliche Angaben	27
6.1	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)	27
6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
6.3	Kenntnis- und Prognoselücken	28

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1	Bestand Biotop- und Nutzungsstruktur	9
Tab. 1	Baumliste	7
Tab. 2	Entfallender Baumbestand Entwicklungsbereich WR ①	13
Tab. 3	Entfallender Baumbestand Entwicklungsbereich WR ②	13
Tab. 4	Eingriffsbilanzierung Entwicklungsbereich WR ①	19
Tab. 5	Eingriffsbilanzierung Entwicklungsbereich WR ②	20

1 Einleitung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet, ca. 1 km von der Innenstadt entfernt. Es wird durch Bargenkoppelredder im Norden, Manhagener Allee im Osten, Hansdorfer Straße im Süden und Ahrensfelder Weg im Westen begrenzt.

Art und Umfang des Vorhabens

Die Art der baulichen Nutzung wird zur Sicherung eines gebietstypischen Wohngebiets als Reines Wohngebiet in offener Bauweise und entlang der Manhagener Allee als Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. In den Entwicklungsbereichen WR ① und WR ② nördlich Hansdorfer Straße wird die zulässige Grundfläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl mit 0,25 als Höchstmaß und der Ausweisung von Baugrenzen begrenzt. In den Reinen Wohngebieten darf die festgelegte GRZ von 0,25 durch Stellplätze und Garagen sowie durch ihre Zufahrten und durch Nebenanlagen ausnahmsweise auf bis zu max. 0,5 GRZ erhöht werden, um eine ausreichende Erschließung der privaten Grundstücke insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu gewährleisten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestandsorientiert als Höchstmaß für eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Erschließung der Entwicklungsbereiche erfolgt von der Hansdorfer Straße als Quartierserschließung mit einer Wendeanlage. Im Entwicklungsbereich WR ① werden die Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet. Der wertbestimmende Baumbestand wird planungsrechtlich mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die Knicks sind als Schutzgebiete gem. § 21 LNatSchG in den Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung der gebietstypischen Durchgrünung werden Vorgartenzonen mit entsprechenden Nutzungsregelungen festgesetzt. Im Entwicklungsbereich WR ① wird in der Vorgartenzone durch die Neupflanzung von Einzelbäumen die vorhandene Baumreihe ergänzt.

Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von 7,95 ha und gliedert sich wie folgt:

Reines Wohngebiet (vorhanden)	47.180 m ²
Reines Wohngebiet (geplant)	12.920 m ²
WR ①	6.210 m ²
WR ②	6.710 m ² *
Allgemeines Wohngebiet (vorhanden)	13.640 m ²
Knicks	1.800 m ²
Verkehrsfläche (vorhanden)	1.790 m ²
Verkehrsfläche (geplant)	2.250 m ²
Quartierserschließung WR ①	1.130 m ²
Quartierserschließung WR ②	1.120 m ²

* Flächenangabe bezieht sich auf die extensiv genutzten Flurstücke 138, 139 und 140 mit Gehölzbestand und 141 Gartenbrache

Der durch die Neubebauung und Erschließung verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 20.180 m². Die Flächenangabe beinhaltet das Bruttobauland einschließlich der Erschließungsflächen im Entwicklungsbereich WR ① mit 7.950 m² und das Bruttobauland im

WR ② einschließlich der rückwärtigen Verdichtungsbereiche in den bereits bebauten Teilflächen mit 12.230 m². Davon können maximal bis zu 11.945 m² dauerhaft versiegelt werden.

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen mit einbezogen.

1.2 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In § 1 BBodSchG ist festgelegt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden sind. § 1a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden vorsieht. Der Grundsatz der Verringerung der Flächeninanspruchnahme wird durch die geplante Innenentwicklung und Verdichtung eines städtischen Gebietes berücksichtigt, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet wird.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15 BNatSchG wird im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet. Es wurde untersucht, ob und in welchem Umfang mit den geplanten bzw. mit den nach dem Entwurf des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 8, 9 LNatSchG verbunden sind. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die besonderen Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Verbotes bestimmter Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten und ihrer Habitate werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Alter Baumbestand innerhalb des Gebietes ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützt und wird im Rahmen des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) beinhaltet für das Plangebiet keine fachspezifischen Darstellungen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Großhansdorf. Der Siedlungsraum liegt auf der Achse Ahrensburg – Bad Oldesloe, der als Schwerpunktbereich für eine geordnete Entwicklung festgelegt ist. Ahrensburg ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gemäß Regionalplan ausgewiesen. Regionale Freiraumstrukturen sind nicht betroffen.

Der Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (1992) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und den westlichen Entwicklungsbereich an der Hansdorfer Straße als geplante Wohnbaufläche dar. Entlang der Manhagener Allee ist eine Baumreihe dargestellt. Darüber hinaus gehende Zielsetzungen und Entwicklungsmaßnahmen sind im Landschaftsplan nicht formuliert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet liegt in zentraler Siedlungslage im Stadtquartier „Villengebiet“ westlich der Manhagener Allee, die eine Haupteerschließungsstraße im südöstlichen Stadtgebiet bildet. Die Nutzungsstruktur ist durch eine aufgelockerte, durchgrünte Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Südlich der Hansdorfer Straße geht die Bebauung in eine Grünfläche mit teilweise waldartigem Charakter über, die sich bis zur Straße Am Aalfang erstreckt. Die Straßenräume Hansdorfer Straße, Manhagener Allee und Bargenkoppelredder sind durch straßenbegleitende Baumreihen geprägt. Die Vorgartenzonen sind teilweise durch Hecken eingefasst. In den rückwärtigen Gartenflächen sind Bäume und Gehölze angesiedelt, die eine gute Durchgrünung des Siedlungsgebietes bewirken. Abschnittsweise sind lineare Baum- und Gehölzstrukturen in Nord-/ Südausrichtung zwischen den Bebauungsreihen ausgebildet, die aus der ehemaligen historischen Parzellierung des Geländes durch Knicks hervorgegangen sind. Diese Gehölzstrukturen setzen sich südlich der Hansdorfer Straße außerhalb des Plangebietes weiter fort.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden voraussichtlich keine Änderungen des bisherigen Zustandes der Umwelt eintreten. Die offenen Bodenflächen würden weiterhin für die Versickerung von Niederschlagswasser vollständig zur Verfügung stehen. Die überwiegend allgemeine Bedeutung der privaten Gartenflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bleibt erhalten. Die Neuwaldfläche nordwestlich der Hansdorfer Straße wird sich von einem Jungwald in einen mehrstufig aufgebauten Laubwald entwickeln und verbesserte klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen. Im waldähnlichen Grundstück nordöstlich der Hansdorfer Straße wird eine zunehmende Überalterung auch mit Altholzbildung einsetzen, die zusätzliche Lebensräume für Tiere zur Verfügung stellt.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 91 A „Hansdorfer Straße – Nord“ planungsrechtlich vorbereitete und mit Rechtskraft dann zulässige städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange.

2.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet übernimmt Wohnfunktionen für die Stadt Ahrensburg. Die Gartenflächen sind der privaten Erholungsnutzung zugeordnet. Die durchgrüneten Straßenräume werden als Wege für die Kurzzeiterholung genutzt. Die Manhagener Allee ist eine übergeordnete Haupteerschließung des Stadtgebietes von Süden.

Entsprechend der Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge ist von einer relativ durchschnittlichen Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr auszugehen. Lokale Emittenten von Luftschadstoffen und Lärmemissionen sind der Straßenverkehr auf der Manhagener Allee.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die Bedeutung der Siedlungsfläche für das Wohnen gestärkt. Die ortsbildtypischen Siedlungsstrukturen werden erhalten.

Die Belastung der Neubebauung in den Entwicklungsbereichen durch Immissionen der angrenzenden Wohnnutzung wird als gering bewertet. Eine Pufferfunktion wird durch die zu erhaltenden Grünstrukturen in den Randzonen der Neubebauung erzielt.

Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen resultieren aus einer möglichen Zunahme der Immissionen (Stäube, Abgase, Lärm) durch die Verdichtung der baulichen Nutzung, die insgesamt als nicht erhebliche Mehrbelastung eingestuft wird.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen beruht auf Kartierungen und Ortsbegehungen im Juli/ September 2010.

Biotopstruktur / Baum- und Gehölzbestand

Die Biotopstruktur setzt sich aus gärtnerisch geprägten Biotopen der Bebauung und Bäumen/ Gehölzen zusammen, die insgesamt eine durchgrünte Nutzungsstruktur bewirken.

Die rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Ahrensfelder Weg und Hugo-Schilling-Weg werden durch lineare Knickstrukturen gegliedert, die in Nord-Süd-Richtung angeordnet sind. Die Knicks sind wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen und bilden im überörtlichen Zusammenhang Trittsteinbiotope mit Verbundcharakter. Die Knicks weisen abschnittsweise mächtige Überhälter mit landschaftsbildprägender Wirkung auf; abschnittsweise besteht auch eine gärtnerische Überprägung der Knicks. Die Knicks unterliegen gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope dem besonderen Schutz.

In südlicher Verlängerung des Hugo-Schilling-Wegs verläuft eine Baumreihe, die das Knicknetz ergänzt.

In den durchgrünten Vorgartenzonen und Gartenflächen sind Einzelbäume und Ziergehölze angesiedelt. Innerhalb der geplanten Entwicklungsbereiche WR ① und WR ② nördlich der Hansdorfer Straße ist der Baumbestand aufgemessen. Die Baumstandorte sind im Bestandsplan mit Kennzeichnung durch eine fortlaufende Nummer dargestellt. Weitere einzelne gliedernde Großbäume ohne Vermessung sind in den Bestandsplan übernommen worden. Angaben zur Baumart sowie den Stamm- und Kronendurchmessern sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwischen der Bebauung Manhagener Allee 74/ 76 und 76/ 78 prägnante Baumreihen (Baum Nr. 48, 49).

Die Vorgärten sind in der Regel durch Hecken eingefriedet.

Die rückwärtigen Gartenflächen bilden zusammenhängende Gartenflächen, die mit den Bäumen und Gehölzen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind.

Tab. 1 Baumliste

fett: Geschützte Bäume gem. Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg (2003)

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stamm Ø [m]	Kronen Ø [m]	Bemerkungen
Baumreihe Nr. 01, 02, 1 bis 13 Entwicklungsbereich WR ① Ostseite, Stammdurchmesser ca. vor Ort geschätzt, Kronendurchmesser gemessen					
01	Berg-Ahorn Linde Stiel-Eiche	<i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Tilia spec.</i> <i>Quercus robur</i>	0,40-0,50	7-9	Baumgruppe
02	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,40	8	
1	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,50-0,70	7-11	ca. 4 Stk.
2	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	2- 3st.	12	in ca. 1 m Höhe Baumzwiesel, einzelne Astausbrüche
3	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,40-0,65	6	
4	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,35	5	tief beastet, z.T. unterständig
5	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,30-0,50	8	4-stämmig
6	Ulme	<i>Ulmus spec</i>	0,30	4	2-stämmig, Krone z.T. unterständig
7	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,40	6	
8	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	0,30-0,40	6	2 Stk., hochgewachsen, Kronenspitze z.T. abgestorben
9	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,40-0,50	8	2-stämmig, Einzelstand, prägend
10	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	0,40	10	Standort im Privatgrundstück
11	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,80	20	Standort im Privatgrundstück, Stammgabelung in 1,50 m Höhe, ausladende Krone, sehr prägend
12	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,30-0,40	6-10	5 Stk., Standort Carport im Privatgrundstück
13	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		8	2-stämmig, Standort Carport im Privatgrundstück
Bäume Nr. 14 bis 44 Entwicklungsbereich WR ② Stamm- und Kronendurchmesser eingemessen (Hinweis: geringwertige Bäume wie Birken sowie Nadelbäume sind nicht erfasst)					
14	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,80	16	Überhälter Knick
15	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	1,05	20	Überhälter Knick
16	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	1,40	20	Überhälter Knick, sehr prägender und wertvoller Baum
17	Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica</i> „Purpurea“	0,80	16	
18	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	1,05	20	
19	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,80	18	Überhälter Knick
20	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	2 x 0,60	22	
21	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,60	12	Überhälter Knick
22	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,50	10	
23	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,50	10	
24	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2 x 0,20	8	
25	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	0,20	4	
26	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,60	12	
27	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,55	11	
28	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	0,55	11	Überhälter Knick
29	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,60	12	
30	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,50	10	
31	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,30	6	
32	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,50	10	
33	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	2 x 0,50	18	
34	Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	0,30	6	
35	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,30	6	
36	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,80	16	
37	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,30	6	

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stamm Ø [m]	Kronen Ø [m]	Bemerkungen
38	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,30	6	
39	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	0,60	6	
40	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	0,40	6	
41	Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	0,40	8	
42	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,55	11	
43	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,55	11	
44	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,65	12	
Bäume Nr. 45-49 nach Örtlichkeit / Luftbild ohne Einmessung					
45	Linde	<i>Tilia spec.</i>			
46	Mammutbaum	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>			
47	Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica</i> „Purpurea“			
48	Ahorn	<i>Acer spec.</i>			Baumreihe
49	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>			Baumreihe
50	Ahorn	<i>Acer spec.</i>			

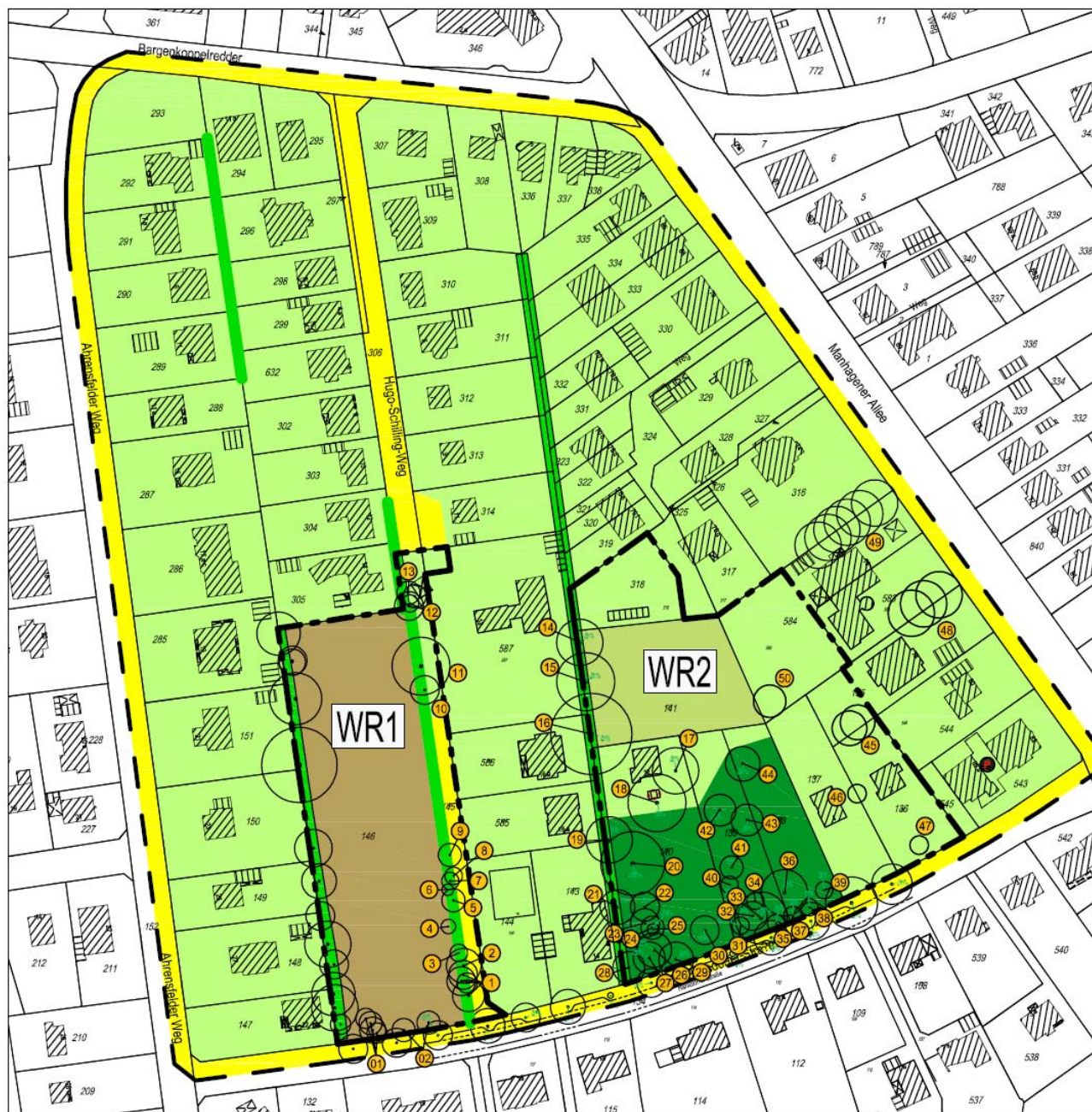
Die Entwicklungsbereiche WR ① und WR ② nördlich der Hansdorfer Straße sind überwiegend extensiv genutzt.

Der **Entwicklungsbereich WR ①** nordwestlich Hansdorfer Straße stellt sich als junge Neuwaldbildung dar. Die Fläche wurde im Zuge einer Wiederaufforstung angelegt und war als Wald nach dem Landeswaldgesetz klassifiziert. Der Waldumwandlungsbescheid der zuständigen Forstbehörde ist vorliegend (vgl. Kap. 3). Es sind einzelne Baum- und Gehölzgruppen mittleren Alters mit ca. 2 bis 4 m Höhe aus Ahorn, Linde u.a. bestandsbildend. Die offenen Bereiche haben sich als dichte Ruderalflur mittlerer Standorte, teilweise mit Gehölzaufwuchs und Brombeergestrüpp entwickelt.

Im südlichen Randbereich zur Hansdorfer Straße stockt eine Baumgruppe aus drei Bäumen der Arten Berg-Ahorn, Stiel-Eiche und Linde (Baum Nr. 01). Östlich der Baumgruppe befindet sich eine hochgewachsene Stiel-Eiche (Baum Nr. 02). Die Krone ist aufgrund des dichten Stands zu der Baumreihe im Straßenraum einseitig ausgebildet.

Die Fläche wird auf der Westseite durch einen Knick auf einem intakten Wall eingebunden. Die Knickgehölze setzen sich aus überwiegend landschaftsprägenden Überhältern zusammen, die teilweise mächtige Kronen mit Durchmesser von 10 bis 26 m ausgebildet haben. Bestandsbildende Art ist Stiel-Eiche; weiterhin sind Rot-Buche, Sand-Birke, Hainbuche und Ulme beigemischt.

Auf der Ostseite des Grundstücks stockt eine Baumreihe, die sich in nördliche Richtung bis zum Hugo-Schilling-Weg erstreckt. Die Baumreihe ist abschnittsweise lückig und im Vergleich zum Knick auf der gegenüberliegenden Seite mit geringeren Kronendurchmessern ausgebildet. Die Bäume stehen zum Teil gruppenweise zusammen und weisen nur einseitig ausgebildete bzw. unterständige Kronen auf. Im südlichen Teil der Baumreihe stockt eine Baumgruppe aus vier Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern von ca. 0,50 bis 0,70 m (Baum Nr. 1). An die Eichengruppe schließt sich ein Berg-Ahorn mit ca. 6 bis 8 m Kronendurchmesser an, der ab ca. 1 m Höhe zwei bis dreistämmig ausgebildet ist und einzelne Astausbrüche aufweist (Baum Nr. 2) sowie eine Stiel-Eiche (Baum Nr. 3). Etwas weiter nördlich stockt eine mehr oder weniger freistehende Stiel-Eiche (Baum Nr. 4), an die sich eine Baumgruppe aus Stiel-Eiche, Ulme und zwei Birken anschließt (Baum Nr. 5 bis 8). Nördlich davon befindet sich eine weitere Stiel-Eiche in Einzelstellung mit entsprechender Kronenausbildung (Baum Nr. 9). Der weitere Verlauf bis zum Ende der privaten Erschließung ist strauchartig mit überwiegend Hasel und Japanischem Knöterich in den Lücken entwickelt. Auf Höhe der Bebauung Hugo-Schilling-Weg 12 stockt an der westlichen Grenze der privaten Gartenfläche eine mächtige Stiel-Eiche (Baum Nr. 11) mit einer Sandbirke (Baum Nr. 10), die die Fortsetzung der Baumreihe bilden. Die Eiche hat eine ausladende Krone und ist ein prägnanter, landschaftsbestimmender Großbaum.



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Bebauung mit Gartenfläche |  | Waldähnlicher Baumbestand |
|  | Gartenfläche mit extensiver bzw. ohne Nutzung |  | Verkehrsfläche |
|  | Knick-/Gehölzstruktur bzw. Baumreihe |  | Entwicklungsbereich bauliche Verdichtung |
|  | Baumbestand gemäß Aufmaßplan |  | Abgrenzung Plangebiet |
|  | Baumbestand ohne Aufmaß | | |
|  | Ruderalflur mit Gehölzgruppen (Neuwaldbildung) | | |

Abb. 1 Bestand Biotop- und Nutzungsstruktur

Südlich des vorhandenen Wendeplatzes am Hugo-Schilling-Weg befindet sich im Randbereich eines Carports eine Baumgruppe aus ca. fünf Stiel-Eichen (Baum Nr. 12) mit Stammdurchmessern von ca. 0,30 bis 0,40 m und einem Kronendurchmesser von ca. 6 bis 8 m. Die Baumgruppe ist teilweise von Fichten (*Picea spec.*) und Eiben (*Taxus baccata*) unterstanden, die seitlich angepflanzt worden sind. Im Norden stockt eine mehr einzeln stehende, zweistämmige Stiel-Eiche mit einem Kronendurchmesser von ca. 8 m (Baum Nr. 13), die zur Gliederung des Ortsbildes beiträgt und den Abschluss der linearen Baumreihe bildet.

Der **Entwicklungsbereich WR ②** nordöstlich Hansdorfer Straße ist im Bereich der Flurstücke 140 (Bebauung Hansdorfer Straße 12), 139 und 138 waldartig ausgebildet. Neben landschaftsprägenden, vermessenen Laubbäumen wie Rot-Buche, Stiel-Eiche, Rot-Eiche, Hainbuche, Esche, Walnuss und Linde sind zahlreiche Fichten, Sand-Birken und Lärchen vorhanden. Die Großbäume weisen Stammdurchmesser von 0,60 bis 1,40 m auf und haben einen Kronendurchmesser von ca. 15 bis teilweise mehr als 20 m. Die landschaftsbestimmenden Einzelbäume sind mit den Nr. 17 bis 44 aufgemessen und im Bestandsplan sowie in der Baumliste gekennzeichnet. Der beigemischte Baumbestand aus Fichten und Birken (nicht aufgemessen) weist in der Regel geringere Durchmesser auf. Der Baumbestand ist insgesamt sehr hoch gewachsen und überragt die Bebauung sehr deutlich. Der strauchartige Unterwuchs des waldartigen Baumbestandes besteht aus Hasel (*Corylus avellana*), Spitzahorn-Jungwuchs (*Acer platanoides*), Ilex (*Ilex aquifolium*), Brombeere (*Rubus spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Eibe (*Taxus baccata*). Eine Krautschicht ist aufgrund der Beschattung nur gering ausgebildet. Die Grundstücke werden zur Straße durch eine Zierhecke aus Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) abgegrenzt. Die Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze sind Teil der Knickstruktur, die sich in nördliche Richtung innerhalb der vorhandenen Bebauung weiter fortsetzt.

Das nördlich an die Bebauung Hansdorfer Straße 12 anschließende Flurstück 141 stellt sich als brachgefallener Garten ohne Nutzung dar. Die Fläche ist randlich durch Gebüsche aus Ziersträuchern sowie Resten einer ehemaligen, jetzt durchgewachsenen Hecke aus Hasel an der Nordseite eingefasst. Neben Ziergehölzen sind zwei größere Apfelbäume (*Malus domestica*) sowie eine Blaufichte (*Picea spec.*) auf dem Grundstück vorhanden. Die Krautflur weist einen hohen Rasenanteil sowie Stauden der Gartennutzung auf. Auf der Westseite bilden drei landschaftsbestimmende Überhälter des Knicks die landschaftliche Einbindung. Es handelt sich um eine sehr wertvolle Rot-Buche (Baum Nr. 16, Stammdurchmesser 1,40 m, Kronendurchmesser 20 m) sowie zwei Stiel-Eichen (Baum Nr. 14/ 15, Stammdurchmesser 1,05/ 0,80 m, Kronendurchmesser 20/ 16 m).

Die rückwärtigen Gartenflächen der Flurstücke 584 (Bebauung Manhagener Allee 72) und 137 (Bebauung Hansdorfer Straße 4), die Teilfläche des vorgesehenen Verdichtungsgebietes sind, sind mit einer Baumgruppe aus überwiegend Fichten bestanden, in der vereinzelt Birken und Ahorn ohne besondere Wertigkeit aufwüchsig sind. Ein Ahorn in dieser Baumgruppe ist mit der Baum Nr. 50 im Bestandsplan in etwa verortet. Landschaftsbestimmende, frei stehende Laubbäume sind eine prägnante Linde, die auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 135 stockt (Baum Nr. 45), sowie ein Mammutbaum (Baum Nr. 46) an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 137 (Bebauung Hansdorfer Straße 4). Der Mammutbaum steht in Reihe mit weiteren Einzelbäumen der Arten Fichte und Birke. Im Vorgartenbereich der Bebauung Hansdorfer Straße 2 befindet sich eine Blut-Buche (Baum Nr. 47), die im Vergleich zum übrigen Laubbaumbestand noch jünger und ohne deutliche Landschaftsbildwirkung ausgebildet ist.

Biotopbewertung

Der überwiegende Teil der intensiv genutzten Gartenflächen weist eine eingeschränkte Begleitflora auf und ist in der Regel artenarm. Es sind überwiegend Lebensräume mit geringer ökologischer Wertigkeit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbreitet.

Die extensiver genutzten, mit Bäumen/ Gehölzen bestandenen Gartenflächen und die ehemalige Neuwaldfläche haben naturnahen Charakter und sind kleinräumig arten- und strukturreich ausgebildet. Sie haben eine erhöhte Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der alte Baumbestand stellt einen wertvollen Lebensraum für Tiere dar. Die Empfindlichkeit der intensiv genutzten Biotoptypen gegenüber Eingriffen wird als gering bis mittel bewertet, während die naturnahen Biotoptypen durch eine hohe Empfindlichkeit gekennzeichnet sind.

Schutzgebiete und -objekte

Die Knicks sind gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Sonstige Schutzgebiete nach Landes- und Bundesnaturschutzrecht sind im Plangebiet nicht verbreitet.

Hinweise auf besonders und streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 14 und § 44 BNatSchG sind nicht vorliegend. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird eine Potenzialabschätzung möglicher Artenvorkommen vorgenommen.

Tierwelt

Das Plangebiet weist eine Lebensraumeignung für eher häufige, störungsunempfindliche Arten der Siedlungsflächen auf. Die Bäume/ Gehölze sind Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger und Vogelarten. Aufgrund der Vegetationsstruktur und dem mit der Siedlungslage und Nutzung verbundenen Störpotenzial ist das Plangebiet für Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen von eher geringer Bedeutung. Aufgrund des Vorkommens der extensiven, gehölzbestandenen Gartenflächen mit teilweise waldartigem Charakter kann das Vorkommen einzelner anspruchsvoller Arten nicht ausgeschlossen werden. Artengruppen sind insbesondere Fledermäuse und Vogelarten, die auf Altholzbestand angewiesen sind, wie z.B. Spechte. Der Altbaumbestand bietet geeignete Nistplätze für Höhlenbrüter und Quartiere für Fledermäuse. Die linearen Knicks und Gehölzstrukturen stellen Biotopverbindungselemente im größeren Zusammenhang dar und können auch Lebensraum empfindlicher Tierarten sein.

In Bezug auf die artenschutzrechtliche Prüfung steht insbesondere die Eignung des Gebietes als Lebensraum für europäisch geschützte Tierarten im Vordergrund. Auf Grundlage der Biotopstruktur im Plangebiet wird abgeleitet, dass sich die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten im Planungsraum auf Fledermäuse sowie Brutvögel beschränken. Ihre Vorkommen werden auf Grundlage der durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung, der aktuellen Lebensraumeignung und der gegenwärtigen Verbreitung der betroffenen Arten prognostiziert.

Fledermäuse: In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG und darüber hinaus auch als Arten des Anhangs IV FFH-RL nach europäischem Recht als streng geschützt.

Fledermäuse können in allen Landschaften mit reichem Insektenvorkommen und geeigneten Quartieren vorkommen. Besonders geeignet ist eine reich strukturierte Landschaft mit einem Wechsel aus Freiflächen, altem Laubbaumbestand, Wasserflächen und auch Gebäuden. Sommerquartiere vieler Arten sind Baumhöhlen und Geländespalten; als Winterquartiere werden meist frostfreie Unterschlüpfte wie Dachböden, Höhlen, seltener auch Baumhöhlen benötigt. Die relevanten Lebensraumstrukturen im Plangebiet stellen die alten Laubbaumbestände dar, die sowohl Quartier-, Leitlinien- und Jagdhabitatfunktionen übernehmen. Die Laubbäume befinden sich als Überhälter in den Knicks, in der Baumreihe, abschnittsweise in den Gartenflächen und innerhalb des baumbestandenen freien Grundstücks nordöstlich der Hansdorfer Landstraße. Die ehemalige Waldparzelle nordwestlich der Hansdorfer Straße ist aufgrund des geringen Alters als Quartierstandort weniger geeignet, nimmt jedoch eine Funktion als Nahrungshabitat ein.

Potenziell vorkommende Arten sind Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus* RL SH V), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula* RL SH -), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii* RL SH 3), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus* RL SH D) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus* RL SH 3).

Vögel: Nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle heimischen Arten geschützt. Aufgrund der Habitatausstattung mit Baum- und Gehölzstrukturen und Ziergärten sowie der Lage innerhalb der durchgrünten Siedlungsstruktur sind im Planungsraum baum- und gebüschbrütende Arten der Gartenstadt und des Siedlungsraumes wie Amsel, Singdrossel, Buchfink u.a. vorhanden. Der Altbaubestand bietet geeignete Nistplätze für Höhlenbrüter wie Buntspecht, Kleinspecht, Kleiber sowie Blau- und Kohlmeise. In der Aufforstungsfläche sowie dem waldähnlichen Grundstück nordöstlich Hansdorfer Straße sind Arten wie Klapper- und Dorngrasmücke, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Zilpzalp u.a. sowie Eulen potenziell vorkommend. Empfindliche Bodenbrüter sind aufgrund des Fehlens von kurzrasigen bzw. vegetationsfreien Flächen innerhalb der als halboffene, dichte Ruderalflur ausgeprägten Aufforstungsfläche vermutlich nicht vorkommend. Gebäudebewohnende Arten wie Hausrotschwanz finden an den vorhandenen Gebäuden geeignete Brutplätze. Aufgrund der Randlage zur Parkanlage südlich Hansdorfer Straße können Arten der Wälder und Parkanlagen wie Waldkauz und Waldohreule, die größere Revierzentren bevorzugen, das Plangebiet als potenzielle Nahrungsgäste aufsuchen. Die potenziell vorkommenden Arten sind in der Regel in stabilen Populationen weit verbreitet und relativ unanfällig gegenüber Störungen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die mit der Planung verbundene Neubebauung und Erschließung in den Entwicklungsbereichen führt zu einem Verlust von Gartenbiotopen auf einer Fläche von ca. 8.010 m², einer Ruderalflur mit Gehölzgruppen auf einer Fläche von ca. 6.210 m² und einer baum- und gehölzbestandenen Gartenfläche auf einer Fläche von ca. 3.960 m². Des Weiteren wird eine teilversiegelte Bodenfläche im Rahmen der Erschließung in einer Größe von ca. 750 m² vollständig versiegelt. Insgesamt werden ca. 18.930 m² durch Überbauung, Versiegelung und Nutzungsintensivierung beansprucht. Darüber hinaus werden punktuell Bäume/ Gehölze entnommen. Hierdurch kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der als erheblich einzustufen ist. Betroffen sind überwiegend Tier- und Pflanzenarten der Ruderal- und Wald-/ Gehölzbiotope sowie Saumstrukturen.

Entwicklungsbereich WR ①

Die Neubebauung führt zu einer Zerstörung der Ruderalflur mit Gehölzgruppen auf einer Fläche von ca. 6.210 m². Die Fläche geht als naturnaher Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Biotopentwicklungspotenzial in Richtung einer Waldentwicklung wird unterbunden. Des Weiteren werden durch einen möglichen Ausbau der Erschließung wassergebundene bzw. offene Erdfächen und Teile eines Privatgartens auf einer Fläche von ca. 1.270 m² beansprucht und in ihrer Nutzung intensiviert. Der geplante Bau der Tiefgarage führt zu negativen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt in Bezug auf die Wasserverfügbarkeit für die Bäume. Davon sind in besonderem Maße die großkronigen Bäume des westlich angrenzenden Knicks betroffen.

Die geänderte städtebauliche Konzeption und damit auch der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes führen gegenüber dem 1. Entwurf zu geringeren Eingriffen in den Baumbestand. Neben dem Erhalt des Knicks auf der Westseite wird auch die Baumreihe auf der Ostseite des Entwicklungsbereichs durch die veränderte Gebäudestellung und -ausrichtung erhalten. Für die Erschließung der Fläche von der Hansdorfer Straße aus wird die Entnahme der Baumgruppe sowie eines Einzelbaums im Süden der Fläche erforderlich; die linearen Gehölzstrukturen am Rand der Neubebauung bleiben vollständig erhalten. Der vorhabenbe-

dingte Verlust von Bäumen beträgt insgesamt ca. 4 Stück und ist in Tabelle 2 zusammengestellt:

Tab. 2 Entfallender Baumbestand Entwicklungsbereich WR ①

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stamm Ø [m]	Kronen Ø [m]
01	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	0,40-0,50	7-9
	Linde	<i>Tilia spec.</i>		
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		
02	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,40	8

Entwicklungsbereich WR ②

Die Angebotsplanung zur baulichen Verdichtung im Entwicklungsbereich WR ② bedingt den flächenhaften Verlust eines baumgeprägten Gehölzbestandes mit Waldcharakter (Fläche ca. 3.960 m²) sowie die Inanspruchnahme von extensiv und intensiv gärtnerisch genutzten Biotopen (ca. 7.490 m²). Mit der Erschließung und Neubebauung werden die Gartenbiotope mit Bäumen, Ziergebüschen, Hecken und Gehölzen, Ruderalfluren und Rasenflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört. Des Weiteren ist die punktuelle Entnahme von einzelnen Großbäumen sowie des flächenhaften Bestandes aus Birken, Fichten einschließlich der Strauch- und Krautschicht erforderlich.

Als Grundlage für die planerische Entwicklung einer möglichen Bebauung ist innerhalb der baumbestanden Flurstücke 138, 139 und 140 der wertvolle und landschaftsprägende Baumbestand ermittelt und standörtlich vermessen worden. Die vorgesehene Bebauungsdichte und Erschließung des Entwicklungsbereichs berücksichtigen den größtmöglichen Baumerhalt. Der prägende Großbaumbestand wird weitestgehend erhalten. Der vorhabenbedingte Baumverlust beschränkt sich auf die Entnahme von 5 Stück Bäumen im Bereich der Erschließung und ist in Tabelle 3 zusammengestellt:

Tab. 3 Entfallender Baumbestand Entwicklungsbereich WR ②

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stamm Ø [m]	Kronen Ø [m]
31	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,30	6
40	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	0,40	6
41	Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	0,40	8
42	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,55	11
43	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	0,55	11

Für die Bäume Nr. 40 bis 43 besteht möglicherweise Optionen einer Erhaltung durch einen entsprechenden Baumpflege- und Kronenrückschnitt bzw. eine weitergehende Detaillierung der Erschließungsplanung bei einer Umsetzung der Angebotsplanung für den Entwicklungsbereich WR ②. Entsprechende Baumschutzmaßnahmen werden im Rahmen des weiteren Bauantragsverfahrens geprüft und festgelegt.

Schutzgebiete und -objekte / Biotopverbund

Die geschützten Knicks werden erhalten und in der Planzeichnung als Schutzgebiete festgesetzt. Der Verlust der Aufforstungsfläche im Entwicklungsbereich WR ① sowie die Inanspruchnahme der gehölzbestanden Fläche im Entwicklungsbereich WR ② führen zum einem Verlust von Teilflächen, die als Trittsteinbiotope im übergeordneten Siedlungszusammenhang lokale Biotopverbundfunktionen übernehmen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Artenschutzrechtliche Konflikte können für potenziell vorkommende Fledermäuse durch die Umsetzung der Planung bestehen. Da durch die Entnahme einzelner Bäume potenzielle Wochenstuben oder sonstige Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen in Anspruch genommen werden, kann der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie des Tötens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt sein. Im Entwicklungsbereich WR ① werden ca. 15 Bäume entnommen, wobei ca. fünf Bäume einen Stammdurchmesser von 0,50 m und mehr aufweisen und als potenzielle, konkret besetzte Fledermausquartiere verloren gehen könnten. Im Entwicklungsbereich WR ② führt die Umsetzung der Angebotsplanung zu einem Verlust von vier Bäumen. Zwei Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,50 m und mehr besitzen eine potenzielle Bedeutung als Fledermausquartier.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch erhebliche Störung wird nicht prognostiziert. Fledermäuse sind sehr flexibel und wechseln häufig ihre Jagdgebiete und Tagesverstecke. Insofern ist ihre „Lebensstätte“ die Summe aller Quartiere in ihrem Lebensraum. Die potenzielle Beeinträchtigung einzelner Habitatschränkt somit die Funktion der Lebensstätte nicht ein.

Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Lebensstätten im übergeordneten Zusammenhang wird als Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme der Ersatz potenzieller Baumquartiere in Form von künstlichen Quartiersangeboten (Fledermauskästen) vorgeschlagen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nicht abgeleitet werden. Bau- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens wie Verlärmung und visuelle Effekte sind ohne deutlich negativen Einfluss auf die Arten. Durch die hohe Baum- und Gehölzdichte im Planungsraum stehen Ausweichquartiere in räumlicher Nähe ausreichend zur Verfügung. Die Jagdhabitats bleiben bestehen. Zerschneidungswirkungen durch Störung der Flugkorridore strukturgebundener Arten sind nicht zu erwarten. Die Funktionen der Baum- und Gehölzreihen als übergeordneter Jagdkorridor bleiben erhalten.

Für die innerhalb des Plangeltungsbereichs vorkommenden europäischen Vogelarten kann durch die Inanspruchnahme der Gartenbiotope, die Beseitigung der Aufforstungsfläche und die punktuelle Entnahme von Bäumen/ Gehölzen eine Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein. Aufgrund der verbleibenden Lebensraumstrukturen tritt eine erhebliche Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten nicht ein. Die potenziell vorkommenden Arten sind in der Regel in stabilen Populationen weit verbreitet und relativ unanfällig gegenüber Störungen.

Das direkte Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen werden.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, da ausreichend als Bruthabitat geeignete Ausweichquartiere im näheren Umfeld vorhanden sind. Die randlichen Baum- und Gehölzstrukturen werden erhalten. Die im Gebiet potenziell vorkommenden ubiquitären Arten weisen keine speziellen Habitatansprüche auf und sind nicht an einen Brutplatz gebunden. Sie suchen in der Regel jedes Jahr neue Nistplätze auf und reagieren auf Nistplatzverluste flexibel durch ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird in räumlichem Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die potenziell vorkommenden weit verbreiteten und störungstoleranten Arten nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer nicht speziell ausgeprägten Habitatansprüche können die Arten einer Störungslage leicht ausweichen.

In Bezug auf das mögliche Vorkommen streng geschützter Vogelarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann davon ausgegangen werden, dass die durch Veränderungen in ihrem

Lebensumfeld betroffenen Tiere in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Habitatbindung, d.h. von Tieren, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt.

2.3.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Geologie / Bodentypen / Bodenarten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinische Geest in der so genannten Hohen Geest. Die geologische Ausgangssituation ist durch eiszeitliche Ablagerungen der vorletzten Eiszeit gekennzeichnet. Es sind Grundmoränen aus Geschiebelehm und -mergel sowie gestauchte glazifluviale Sande anstehend. Bedingt durch den bodenartigen Wechsel zwischen Geschiebelehmen und lehmigen Sanden sowie in Abhängigkeit von unterschiedlichen Grund- bzw. Stauwasserverhältnissen haben sich als Bodentypen Braunerde-Podsole und Pseudogleye über lehmigen Sand und Sand entwickelt.

Bodennutzung

Die Böden im Plangebiet sind stark kulturbeeinflusst und durch gärtnerische Nutzung geprägt. Der Versiegelungsanteil ist aufgrund der Bebauung mittel. Im Entwicklungsbereich WR ① sind Gehölze und Ruderalfluren vorhanden; der Boden wird nicht genutzt. Im Entwicklungsbereich ② sind große Teile flächenhaft mit Bäumen bestanden und ohne Nutzung. Teilflächen sind bebaut und durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt. Die privaten Gartenflächen werden gärtnerisch genutzt.

Bodenfunktionen

Innerhalb der bereits bebauten Teilflächen sind die Lebensraumfunktionen für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen eingeschränkt. Die durch bauliche Nutzung bedingten Bodenveränderungen haben zu einer weitgehenden Nivellierung der Standorteigenschaften geführt, so dass keine Teilfunktionen als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und daran gebundene Tierartengruppen ausgeprägt sind. Die Bedeutung des Bodens für die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen ist nicht vorhanden bzw. in geringem Umfang für eine private gartenbauliche Nutzung gegeben. Die Bedeutung im Naturhaushalt als Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sowie Puffer- und Filterfunktion wird im bebauten Teil des Plangebietes erfüllt, wobei die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers und das Stoffbindungsvermögen im Bereich der versiegelten Flächen unterbunden sind. Der Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt wird eine geringe Leistungsfähigkeit zugeordnet. Aufgrund der gärtnerischen Überprägung der Böden wird die Bodenfunktion Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe als gering eingeschätzt.

In den Entwicklungsbereichen WR ① und WR ② sind die Bodenfunktionen der offenen, vegetationsbestandenen Böden dagegen durch eine mittlere Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Inwieweit die Böden durch eine anhaltende Bodenentwicklung unbeeinflusst und wenig anthropogen durch vorhergehende Nutzungen wie eine ehemalige Bebauung gestört sind, kann aufgrund nicht vorliegender Daten zur Nutzungshistorie nicht beurteilt werden. Die extensiv bzw. nicht genutzten Böden haben eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für naturnahe Pflanzengesellschaften, die durch das Entwicklungspotenzial zur Ausbildung natürlicher Waldgesellschaften bedingt ist. Der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt wird eine mittlere Leistungsfähigkeit zugeordnet, da die Bodenflächen als Wasserspeicher- und Retentionsraum von Bedeutung sind und die Abflussregulierung positiv beeinflussen.

Böden mit besonderen Archivfunktionen für die Naturgeschichte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nachsorgender Bodenschutz

Angaben zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind aktuell nicht bekannt. Der Fachdienst Planung und Verkehr des Kreises Stormarn hat mit Schreiben vom 25.01.2011 mitgeteilt, dass mit Stand vom 04.01.2011 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen und schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

Das Schutzgut Boden ist in den bebauten Teilflächen von allgemeiner Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist aufgrund der Vorbelastungen als gering einzustufen. In den Entwicklungsbereichen WR ① und WR ② ist das Schutzgut Boden durch eine mittlere Leistungsfähigkeit in seiner Funktionserfüllung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Träger komplexer ökologischer Aufgaben gekennzeichnet. Die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen wird entsprechend als mittel bis hoch bewertet.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,25 und der maximal zulässigen Überschreitung bis auf 0,5 sowie die Erschließungsflächen lassen in den Entwicklungsbereichen eine zusätzliche Überbauung / Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 11.945 m² zu.

Innerhalb der bereits bebauten Teilbereiche ermöglicht der Bebauungsplan eine Nachverdichtung für einzelne Grundstücke. Die damit verbundene Neuversiegelung von Teilflächen wird aufgrund der bestandsorientierten Lage zu bestehenden, vorbelasteten Bodenflächen und des geringen Flächenumfangs als nicht erheblich bewertet.

In Folge der Neubebauung in den Entwicklungsbereichen WR ① und WR ② wird ein Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Durch Bodenumlagerungen zur Erschließung und Oberflächengestaltung sind Veränderungen des anstehenden Bodens zu erwarten. Baubedingt erfolgen Bodenverdichtungen. Die geplante Bebauung führt dauerhaft zu einer wesentlichen Zunahme der Bodenversiegelung mit Veränderung der ökologischen Bodenfunktionen und einem Funktionsverlust für den Wasserhaushalt. Da die bisher offenen, vegetationsbestandenen Böden mit extensiver Nutzung einen mittleren Funktionserfüllungsgrad übernehmen, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich bewertet.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Vorflutsystems „Hopfenbach“. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen erfolgt über vorhandene Regenwasserkanalisationen, soweit nicht im Einzelfall eine grundstücksbezogene Versickerung stattfindet. Die Einleitung erfolgt weitgehend über den so genannten Aalfangteich in der Parkanlage südlich Hansdorfer Straße.

Das Grundwasser steht in tertiären Grundwasserleitern an, die von mächtigen, schwer durchlässigen Trennschichten überdeckt sind.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Bereich der bereits bebauten Teilflächen ist keine wesentliche Änderung des bestehenden Wasserregimes zu erwarten.

Die mit der Planung verbundene Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung in den Entwicklungsbereichen WR ① und WR ② auf einer Fläche von 11.945 m² verringert dauer-

haft die versickerungsfähige Fläche und führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss mit negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Das zusätzlich anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen Siele abgeleitet.

Für das Bauantragsverfahren wird empfohlen, boden- und klimaschonende Möglichkeiten wie örtliche Versickerung, Rückhaltung in Mulden-Rigolensysteme etc. zu prüfen und soweit standörtlich und technisch möglich umzusetzen. Die verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers und längere Verweildauer im Gebiet bedingt positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, übernimmt Teilausgleichsfunktionen für einzelne Schutzgüter des Naturhaushaltes und trägt zum Erhalt und zur Entwicklung der Vegetation bei.

Zu einer möglichen Absenkung des Grundwassers durch Tiefbau- und Drainagemaßnahmen können zum derzeitigen Planungsstand keine weitergehenden Angaben erfolgen. Es wird empfohlen, die Grundwassersituation in den Entwicklungsbereichen für das Bauantragsverfahren durch eine Baugrunduntersuchung zu erkunden und im Rahmen des Bauantragsverfahrens bautechnische Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen.

2.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Das übergeordnete Klima ist ein gemäßigt temperiertes, ozeanisch bestimmtes Klima. Die mittlere Niederschlagsverteilung im Jahr beträgt ca. 850 mm. Die mittleren Lufttemperaturen im Planungsraum liegen im Januar bei 0° und im Juli bei +17° Celsius. Die mittleren Windstärken werden mit 2,5 bis 3,0 Beaufort angegeben.

Die bebauten Flächen werden dem Klimatop der aufgelockerten Bebauung zugeordnet. Die Bäume/ Gehölze übernehmen wesentliche klimatische Ausgleichsfunktionen.

Im Plangebiet besteht eine Grundbelastung durch siedlungsbedingte Immissionen, die aufgrund der ganzjährig vorherrschenden Winde und der Filterwirkung der Grünstrukturen insgesamt gering ist.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die klimatisch bedeutsamen Grünstrukturen werden im Rahmen der Planung gesichert und durch Anpflanzgebote entwickelt. In den Entwicklungsbereichen führt die bauliche Verdichtung durch Versiegelung offener, vegetationsbestandener Flächen zu einer Veränderung des Lokalklimas. Eine verstärkte Aufheizung, der Verlust temperatenausgleichender Gehölzbestände und die Reduzierung von Luftaustauschbewegungen bedingen eine negative Beeinflussung der örtlichen Klimafaktoren.

Für die durch die Planung verursachten Immissionen zusätzlicher Verkehre wird keine erhebliche Mehrbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen hinsichtlich des Verkehrslärms und verkehrstypischer Luftschadstoffe prognostiziert.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Die Bebauung wird als aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur mit überwiegend Einzelhausbebauung charakterisiert. Wesentliches Gliederungselement sind die prägenden Vorgartenzonen, die lediglich im Bereich der gehölzbestandenen, freien Grundstücke nördlich Hansdorfer Straße durchbrochen sind. Die rückwärtigen Gartenzonen bilden zusammenhängende Grün- und Freiräume. Knicks und Baumreihen sind Elemente der ehemaligen Feldflur und haben eine landschaftsbildprägende Wirkung für die Bebauung. Historische Kar-

ten aus der Gründerzeit um 1900 zeigen eine kleinteilige Parzellierung der Flurstücke mit einer Abgrenzung aus Knickstrukturen. Die im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks bzw. Knickabschnitte sind wertvolle Relikte aus der historischen Kulturlandschaft und prägende Landschaftselemente, die sich teilweise südlich der Hansdorfer Straße weiter fortsetzen.

Die Bebauungsstruktur folgt im östlichen Teil zum Teil den historischen Grundstücksgrenzen und ist durch große, oft geteilte Grundstücke gekennzeichnet. Im westlichen Teil sind die Baukörper entsprechen der linearen Straßenführung angeordnet. Im Nordosten des Plangebietes ist die Bebauung durch eine 2. Reihe im rückwärtigen Bereich Manhagener Allee 66 bis 70 verdichtet.

Die unbebauten Grundstücke nördlich der Hansdorfer Straße, die durch waldartige Vegetationsstrukturen gekennzeichnet sind, führen zu einer Unterbrechung der Bebauung und tragen zu einer parkartigen Bebauungsstruktur in diesem Teil des Plangebietes bei.

Straßenbäume im Bereich Manhagener Allee und Hansdorfer Straße gliedern und beleben das Ortsbild.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im bebauten Teil wird die gebietstypische Bebauungs- und Grünstruktur durch die Bebauungsplaninhalte gesichert und erhalten.

In zwei Teilflächen nördlich der Hansdorfer Straße wird mit dem Bebauungsplan eine maßvolle bauliche Verdichtung vorbereitet. Die bisher offenen Flächen werden überbaut und eine Siedlungserweiterung in landschaftlich geprägte, innerörtliche Freiflächen vorgenommen. Das Ortsbild wird durch die vorhabenbedingte Entnahme von Bäumen und Gehölzen negativ verändert.

2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Das Wohnhaus Hugo-Schilling-Weg 2 ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG ausgewiesen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sachgüter bestehen in der vorhandenen Bebauung.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsbildfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter. Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselbeziehungen (synergetische, additive, Belastungsverschiebungen etc.) sind nicht zu erwarten.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan stellt gem. § 8 LNatSchG einen vorbereitenden Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Grundlage für die Eingriffsregelung ist der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03. Juli 1998. Die im Ergebnis erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Beschreibung der

Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt und die zuzuordnenden Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Als Eingriffsgebiete, für die eine quantitative Bilanzierung durchgeführt wird, werden die Entwicklungsbereiche WR ① und WR ② festgelegt.

Für den Entwicklungsbereich WR ① nordwestlich Hansdorfer Straße, der als Waldfläche klassifiziert war, erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Landeswaldgesetz. Der Vorhabenträger hat bei der zuständigen Forstbehörde einen Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Der Waldumwandlungsbescheid liegt mit Schreiben des Forstamtes Trittau vom 2. März 2009 vor (AZ 7424.31/OD-459). Gemäß diesem Bescheid wurde der Wald in einer Größe von 0,67 ha an der Hansdorfer Straße, Hugo-Schilling-Weg zu Bauland umgewandelt und eine Ersatzaufforstung in Größe von 1,0 ha in der Gemarkung Poggensee, Flur 3, Flurstück 23 (Teilfläche) durchgeführt. Die Neuwaldbildung auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt mit standortgerechten Laubgehölzen; ca. bis zu 30 % der Fläche sind als Sukzessionsfläche für die Eigenentwicklung belassen.

Zur Überprüfung eines ergänzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird eine quantitative Eingriffsbewertung nach dem o.a. Verfahren durchgeführt. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung ergibt sich für den Entwicklungsbereich WR ① die Einstufung für Eingriffe auf „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“. Die Flächen- und Bilanzwerte für den Entwicklungsbereich WR ① sind in Tabelle 4 zusammengestellt:

Tab. 4 Eingriffsbilanzierung Entwicklungsbereich WR ①

Schutzgut Boden	Versiegelungsumfang	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsflächenbedarf
zulässige Überbauung Wohngebiet (WR ①) mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,25	Gebäude / versiegelte Flächen (Erhöhung auf max. 0,5 GRZ für Stellplätze, Garagen / Zufahrten und Nebenanlagen etc.) auf $5.360 \text{ qm} \times 0,5 = 2.680 \text{ m}^2$		
Tiefgarage (Fläche außerhalb Baugrenzen)	2.250 m ²		
Verkehrsfläche vollversiegelt	1.360 m ²		
Neuversiegelung gesamt	6.290 m ²	Verhältnis 1 : 0,5	3.145 m ²
abzgl. Anlage naturnaher Flächen ° Vorgartenzone mit Anpflanzungen (850 qm zu 75 %)			640 m ²
Neuversiegelung anrechenbar (Neuversiegelung abzgl. anrechenbare Grünfläche)			2.505 qm
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Flächeninanspruchnahme	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsflächenbedarf
Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, hier: Forstkultur / Ruderalflur	6.210 m ²	Verhältnis 1 : 1	6.210 m ²
Bilanz gesamt			8.715 qm

Im Ergebnis wird mit dem walddrechtlichen Ausgleich und der Neuwaldbildung auf 1 ha Fläche auch der naturschutzrechtliche Ausgleich, der mit einer Flächengröße von ca. 0,87 ha ermittelt worden ist, im Sinne einer multifunktionalen Kompensation geschaffen.

Für den Entwicklungsbereich WR ② ergibt sich auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung für die baumbestanden Teile die Einstufung für Eingriffe auf „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“. Die gärtnerisch genutzten Teilflächen des Entwicklungsbereichs WR ② werden in der Eingriffsbilanzierung als „Flächen mit allgemeiner

Bedeutung“ behandelt. Die Flächen- und Bilanzwerte für den Entwicklungsbereich WR ② sind in Tabelle 5 zusammengestellt:

Tab. 5 Eingriffsbilanzierung Entwicklungsbereich WR ②

Schutzgut Boden	Versiegelungsumfang	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsflächenbedarf
zulässige Überbauung Wohngebiet (WR ②) mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,25	Gebäude / versiegelte Flächen (Erhöhung auf max. 0,5 GRZ für Stellplätze, Garagen / Zufahrten und Nebenanlagen etc.) auf $9.750 \text{ qm} \times 0,5 = 4.875 \text{ m}^2$		
abzgl. Baukörper vorhanden	340 m ²		
Neuversiegelung Bebauung	4.535 m ²		
Verkehrsfläche vollversiegelt	1.120 m ²		
Neuversiegelung gesamt	5.655 m ²	Verhältnis 1 : 0,5	2.828 m ²
abzgl. Anlage naturnaher Flächen ° Vorgartenzone mit Anpflanzungen (1.090 qm zu 75 %)			820 m ²
Neuversiegelung anrechenbar (Neuversiegelung abzgl. anrechenbare Grünfläche)			2.008 qm
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Flächeninanspruchnahme	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsflächenbedarf
Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, hier: Gartenanlage mit altem Baumbestand	3.960 m ²	Verhältnis 1 : 2	7.920 m ²
Bilanz gesamt			9.928 qm

Im Ergebnis besteht für die vorgesehene bauliche Verdichtung im Entwicklungsbereich WR ② ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,99 ha.

In Abstimmung mit der Stadt Ahrensburg wird der Ausgleich in einem Ökokonto bzw. Flächenpool der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH umgesetzt. Die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein übernimmt die Kompensationsverpflichtung für den Bebauungsplan im Ökokonto „Braaker Mühle“. Die Flächen liegen südlich von Stapelfeld im Ortsteil Langeloh der Gemeinde Brunsbek (Amt Siek, Kreis Stormarn) im Naturraum Geest und sind im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Es handelt sich um das Flurstück 6/3, Flur 1 in der Gemarkung Langeloh mit einer Flächengröße von 2,1283 ha. Mit der Kompensationsmaßnahme wird ein Ausgleich für 10.000 m² in Ökopunkten geschaffen, d.h. eine anteilige Ausgleichsfläche von 1 ha innerhalb der gesamten Ökokontofläche „Braaker Mühle“. Mit dieser Flächenzuordnung und Umsetzung von Maßnahmen wird somit ein vollständiger Ausgleich erzielt.

Die Kompensationsflächen befinden sich innerhalb des schleswig-holsteinischen Biotopverbundsystems als Nebenverbundachse mit der Bezeichnung „Brunsbach mit Jersbeker Teichen“.

Der Biotopbestand ist durch eine Grünlandvegetation und einen Bach mit begleitenden Gehölzsäumen gekennzeichnet. Entwicklungsziel für die Ökokontofläche ist ein artenreiches mageres Grünland auf mittlerem Standort. Weiterhin sollen Lebensräume für Amphibien durch die Neuanlage von zwei Flachgewässern und die Sanierung eines verlandeten Tümpels geschaffen werden.

Die Stiftung Naturschutz plant die Fläche in einer Größe von 2,0447 ha als Ökokonto gemäß BNatSchG zu entwickeln. Auf der restlichen Fläche sollen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen eine Knickneuanlage und die Sanierung eines degenerierten Knicks umgesetzt werden.

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt, die Durchführungskosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 der „Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135a – 135c BauGB“ auf die nach § 9 Abs. 1 BauGB zugeordneten Grundstücke im Entwicklungsbereich WR ② zu verteilen und umzulegen.

Als erstattungsfähige Kosten gem. § 2 und 3 der Satzung werden die Durchführungskosten zugrunde gelegt, die für den Erwerb und die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege entstehen. Diese Kosten belaufen sich auf 3,50 € / m² (vgl. Schriftl. Mitt. Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH v. 4.5.2011).

Für die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten gem. § 4 der Satzung ergibt sich folgende Berechnung:

Erstattungsfähige Kosten	3,50 € / m ²	10.000 / m ² (= Ökopunkte)	35.000,- €
Bruttobauland WR ②	12.230 m ² einschließlich 1.120 m ² Straßenverkehrsfläche / Erschließung		
Anzahl der Grundstücke	11		
Durchschnittliche Größe	ca. 1.010 m ²		
Erschließungsanteil	ca. 100 m ²		

Erstattungs-kosten € gesamt	WR ② zulässige Grundfläche / maximal überbaubare Grundstücksfläche m ² gesamt	Erstattungskosten je m ² Versiegelung €
35.000	Bebauung 11.110 x 0,5 5.555 Erschließung <u>1.120</u> 6.675	5,25

Zulässige Grundfläche je Grundstück (Durchschnittsgröße) m ²	Umlegung Erstattungskosten je Grundstück €
Bebauung 1.010 x 0,5 505,00 Anteil Erschließung 1.120 : 11 <u>100,00</u> 605,00	605,00 x 5,25 3.176,00

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltwirkungen

4.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Neubebauung wird gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch die Erhaltung von Bäumen/ Gehölzen abgeschirmt. Durch die Festsetzung der Grünstrukturen wird die Erhaltung der durchgrüntten Siedlungsstruktur auch bei einer Verdichtung auf bisher unbebauten Grundstücken gewährleistet.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unter planungsrechtlicher Berücksichtigung und Realisierung der Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Festsetzung der landschaftsbestimmenden Einzelbäume, Knicks und Baumreihen wird der prägende Baumbestand als Lebensraum für die Tierwelt und mit Bedeutung als Grünelement für das Schutzgut Landschaft gesichert. Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen gewährleisten die Entwicklung neuer Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Knicks werden als flächenhafte Schutzobjekte nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG festgesetzt. In den Entwicklungsbereichen werden ergänzend die Knicküberhälter mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume gesichert. Die landschaftsbestimmenden Bäume werden durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten geschützt. Die ökologischen Funktionen der wertvollen Großbäume und die damit verbundenen Lebensraumfunktionen für Tiere werden durch Festsetzungen aufrechterhalten. Zur Aufrechterhaltung eines dauerhaften Knickschutzes sind die Knicks von Gartenabfällen und nicht heimischen Gartenpflanzen freizuhalten und nicht häufiger als alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen.

Zum Schutz und dauerhaften Erhalt des Knicks im Entwicklungsbereich WR ① wird ein Knickschutzstreifen in einem Abstand von 1,50 m zur Kronentraufe der Baumüberhälter auf dem Knick vorgesehen, der von der Errichtung von Nebenanlagen freizuhalten ist. Der Verlauf des Schutzstreifens orientiert sich im südlichen Teil an dem Einzelbaum mit der größten Kronenausdehnung und verspringt im nördlichen Teil in östliche Richtung, entsprechend der Lage des Einzelbaums mit der größten Kronenausdehnung. Die Lage der geplanten Tiefgarage ist an den Knickschutzstreifen angepasst.

Im Entwicklungsbereich WR ② werden der Knick und die zu erhaltenden Bäume ergänzend durch die Festsetzung geschützt, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Innerhalb der bebauten Flächen wird die lineare Grünstruktur der Vorgartenzonen planerisch festgesetzt und durch detaillierte Nutzungsregelungen in § 14 Vorgärten der für das Plangebiet geltenden „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ gesichert. Durch Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils von 75 % der jeweiligen Vorgartenfläche wird eine Durchgrünung des Wohngebietes mit Lebensraumangeboten für Tiere und Pflanzen erzielt. Darüber hinaus werden Ersatzquartiere sowie Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume u.a. für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten geschaffen. Die straßenparallelen Vorgartenzonen bewirken darüber hinaus eine Verbundstruktur und ergänzen das Knicknetz. Durch den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten werden die Lebensraumfunktionen als Verbundelement gesichert.

In der Vorgartenzone auf der Ostseite der Entwicklungsfläche WR ① ist die Neupflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Verwendung standortgerechter und einheimischer Gehölze wird festgesetzt, damit sich die Neupflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für heimische Tierarten geschaffen werden. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang teilweise eine sehr enge Verflechtung. So können sich beispielsweise bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Be-

ziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Verwendung einheimischer Gehölze erhält langfristig den gebietstypischen Charakter der vorhandenen Vegetation. Die Festschreibung von Mindestqualitäten für Bäume stellt visuell wirksame Gehölzstrukturen mit ökologischen Funktionen in absehbarer Zeit sicher. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Zum Schutz der besonders geschützten Arten sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen: Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückarbeiten sind außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse (1. Oktober bis 15. März) durchzuführen.

Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,50 m sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Im Entwicklungsbereich WR ② sollte die städtebauliche Konzeption und Erschließung bei einer späteren Umsetzung auf den Erhalt der prägenden Großbäume, wie im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen angepasst und der Verlust der als nicht zu erhaltenden Bäume weitergehend geprüft werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen): Für den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse durch eine Fällung von Einzelbäumen ist die Neuanlage von Ausweichquartieren im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und vor Eintritt der Vorhabenswirkungen erforderlich. Für jeden zu beseitigenden Laubbäum mit einem Stammdurchmesser von 0,50 m und mehr ist die orts- und zeitnahe Anbringung von möglichst 2 Fledermauskästen vorzusehen. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in Sommer- und Ganzjahresquartiere, die auch als Winterquartiere dienen, zu differenzieren. Darüber hinaus wird die Empfehlung an den Vorhabenträger ausgesprochen, im Rahmen der Fassadengestaltung der Neubauten auch Möglichkeiten zum Anbringen von Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartieren zu berücksichtigen.

4.3 Schutzgut Boden

Durch eine flächensparende Erschließung und eine Begrenzung der Überbauung durch eine geringe Grundflächenzahl wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt.

Im Entwicklungsbereich WR ① wird eine Minderung der Erschließungsflächen durch Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage erzielt. Die hofartige Anordnung der geplanten Baukörper auf der Tiefgarage ermöglicht die Begrünung der Tiefgarage in den Innenbereichen. Die Begrünung kann in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen. Wasser wird gespeichert und Biomasse produziert, wodurch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert werden.

Im Entwicklungsbereich WR ② wird eine zu starke Bodenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 sowie eine geringe Bebauungsdichte in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen vermieden. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begünstigt eine verdichtete Bebauung und trägt zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung bei. Die im Kronenbereich der Knicks und Großbäume empfindlichen Böden in bezug auf die Teilfunktion als Lebensraum für Pflanzen werden durch die Festsetzung geschützt, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Vorsorgender Bodenschutz

Im Hinblick auf einen vorsorgenden Bodenschutz werden folgende Empfehlungen für bauzeitliche Minderungsmaßnahmen gegeben:

- fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, kontrolliertes und fachgerechtes Entsorgen von belastetem Boden und Verwertung des Bodenaushubs
- Erstellen eines Entsorgungskonzeptes bei Auffinden umweltschädigender Stoffe
- Schutz empfindlicher Böden im Bereich der Knickrandstreifen und zu erhaltender Einzelbäume durch Bauzäune
- Platzierung der Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallager möglichst in vorbelasteten Bereichen
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme

Als Ausgleichsmaßnahme für die Neubebauung im Wohngebiet WR ① ist die Neuwaldbildung einer 1,0 ha großen Fläche in der Gemarkung Poggensee, Flur 3, Flurstück 23 (Teilfläche) festgelegt. Damit erfolgt eine Nutzungsextensivierung durch Umwandlung von Acker bzw. Grünland in eine Waldfläche. Die Bodenfunktion Bestandteil im Naturhaushalt wird durch eine geminderte Bodenerosion und Bodenschadverdichtung infolge der Nutzungsextensivierung verbessert. Durch verringerte Stoffeinträge und einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt kann auch die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe aufgewertet werden. Daneben wird die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen erhöht.

Der vorsorgende Bodenschutz ist in der Umweltprüfung im Ergebnis wie folgt berücksichtigt worden:

Erhalt schutzwürdiger Böden nach § 2 (2) Nr. 1 und § 12 (8) BBodSchV:

Für die Neubebauung in den Wohngebieten WR ① und WR ② werden keine Böden in Anspruch genommen, die die natürlichen Bodenfunktionen in besonderem Maße erfüllen. Die Böden haben keine Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte. Bodengesellschaften mit extremen Bedingungen des Wasserhaushaltes und seltene Bodengesellschaften, die zur Ausbildung von Sonderstandorten führen und ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften aufweisen, sind im Vorhabengebiet nicht verbreitet. Die Böden im Entwicklungsbereich WR ① mit der Neuwaldbildung sowie der extensiv genutzten Teile im Entwicklungsbereich WR ② haben Biotopentwicklungspotenzial für Waldgesellschaften. Aufgrund der Standorteigenschaften ohne besondere Ausprägung der Wasser- und Nährstoffbedingungen wird diese Teilfunktion mit einer durchschnittlichen Leistungsfähigkeit bewertet.

Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen nach § 7, 9 BBodSchG und § 12 (9) BBodSchV:

Neben der grundsätzlichen Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist die Vorsorge relevant beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in Böden. Es sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden. Ergänzend zu den dargelegten Empfehlungen für bauzeitliche Minderungsmaßnahmen, die nicht als planerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden können, wird an dieser Stelle auf die Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zum Boden- und Gewässerschutz sowie die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) und vergleichbarer Regelwerke verwiesen, die im Rahmen der Bauabwicklung zu beachten sind.

Begrenzung der Bodenversiegelung:

Die Neuversiegelung wird durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades und Erhaltung offener Böden auf ein Mindestmaß beschränkt.

Nachsorgender Bodenschutz

Maßnahmen zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch die Sanierung von belasteten Standorten sind für das Plangebiet nicht relevant (vgl. Kap. 2.3.3).

4.4 Schutzgut Wasser

Im Entwicklungsbereich WR ① wird der oberflächennahe Wasserhaushalt durch eine Begrünung der Tiefgarage in den Gartenhöfen positiv beeinflusst. Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der privaten Gartenflächen im Entwicklungsbereich WR ② führt zum Erhalt zusammenhängender Gartenzonen, in denen das Wasserregime in seinen Funktionen erhalten bleibt.

Maßnahmen zur teilweisen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken, die zu einer zusätzlichen Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet führen könnten, werden im weiteren Planverfahren geprüft und konkretisiert.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Erhalt klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen trägt zur Sicherung der Klima- und lufthygienischen Funktionen bei. Gehölzneuanpflanzungen im Bereich der Vorgartenzonen innerhalb des Plangeltungsbereichs tragen zu kleinklimatisch günstigen Verhältnissen bei.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene Grünstruktur des Plangebiets wird durch Festsetzungen zum Erhalt prägender Grünelemente gesichert. Das Knicknetz als übergeordnetes, gliederndes Grünsystem wird als Schutzobjekt nach dem LNatSchG in den Bebauungsplan übernommen. Im Straßenraum werden die Vorgartenzonen als gebietstypische Elemente durch eine planerische Festsetzung erhalten. Die qualitative Gestaltung der Vorgartenzone wird durch weitergehende Regelungen der im Plangebiet geltenden „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ gewährleistet. Das durchgrünte Ortsbild der straßenparallelen Vorgartenzonen wird durch den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlage in seiner Qualität erhalten.

In den Entwicklungsbereichen WR ① und WR ② wird der prägende Baumbestand durch Festsetzungsgebote erhalten, die zu einer landschaftlichen Einbindung der Neubebauung beitragen.

Im zukünftigen Wohngebiet WR ① wird die Ausweisung einer Vorgartenzone entlang des Hugo-Schilling-Weges und der Hansdorfer Straße weiter fortgesetzt, so dass eine neue straßenparallele Begrünung entsteht und die ortsbildtypische Grünstruktur weiter geführt wird. Ergänzend wird mit dem Anpflanzungsgebot für fünf Bäume die Baumreihe auf der Ostseite des Entwicklungsbereiches WR ① als landschaftsgliederndes Element wieder hergestellt. Mit der Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird das städtebauliche Konzept herausgestellt und das Ortsbild positiv beeinflusst.

Im Entwicklungsbereich WR ② berücksichtigt die Bebauungsstruktur und -dichte den landschaftsbestimmenden Großbaumbestand, so dass der landschaftlich geprägte Charakter erhalten bleibt. Die Ausweisung einer Vorgartenzone an der Hansdorfer Straße sichert die Funktion als Grünelement und erhält den Baumcharakter der Entwicklungsfläche von der Straßenseite aus gesehen.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Festsetzungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht getroffen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde benachrichtigt und das weitere Vorgehen festgelegt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erhaltung des Villengebiets und eine maßvolle bauliche Verdichtung durch die Nutzung siedlungsgeprägter Flächen verfolgt, die den Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung entspricht. Die Verdichtung und Entwicklung im Bestand führt im Vergleich zur Neuentwicklung und -erschließung anderer Standorte aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Prägung des Plangebiets zu geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die unterschiedlichen Planungsalternativen für die Entwicklungsbereiche WR ① und WR ② sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen wird im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens umgesetzt. Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist das Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 91 A. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, zum einen innerhalb der bebauten Flächen die städtebauliche Struktur mit dem Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ zu erhalten und zum anderen in den bisher nicht oder nur sehr geringfügig baulich genutzten Grundstücken neue Baumöglichkeiten unter Erhaltung der Grünstrukturen und des Baumbestandes maßvoll zu entwickeln.

Gem. § 2 BauGB wurden im Umweltbericht die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind für das Bauleitplanverfahren folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit dem Teilverlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Es werden eine Aufforstungsfläche (Entwicklungsbereich WR ①) und ein baum- und gehölzbestandenes Gartengrundstück sowie gärtnerisch genutzte Flächen (Entwicklungsbereich WR ②) in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind qualitative Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen gegeben.
- Die Flächen verlieren durch Überbauung und Versiegelung ihre Bodenfunktionen.
- Das Landschaftsbild wird verändert.

Für den Entwicklungsbereich WR ① ist die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Landeswaldgesetz erfolgt und eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 1,0 ha in der Gemarkung Poggensee, Flur 3, Flurstück 23 (Teilfläche) durchgeführt worden, die auch eine naturschutzrechtliche Kompensation übernimmt.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Boden im Entwicklungsbereich WR ② werden in dem Ökokonto bzw. Flächenpool „Braaker Mühle“ der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH südöstlich von Stapelfeld im Ortsteil Langelohe der Gemeinde Brunsbek (Amt Siek) umgesetzt. Es handelt sich das Flurstück 6/3 der Flur 1 Gemarkung Langelohe mit einer Größe von 2,1283 ha. Für den Ausgleich wird eine Teilfläche in einer Größe von 10.000 m² = Ökopunkte zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 A werden überwiegend nur solche Eingriffe planerisch vorbereitet, die durch Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen oder im Zuge der Planrealisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

6.3 Kenntnis- und Prognoselücken

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in der Umweltprüfung auf Grundlage der erhobenen Daten untersucht worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben wie zur Luftbelastung zukünftiger Nutzungen und Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse auf allgemeinen oder grundsätzlichen Angaben und Prognosewerten. Floristische Erhebungen der Pflanzengesellschaften sind nicht vorgenommen worden. Für die Darstellung der Tierwelt liegen keine faunistischen Bestandsaufnahmen vor. Im Rahmen der Vorabstimmung der Inhalte des Umweltberichtes mit dem Kreis Stormarn wurde festgestellt, dass eine Einschätzung der Bedeutung der Fläche anhand einer Potenzialabschätzung ausreichend ist.

Aufgestellt: 24. September 2010, ergänzt 27. April 2011, 26. Mai 2011, August 2011

LANDSCHAFT & PLAN
Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
-ehem. Rüppel & Partner-
Haydnstraße 6 22761 Hamburg
Tel. 040-76751606 Fax 040-777096