

This is a detailed technical site plan for a residential development, likely a school or community center. The plan shows a central area with several building footprints, green spaces, and paths. The buildings are labeled with various annotations, including 'WA I 0,30', 'DNG: 27-48', and 'max. 1 WE'. The green spaces are labeled 'Teich' (pond) and 'Grünfläche' (green area). The paths are labeled 'Flur 1' and 'Langobardenweg'. The plan also includes a compass rose and a scale bar. The overall layout is rectangular, with a central green area and paths leading to the buildings. The plan is drawn in black ink on a white background, with some areas highlighted in yellow and green.

ANZEIGENREKREATIONS FESTSETZUNGEN

Zeichen des Bauvorschriftenlages		
	Allgemeines Hauptziel	§ 4 BauStVO
	Zahl der Vollgesamten als Höchstgrenze	§§ 14 und 17 BauStVO
	Grundflächenzahl GRZ	§§ 14 und 17 BauStVO
	Geschlossenheit GRZ	§§ 14 und 17 BauStVO
	Offene/geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Nur Reihenhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Dauerstellung zulässig zwischen 27° und 48°	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Beschränkung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Straßenbegrenzungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Einzelhof	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Flächen für Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Hier: Einbahnstraße	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Öffentliche Park- oder Lustort Bereich	
	Parkanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Bauhof	
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Natur	
	Gesamtlich gestrichelter Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für die Übergrünung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Bauplatz für die Erhaltung von Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Hier: Nr. Stützfläche	
	Hier: Stützfläche und Garagen	
	Umgestaltung von Flächen für Stützfläche und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Hier: Geh-, Fahr- und Lärmschutzeinrichtungen zu bestehenden Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Flussflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Begrünte Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO

	Wahl: blaue/rote Koalition	a) Bundespräsident b) Ministerpräsident c) Oberbürgermeister
	Künftig fortfallende blaue Koalition	
	Für eine neue, demokratisch vorgeschlagene, Grundlosgesamtheit	
	Für eine Koalitionsregierung	
	Rechtsregierung	
	Überfahrt	
	Strukturveränderung	
	Strukturveränderung	
	1/2	
	Hilfsgruppe m. m.	
	Weniger radikal/progressiv	
	Pflichterwerb	
	Normenempfehlung	
	Erweiterung des Wahlrechts	01. März, 01. April, 01. Mai, 01. Juni, 01. Juli, 01. August, 01. September, 01. Oktober, 01. November, 01. Dezember

D Ortliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

Schulhöfe

Die Installationen der baulichen Anlagen (Inszenhöfe) überdachte Erdgeschossflächen sind mindestens 10,0 m² oder der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenquerschnittes bzw. der überdachte der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsgraben besetzten Fläche liegen.

Dachanlagen

Die Dachtragungen der Hauptgebäude sind nur von 22° bis 48° zulässig. Attiken, Dachbühnen, Dachterraceanlagen, Nebengebäude und abgehängte Flächen sind nach dem jeweiligen Baubestimmung mit anderen Regelungen zulässig.

Für überdachte Stellplätze und Gargen sind neben den festgestellten Dachtragungen auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Zulässig sind auch Gargen mit einer Neigung $\geq 10^\circ$.

Gliederung (§ 3 Abs. 6 BauO)

Die Ausmaßen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 BauO sind nicht Bestandteil des Scheinungsplans.

Pflanz- und Erhaltungshöhe sowie sonstige gründerische Festsetzungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2b und 2b BauO)

Erhaltungshöhe

Für alle Pflanzungen oder Erhaltungshöhe festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3 x verplant, mit Ballen, 10 - 20 cm Stammumfang.
Strauchbäume: 2 x verplant, 60 - 100 cm.

Die Wartung (Pflege) zur Erhaltung der Bäume und Gehölzstände sind durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Höhen der Regel sind die zu erhaltenen Gehölzstände und den entsprechenden der Schutzarten, durch Schutzmaße zu sichern und von jeglichen Bäumen und Lagerbäumen freizustellen.

Die Querschnitt der Eingangsgraben durch den Baulandbereich ist auszumachen.

Außer den genehmigten Grundstücksanlagen von der Hofanlage sind keine weiteren zulässig.

Innerhalb der mit Erhaltung- und Anpflanzungshöhe begrenzten privaten Grünflächen und der Schutzarten sind bauliche Anlagen und Bäume nach dem zulässig. Ausnahme ist die im Fußweg in Wassergraben fließt zulässig.

Die vorhandenen Fließ- und Stillgewässer sind natürlich zu erhalten und zu entwickeln. Überflutungsgebiete sowie Verrohrungen sind zu vermeiden.

Der Teil der Flurkarte 19/3 ist durch die Erhaltung des Fremdenverkehrs und die Fläche der Gestaltung der jeweiligen Bäume zu sichern. Für den Bereich der Flurkarte 19/3 ist die Fläche der Gestaltung der jeweiligen Bäume zu sichern. Für den Bereich der Flurkarte 19/3 ist die Fläche der Gestaltung der jeweiligen Bäume zu sichern.

Anpflanzungshöhe

Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.

Die Anpflanzung von Einzelbäumen kann mit Rücksicht auf die Grundstücksparzellen vorgenommen werden.

Offentliche Parkplätze und Stellplatzanlagen sind zusätzlich zu den festgesetzten Laubbäumen durch Nadeln oder Sträucher zu durchmischen und einzufassen.

Nadelbaumbestand sind in voller Höhe einzurichten.

Die Anpflanzung von öffentlichen Park sind nach dem Namen und Straßennamen zu erfolgen. Die Anpflanzung von öffentlichen Park sind nach dem Namen und Straßennamen zu erfolgen. Die Anpflanzung von öffentlichen Park sind nach dem Namen und Straßennamen zu erfolgen.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Straßenbäume auf öffentlichen und privaten Grund:

Aber platanoides	(Spitz-Horn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus robur	(Eiche)
Crataegus nem.	(Horn- und Rotdornen)
Quercus robur	(Eiche)
Sorbus aucuparia	(Liedchen)
Tilia arvensis	(Linde arvensis)

[illegible]

**GEBIET: ZWISCHEN DER SCHÜTZENALLEE
UND DER OBEREN UHNENHORST**

UND DER OBEREN GREENHOFF

Aufgrund des § 18 des Bauplanengesetzes (BauplG) i.d.F. vom 8.10.1990 (EGBl. I S. 2252) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 1.7.1988 (EGBl. I Nr. 5, 21) i.d.F. v. 8.7.2001 des Maßnahmenkataloges zur Bauplanengesetzes (Baupl-Maßnahmenk) vom 15.5.1999 (EGBl. I S. 926) zuletzt geänderter Fassung, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung von
21.0.1996
folgende Satzung über den Bauantrag Nr. 33 für das Objekt:

Zwischen der "Schulzeallee" und der oberen "Platanenstraße"

bestehend aus der Flurstückung (Teil A) und dem Rest (Teil B) erlassen.

1996/1996

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (EGBl. I S. 1327), zuletzt geändert am 22.4.1993.

Darstellung des Flurstückes nach der Flurstückungsverordnung 1990 vom 12.12.1990 (BGBI. I S. 181).

ARCHitekten-GEMEINSCHAFT
GÜNTER CONRAD DIPL.-ING. BDA
HANS-JÖRG JOHANNSEN
FREIE ARCHitekten + PLANER

GRABAUER STRASSE 12
21493 SCHWARZENBEK / LB6
TEL. 04759/4733 FAX 4632

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33
DER STADT SCHWARZENBEK
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG**

Stadt Schwarzenbek

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

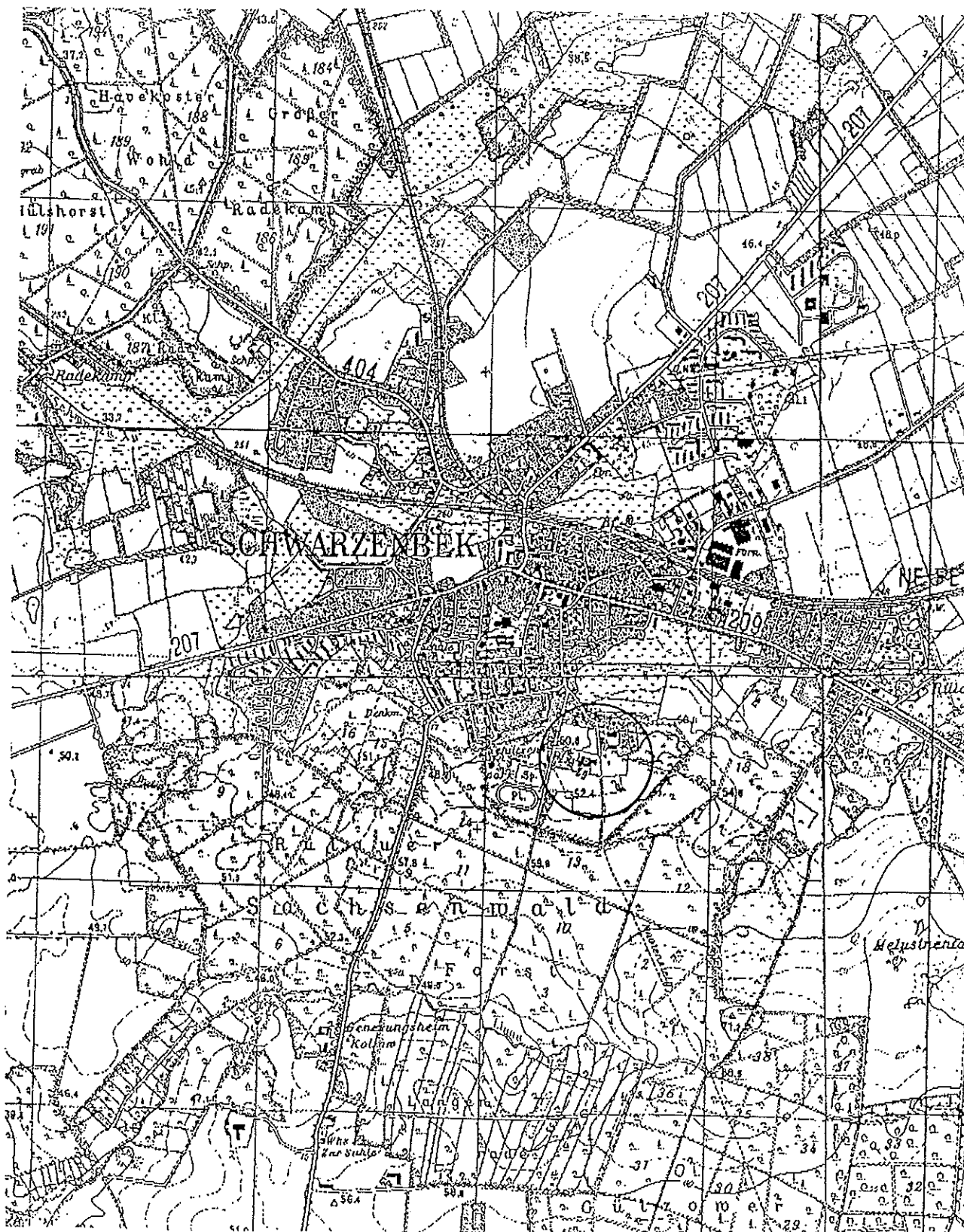
zum Bebauungsplan Nr. 33
der Stadt Schwarzenbek

Gebiet:

Zwischen der "Schützenallee" und
der oberen "Uhlenhorst"

Originalausfertigung

Maßstab 1 : 25000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan
 - 1.40 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Äußere Erschließung
 - 5.20 Innere Erschließung
 - 5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken
 - 6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 7.00 Grünordnerische Belange
- 8.00 Altablagerungen
- 9.00 Lärmschutz
- 10.00 Versorgungsanlagen
 - 10.10 Wasserversorgung
 - 10.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 10.30 Abwasserbeseitigung
 - 10.40 Energieversorgung
 - 10.50 Gasversorgung
 - 10.60 Fernsprechversorgung
 - 10.70 Abfallbeseitigung
 - 10.80 Umweltfreundliche Heizenergien
- 11.00 Denkmalschutz
- 12.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 13.00 Realisierung der Planung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 28.6.1993 faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek den erneuten Beschluß, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33,

Gebiet:

Zwischen der "Schützenallee" und der oberen "Uhlenhorst",

einen Bebauungsplan, mit dem Ziel zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes, aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte durch die zwischenzeitlich genehmigte 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwarzenbek. (Die abschließende Beschlußfassung erfolgte am 7.10.1994.)

1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Schwarzenbek besteht noch kein Landschaftsplan. Es wurde ein Antrag auf Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 gestellt. Ersatzweise wird für den Plangeltungsbereich ein detaillierter Grünordnungsplan erstellt.

1.40 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topo-

graphischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs A. Boysen/Schwarzenbek verwandt. Aufgrund der detaillierten Festsetzungen wird hier ausnahmsweise von dem üblichen Maßstab 1 : 1000 abgewichen und 1 : 500 verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr.33 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBI. I S. 766),
- b) die Vierte Verordnung zur Änderung der Bau-nutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 - LBO 94 - (GVOBl. SH S. 321),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan durch die Landschaftsarchitekten Hess und Jacob/Norderstedt erstellt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

Zur Beurteilung der Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 33 wurde durch den TÜV Norddeutschland ein Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Schwarzenbek am 23.4.1986 erstellt. Dieses Lärmschutzgutachten wurde aufgrund neuer Richtlinien durch den TÜV Norddeutschland nochmals überarbeitet und am 13.1.1995 vorgelegt. Dieses Lärmschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

Zur Beurteilung der Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde durch das Geologische Büro ALKO/Kiel eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 durchgeführt und am 6.8.1992 vorgelegt. Zusätzlich wurden durch das Büro ALKO ergänzende Untersuchungen der Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 am 7.6.1993 vorgelegt. Diese Untersuchungen sind Bestandteile der Begründung und werden den Originalen als Anlagen beigelegt.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Schwarzenbek befindet sich im südlichen Stadtbereich. Es ist nördlich und östlich umschlossen durch vorhandene Misch- und Wohnbebauung. Westlich grenzen der Schützenpark sowie die Sportstadien an, und südlich befinden sich Wiesen- und Ackerflächen. Die v.g. Bereiche werden eingerahmt durch den Rülauer Forst.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im südlichen und östlichen Plangeltungsbereich befand sich früher der Gewerbebetrieb Thater KG. Die gewerbliche Nutzung stand in erheblichem Widerspruch zur Nutzung des Umfeldes, so daß bereits 1969 der Entschluß gefaßt wurde, die Thater KG an die Industriestraße 7 zu verlagern, die hier auch die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten hatte. Im Laufe der nachfolgenden Jahre ist der Betrieb umgesiedelt und der Betrieb am Uhlenhorst fast gänzlich abgebrochen worden. Bis auf wenige Betonplatten und Schotterreste sowie die beiden zum Abbruch bestimmten Wohnhäuser im östlichen Bereich stellt sich das Gelände heute frei von jeglicher Bebauung als planebene Schotterfläche dar.

Der nördliche Plangeltungsbereich (Schröder'sche Koppel) ist eine Wiese und wird landwirtschaftlich genutzt. Der Plangeltungsbereich ist teilweise durchzogen und umsäumt durch wertvollen Baumbestand und Knicks sowie, insbesondere im südwestlichen Bereich, durch Baum- und Strauchbestand.

Der Plangeltungsbereich wird durchzogen durch den alten Ziegeleigraben, der zur Oberflächenentwässerung dient und auch in Zukunft dienen soll.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die nördliche Grenze der Schröder'schen Koppel.

Im Westen:

Durch die westliche Grenze der Schützenallee.

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der Flurstücke 15/2 und 66/18.

Im Osten:

Durch die östliche Grenze der Straße Uhlenhorst und die westlichen Grenzen der Anliegergrundstücke Tegelkuhl und Radewiese, Flurstücke 21/39, 21/40, 20/9, 20/10, 20/11.

2.40 Flächenbilanz

Die überplanten Flächen umfassen folgende ca.-Größen:

Allgemeines Wohngebiet WA	2,77 ha	=	54,1 %
Grünfläche, privat und öffentlich	1,36 ha	=	26,6 %
Wasserfläche	0,24 ha	=	4,7 %
Verkehrsfläche	0,75 ha	=	14,6 %
Gesamt	5,12 ha	0	100,0 %

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33:

Die Schaffung von Wohnraum hat Vorrang. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Das Verfahren wird daher nach den Bestimmungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 17.5.1990 und des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 durchgeführt.

Im Bereich zwischen der Schützenallee und der Oberen Uhlenhorst soll eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Im Vorfeld sind bei der vorbereitenden und bereits einmal vorgenommenen verbindlichen Bauleitplanung diverse Prüfungen vorgenommen worden. Um Nutzungskonflikte auszuschließen sind bereits zwei Lärmgutachten für Schützen- und Sportanlagen sowie den Hundeübungsplatz erstellt worden und Untersuchungen über die Altablagerungen (1920 - 1945) erfolgt.

Parallel zum erneuten verbindlichen Bauleitplanverfahren wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die bisherigen Planungen verändert, den erhaltenswerten Bestand schützt und die Planung dadurch nachhaltig beeinflußt.

Das Gesamtkonzept wurde mit sehr viel Rücksicht auf den bestehenden Naturhaushalt entwickelt. Um eine möglichst große Wohnruhe innerhalb des Gebietes zu schaffen und um Umfahrten zu vermeiden, die auch Überquerungen des Ziegeleigrabens zur Folge hätten, wurde eine Erschließung mit einzelnen verkehrsberuhigten Stichstraßen gewählt. Zur weiteren Beruhigung des Verkehrs und um eine möglichst geringe versiegelte Fläche zu erhalten, wurde auch der neu zu bauende Teil der Radewiese als verkehrsberuhigt ausgewiesen. Im Laufe des Planverfahrens wurden Anregungen diverser Bürger berücksichtigt und auch die im Plangeltungsbereich befindlichen Teile der Uhlenhorst und der Schützenallee als verkehrsberuhigt ausgewiesen.

Um einerseits dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und andererseits sich dem Umfeld und der sensiblen Randlage der Stadt Schwarzenbek anzupassen, wurde eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies jedoch nur in vertretbaren Teilbereichen. Im östlichen Bereich sind Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen, im zentralen

Bereich zweigeschossige Reihenhäuser, im westlichen Bereich herabgezont eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser und im besonders sensiblen Bereich auf der Südseite sind nur eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um auf der einen Seite diese Flächen tatsächlich dem benötigten Wohnungsbau zuzuführen und andererseits eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Beim Bebauungsplan wurde außer der Zuordnung der Gebäude besonders einer Grüngestaltung und der Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche Rechnung getragen.

Um auf den Bauflächen im allgemeinen Gebiet den zukünftigen Bauherren und Architekten größtmögliche Freiheiten zu lassen, wurden nur Festsetzungen getroffen für Sockelhöhe und Dachneigungen. Die übrigen Gestaltungen regeln sich über die differenziert festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden festgesetzt entsprechend der gewünschten zukünftigen Nutzung. Die überbaubaren Flächen wurden als "Briefmarken" festgesetzt, um den Grenzabstand und die offene Bauweise zu dokumentieren. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der zukünftigen Nutzung, ebenso wie die Grund- und Geschoßflächenzahlen der zukünftigen Nutzung angepaßt wurden.

Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleine Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB A 24 Hamburg - Berlin und die B 404 Kiel - Geesthacht erschlossen. Direkt wird Schwarzenbek angebunden über die B 207 von Hamburg über Wentorf nach Schwarzenbek sowie nach Mölln, Ratzeburg und Lübeck, außerdem von Lauenburg über die B 209.

5.20 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird erschlossen über die Straße Uhlenhorst mit Durchfahrtmöglichkeit über die Radewiese zur Tegelkuhl und die Schützenallee.

Die Schützenallee ist eine ausgebaute Straße mit 5,60 m breiter asphaltierter Fahrgasse, einseitigem Gehweg in ca. 2,00 m Breite in wassergebundener Decke und einem Randstreifen in unterschiedlicher Breite von ca. 2,00 m.

Der Uhlenhorst ist eine bis zum ehemaligen Betonwerk ausgebaute Straße mit 5,50 m breiter asphaltierter Fahrgasse und beidseitigen Gehwegen mit Plattenbelag in unterschiedlicher Breite von 1,50 m bis 2,00 m.

Die übrigen Planstraßen werden niveaugleich ausgebaut mit 4,00 m gepflasterter Fahrgasse, 2,00 m gepflastertem überfahrbaren Gehbereich (möglichst farblich abgesetzt) und 2,00 m breiten öffentlichen Parkplätzen bzw. Pflanzinseln. In einigen Bereichen erfolgt eine 90° Aufstellung für öffentliche Parkplätze. Die Wendeanlagen erhalten einen Wendekreisdurchmesser von 18,00 m plus umlaufend 0,50 m Sicherheitsabstand. Innerhalb der Wendeanlagen sind Pflanzinseln vorzusehen mit einem max. Durchmesser von 3,00 m und Aufpflasterungen mit anderen Pflasterarten.

Im Bereich des verkehrsberuhigten Teils der Radewiese erfolgt nur ein Ausbau in 6,00 m Breite, bestehend aus 4,00 m Fahrgasse und niveaugleich ausgebautem 2,00 m breiten Gehbereich auf der Anliegerseite.

Im nördlichen Plangeltungsbereich wird jeweils in Verlängerung der Stichstraßen eine Notverbindung geschaffen zwischen den Straßen Schützenallee und Uhlenhorst. Diese Verbindung dient im allgemeinen zur Aufnahme des querläufigen Fuß- und Radwegeverkehrs, soll aber in 3,50 m Breite ausgebaut werden, um bei Notfällen Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge aufnehmen zu können.

Im Laufe des Planverfahrens wurden aufgrund von Bürgeranregungen auch die im Plangeltungsbereich befindlichen Teile der Uhlenhorst und der Schützenallee als verkehrsberuhigt ausgewiesen.

Eine Abstimmung aller verkehrsberuhigter Bereiche mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg ist erforderlich.

5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Für die Bereiche der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung wurden entsprechend des Bedarfs zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, wobei für die Reihenhausanlage Sammelstellplätze vorzusehen sind. (So durch die STVV am 1.3.1996 beschlossen.) Es handelt sich hierbei um keine Übermaßfestsetzung, sondern um die Erfüllung des Grundsatzes des § 55 LBO, daß sich die Anzahl und Größe der Anlagen nach der Anzahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer/innen richten soll.

Um einen Nachweis zu führen und um eine gewisse Ordnung im Baugebiet zu erreichen, wurden im verdichteten Bereich die privaten Stellplätze ausgewiesen.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl im Straßenraum festgesetzt. Um eine entsprechende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen erstellen zu können, wurden diese insbesondere im zentralen Bereich in 90° Aufstellung vorgenommen. Im Bereich der Uhlenhorst, Düstern Horst, Tegelkuhl besteht bereits eine Tempo-30-Regelung. Für die neuen Plan-

straßen und nachträglich auch für die Radewiese, Uhlenhorst und Schützenallee, ist eine Verkehrsberuhigung vorzusehen, so daß bei den geringen Geschwindigkeiten und dem noch geringen Verkehrsaufkommen eine 90° Aufstellung gerechtfertigt erscheint.

6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der Reihenhäusgrundstücke sowie der Hausgruppe im nordwestlichen Bereich. Die Begünstigten sind die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

In der nördlichen Hälfte werden die Oberflächenwässer des Baugebietes an den Ziegeleigraben angeschlossen. Hierfür ist eine Pflegestrasse als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Im nordöstlichen Plangebiet wurde zusätzlich eine Leitungstrasse für die Schlesweg eingetragen.

7.00 Grünordnerische Belange

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan wird den Originalen der Begründung als Anlage beigelegt. Die Zielsetzung des Grünordnungsplanes ist in Teil A Planzeichnung und in Teil B Text eingeflossen. Aus dem Grünordnungsplan wurden Festsetzungen entwickelt für den Erhalt von bestehenden Bäumen, Erhalt von bestehenden Pflanzflächen, Gewässerschutz, Neuanlage von Schutzstreifen, Neuanlage von Pflanzstreifen, Neuanlage von Knicks, Neuanlage von Pflanzflächen sowie diverse Festsetzungen für die Einzelausführungen bis hin zu Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, Festsetzung zum Schutz des Wasserhaushaltes und zur Realisierung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen.

In die Planzeichnung - Teil A wurden die gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 15a Landesnaturschutzgesetz eingetragen.

Im zentralen Bereich wurde auf einer öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz festgesetzt. An diesem Standort ist der Bedarf durch die umliegende verdichtete Bebauung am größten und die Anlage privater Kinderspielplätze aufgrund der geringeren Freifläche schlechter möglich als in den Randbereichen. Es wird darauf verwiesen, daß sich im Umfeld, insbesondere in südlicher und westlicher Anbindung, diverse Freiflächen befinden und auch eine großzügig angelegte Sportanlage, die Kindern ausreichend Raum zum spielen und auch Jugendlichen ein großes Angebot an Freizeitnutzung bieten.

8.00 Altablagerungen

Im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche befinden sich Altablagerungen in Form einer alten Tonkuhle, die von 1920 bis 1945 mit Ziegeleibetriebsabfällen sowie Hausmüll verfüllt wurde. Hierfür wurden zur Beurteilung durch das Büro ALKO Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 vorgenommen. Weiter wurden durch das selbe Büro ergänzende Untersuchungen vorgenommen hinsichtlich einer möglichen Schwermetallbelastung. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß von der Altablagerung keine Gefährdung des Grund- oder Oberflächenwassers ausgeht, ebenso keine Gefährdung der Umwelt besteht und daß auch die Grenzwerte der Hamburger Liste für Schwermetallgehalte in allen Bereichen unterschritten werden.

Die Gutachter geben die Empfehlung, um einen gesicherten Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhalten, nach Abschluß der größten Baumaßnahmen, eine Bodenmischprobe zu entnehmen und zu analysieren. Von den Ergebnissen dieser Analyse sollte dann abhängig gemacht werden, ob ein Austausch des oberflächennahen Bodens notwendig sein wird.

Ein ergänzender Fragenkatalog zu den vorgenommenen Untersuchungen wurde dem Geologischen Büro ALKO im April 1995 durch die Stadt Schwarzenbek vorgelegt. In der Stellungnahme vom 21.4.1995 kommt der Gutachter zu keinem anderen Ergebnis wie bereits in seinen Gutachten 1992 und 1993 vorgelegt.

9.00 Lärmschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 wurden zwei Lärmgutachten durch den TÜV Norddeutschland erstellt (1986 und 1995). Beeinträchtigungen durch die Sportanlage und durch den Hundeübungsplatz erfolgen im allgemeinen nicht. Beeinträchtigungen könnten sich ergeben durch Lautsprecheranlagen auf der Sportanlage in der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen und durch Hundegebell nach 20.30 Uhr auf dem Hundeübungsplatz sowie bei Durchführung der sog. Ringhetze. Diese Beeinträchtigungen sind so gering und liegen im Regelungsbereich außerhalb des Bebauungsplanes, so daß hier aufgrund der Einflußnahme der jeweiligen Grundeigentümer für die Einhaltung der Ruhezeiten gesorgt werden kann. Die Stadt Schwarzenbek kann auf Spiele der 1. Herrenmannschaft auf dem vorhandenen Rasenplatz an Sonn- und Feiertagen von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr mit Nutzung einer Lautsprecheranlage verzichten oder die Lautsprecheranlage so anordnen, daß eine Beschallung weg von der Wohnbebauung erfolgt.

Grundeigentümer des Hundeübungsplatzes ist die Firma Thater, die die entsprechenden Nutzungseinschränkungen, Verzicht auf Ringhetze und keine Besetzung der Hundeböden nach 20.30 Uhr bereits mit dem Pächter abgestimmt hat.

10.00 Versorgungsanlagen

10.10 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Wasserversorgungsnetz.

10.20 Feuerlöscheinrichtungen

Die Feuerlöscheinrichtungen erfolgen über die zentrale Wasserversorgung in Form von Hydranten. Der Brandschutz ist gewährleistet durch die Feuerwehr Schwarzenbek.

10.30 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden durch das Kanalsystem gemäß Satzung abgeleitet.

Das Regenwasser, das auf Straßen, Wegen, Wohnbauungsflächen sowie auf Randstreifen anfällt, wird durch ein getrenntes Entwässerungssystem entsorgt.

Das abzuleitende Oberflächenwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Rohrleitungen in den vorhandenen Ziegeleigraben eingeleitet. Da der Ziegeleigraben bereits über weite Strecken (außerhalb des Plangeltungsbereiches) verrohrt ist und die erforderliche Reinigung bzw. Ölsperre in dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken hinter der Feuerwache vorgenommen wird, sind weitere Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die technische Ausbauplanung ist mit der Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

10.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG.

10.50 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch Anschluß an das vorhandene Netz der Hamburger Gaswerke möglich.

10.60 Fernsprechversorgung

Die Stadt Schwarzenbek ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen.

10.70 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird entsprechend des "Generalplans für Abfallbeseitigung des Kreises Herzogtum Lauenburg" vom Kreis Herzogtum Lauenburg übernommen.

10.80 Umweltfreundliche Heizenergien

Es sind umweltfreundliche Heizenergien zu verwenden.

11.00 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebietes kann mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden. Daher ist die Untere Denkmalschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren, damit eine örtliche Kontrolle erfolgen kann.

12.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind erforderlich. Mit den Grundstückseigentümern soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, der die ordnungsgemäße Übergabe der hergestellten öffentlichen Flächen im Bebauungsplan gewährleistet.

13.00 Realisierung der Planung

Die Planungsabsichten sollen, sobald der Planungsstand erreicht ist, durchgeführt werden. Die Gesamtkosten des Erschließungsaufwandes beinhalten Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Wasserversorgung, Straßen-

bau und Straßenbeleuchtung, Ingenieurhonorar für Planung und Bauleitung betragen 1,93 Mio. DM. (Ermittelt durch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch und Olbrisch.)

Die im Laufe des Planverfahrens ebenfalls als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesenen vorhandenen Straßenflächen der Schützenallee und der Uhlenhorst sind vor Ausbau gesondert zu ermitteln und je nach Durchführung des Zeitpunktes der Maßnahme in den Haushalt einzuwerben.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schwarzenbek am 21.8.1996 gebilligt.

Schwarzenbek, den 9.10.1996


Bürgermeister



**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 33
DER STADT SCHWARZENBEK**

- Genehmigungsfähige Planfassung -

Auftraggeber:

Firma Thater KG

Industriestraße 7

21493 Schwarzenbek

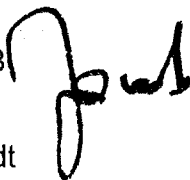
Planverfasser:

Landschaftsplanung HESS • JACOB

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Rüsternweg 36 b, 22846 Norderstedt

Tel.: 040/52 19 75-0



Sachbearbeiterin:

Angelika Jacob, Dipl. Ing.

Mai 1995 / August 1996

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Erläuterungsbericht</u>	Seite
1. Planungsanlaß	1
2. Bestandsaufnahme und -bewertung	2
2.1 Lage im Raum	2
2.2 Natürliche Gegebenheiten	3
2.3 Nutzungsansprüche	9
2.4 Planerische Vorgaben	11
2.5 Schutzansprüche	12
3. Eingriffssituation	14
3.1. Darstellung des geplanten Vorhabens	14
3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
4. Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege	19
5. Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege	20
5.1 Erhaltungsgebote	21
5.2 Anpflanzungsgebote	22
5.3 Grünflächen	25
5.4 Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung	26
5.5 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes	27
5.6 Realisierung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen	28
6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	29
7. Ergebnisse des Verfahrens nach § 6 LNatSchG	33
8. Literatur- und Quellenverzeichnis	34

Abbildungen und Pläne

Abb. 1	Übersichtsplan	M. 1 : 5.000
Abb. 2	Systemschnitt Ziegeleigraben	M. 1 : 100
Bestand		M. 1 : 500
Entwurf		M. 1 : 500

1. Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 33 der Stadt Schwarzenbek sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des ehemaligen Ziegeleigeländes der Fa. THATER sowie der nördlich angrenzenden SCHRÖDERschen Wiese geschaffen werden.

Bereits in den Jahren 1984–88 wurde für diesen Bereich ein B-Plan-Verfahren betrieben, der Satzungsbeschluß wurde jedoch am 18.03.93 aufgehoben und gleichzeitig ein erneuter Aufstellungsbeschluß gefaßt. Ein Grünordnungsplan wurde zum damaligen B-Plan 33 nicht erstellt.

Da aufgrund der Aufstellung des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sind gemäß § 8a BNatSchG und LNatSchG die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen im Bauleitplan darzustellen.

Grundlage für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bildet der hiermit vorgelegte Grünordnungsplan. Darin sind zunächst die naturräumlichen und landschaftlichen Ausgangsbedingungen und die bestehenden Nutzungsansprüche zu erfassen und zu bewerten. Im Entwurf sind in Abstimmung mit den Inhalten des Bebauungsplanes die Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege unter besonderer Berücksichtigung der Eingriffsregelung darzustellen.

Hierzu zählen besonders:

- Erhaltung wertvoller Landschaftsstrukturen und -elemente
- Minimierung der Versiegelung
- Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft
- Durchgrünung/Gliederung des Baugebietes und der Erschließungsstraßen
- Anlage von öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen
- Schaffung von vernetzenden Biotopstrukturen.

Abschließend wird eine grünplanerische Bilanzierung vorgenommen zur Ermittlung der endgültig zu erwartenden Eingriffe, des erzielbaren Ausgleichs im Plangebiet, weiterer möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie eventuell verbleibender Ausgleichsdefizite.

2. Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Lage im Raum

Das ca. 5 ha große Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand Schwarzenbeks im Bereich der alten Ziegelei. Im Westen grenzen der Schützenpark und Sportanlagen, im Norden und Osten bestehende Wohngebiete an. Nach Süden schließt die Feldmark an.

Der Grünordnungsplan umfaßt zunächst aus der Flur 8 der Gemarkung Schwarzenbek die Flurstücke 18/5, 26/2, 26/3, 27, 118/26, 51, 53 und 55 (analog zum B-Plan), erforderliche Änderungen im Hinblick auf weitere Ausgleichsflächen sind im Zuge der Planbearbeitung zu prüfen. Das Gebiet schließt Abschnitte der Straßen Uhlenhorst und Schützenallee zur Sicherstellung der Erschließung mit ein.

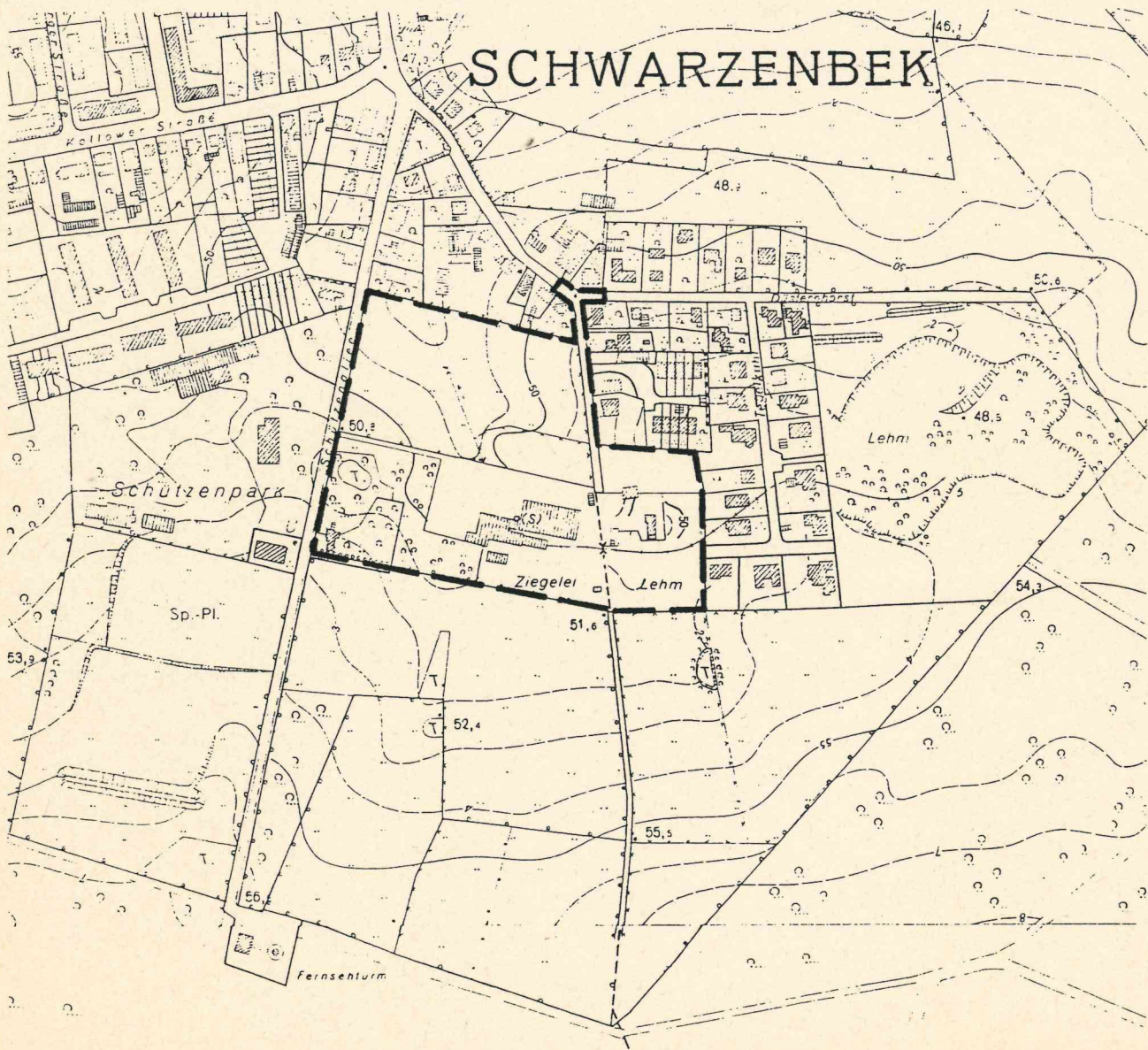


Abb. 1 Übersichtsplan M. 1 : 5000

2.2 Natürliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der Schwarzenbeker Geestlandschaft. Die Saaleeiszeit hinterließ hier Geschiebemergel bzw. -lehm mit eingelagerten Tonschollen (vgl. LRP, 1988), welche besondere Bedeutung als Ziegeleirohstoffe haben.

Auf dem Moränen-Ausgangsmaterial entwickelten sich Rosterden über Lehm (meist staunaß) mit den Bodenarten lehmiger Sand und Sand über Lehm.

Zur Erkundung des Untergrundes sind bereits 1983 Baugrunduntersuchungen im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes (Flurstück 26/2) sowie auf dem östlich angrenzenden Flurstück 18/5 durchgeführt worden. Dabei wurden abschnittsweise feste Geschiebemergel sowie bereichsweise schluffige, tonige Schichten im Untergrund festgestellt. Für die Schrödersche Wiese liegen mit Ausnahme der Ergebnisse zur Altlastenerkundung (vgl. Kap. 2.3) keine Bodenaufschlüsse vor.

Hier wird zurückgegriffen auf die für Schwarzenbek vorliegende petrographische Karte (Geologisches Landesamt, 1960): Als Hauptbodenart ist für den größten Teil der Schröderschen Wiese sandig-kiesiger Ton mit der geologischen Kennzeichnung „(toniger) Geschiebelehm“ verzeichnet. Auf einer südwestlichen Teilfläche ist das Material geringfügig sandiger. Die Böden sind dennoch als mittelschwere bis schwere Böden eingestuft.

Das Relief des Planungsgebietes entspricht grundsätzlich der typischen Ausgeglichenheit der Geestlandschaft. Das Gelände ist großräumig von Süden nach Norden geneigt. Innerhalb des Planungsgebietes sind jedoch deutliche Unterschiede in der Oberflächengestalt auszumachen, sowohl naturräumlich bedingt als auch durch die ehemalige Ziegeleinutzung überformt:

Auf der Schröderschen Wiese ist das Relief deutlich auf den die Fläche von Süden nach Norden querenden Ziegeleigraben ausgerichtet, hier bestehen Höhenunterschiede von etwa 2–3 m. Eine südöstliche Teilfläche dieses Flurstücks ist durch ehemalige Abgrabungen und nachfolgende Verfüllung im Relief gestört: die Oberfläche liegt heute etwas über angrenzendem Gelände. Ebenso sind die Flächen des ehemaligen Ziegeleigeländes, welches mittlerweile geräumt ist, als gestört zu

bezeichnen. Insgesamt sind diese Flächen jedoch relativ eben. Eine weitere Reliefstörung liegt mit der etwa 4 m tiefen Abgrabung auf Flurstück 18/5 vor.

Als Planungsgrundlage ist vom Vermessungsbüro BOYSEN ein Lage- und Höhenplan erstellt worden, der die Geländehöhen in mNN im Raster von etwa 20–30 m sowie Geländekanten und Böschungen enthält.

Der natürlichen Oberflächenform entsprechend entwässert der Landschaftsraum nach Norden in die Schwarze Bek. Hauptvorfluter im Planungsgebiet ist der Ziegeleigraben. Der ursprüngliche Grabenverlauf ist auf dem Ziegeleigelände in früherer Zeit nach Westen verlegt worden, auf der stärker reliefierten Schröderschen Wiese ist der ursprüngliche Verlauf weitgehend erhalten.

Der Ziegeleigraben verläuft – von Osten kommend – parallel zur südlichen Plangebietsgrenze Richtung Westen, wo aus der südlich angrenzenden Wiese ein weiterer Graben zufließt, und knickt dann in nördliche Richtung ab. Im weiteren verläuft der Graben entlang der mittleren Flurstücksgrenze und durchfließt dann die Schrödersche Wiese in nordwestlicher Richtung (vgl. Bestandsplan). Im Anschluß daran ist der Graben innerhalb der Siedlungsflächen bis etwa zum Wasserwerk verrohrt, ein Durchfluß durch den Sommerteich (Schützenallee/Ecke Düsternhorst) besteht nicht mehr.

Entsprechend der angrenzenden Nutzungen ist der Ziegeleigraben abschnittsweise unterschiedlich ausgeprägt. Südlich des Plangebiets ist das Fließgewässer z.T. verrohrt, z.T. stark überweidet und von Vertritt gekennzeichnet. Im Verlauf der südlichen Plangebietsgrenze ist der Graben zumeist trocken und nur als flache Mulde ausgebildet. Im Bereich des verlegten Verlaufs ist der Graben etwa 1 m tief in das Gelände eingeschnitten. Zur Zeit der Bestandsaufnahme machte das stehende Wasser einen milchigen Eindruck. Innerhalb der Schröderschen Wiese verläuft der Graben mit einheitlichem Profil bei einer Sohlbreite von etwa 20 cm. Die landwirtschaftliche Überfahrt ist durch einen ca. 5 m breiten Rohrdurchlaß hergestellt.

Die im Planungsgebiet und in der angrenzenden Landschaft vorhandenen Stillgewässer sind anthropogenen Ursprungs und vermutlich im Zusammenhang mit Bodenentnahmen entstanden. Während das Stillgewässer auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück sowie der Teich auf Flurstück 26/3 jeweils einen Abfluß in den Ziegeleigraben haben, d.h. in Verbindung mit dem Fließgewässer-System stehen, ist der Teich im östlichen Plangebiet ohne Abfluß in die Vorflut. Er dient derzeit der Dachflächenentwässerung der beiden bestehenden Wohnhäuser, war ursprünglich aber mit Rückhaltefunktionen für das gesamte Ziegeleigelände angelegt. Im Gegensatz zu den anderen Stillgewässern, die infolge intensiven Laubfalls zwar stark entrophiert sind, ist der Zustand dieses Gewässers als sehr naturfern mit zeitweise fauligem, trübem Aussehen zu bezeichnen. Untersuchungen über die Gewässerqualität liegen nicht vor, erschienen bei der Bestandsaufnahme angesichts der extremen Böschungen und des niedrigen Wasserspiegels (ca. 3–4 m unter Gelände) jedoch auch schwierig. Fotos in den Unterlagen der Wasserbehörde sowie Angaben zur Wasserspiegelhöhe im Baugrundgutachten (Baukontor, 1983) weisen auf schwankende und ursprünglich höhere (betriebsbedingte) Wasserstände hin.

Bezüglich der Grundwassersituation liegen nur vereinzelte Daten vor: Für die Schrödersche Wiese sind in der Wasser- und Baugrundkarte für die Stadt Schwarzenbek (Geologisches Landesamt, 1960) auf den höheren Flächen Grundwasserstände von mehr als 2 m unter Flur verzeichnet, infolge des lehmig-tonigen Bodens ist mittlere bis starke Staunässe vorherrschend (was durch eigene Beobachtungen im Herbst 1994 bestätigt werden kann). Im mittleren grabenbegleitenden Bereich sind der natürlichen Situation entsprechend geringere Flurabstände des Grundwassers (zwischen 1,30 m und 2,00 m) angegeben. Grundwassermessungen aus jüngerer Zeit liegen nicht vor.

Für das Ziegeleigelände wurde 1983 im Vorfeld der geplanten Bebauung ein Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurde kein durchgehender Grundwasserstand gemessen. Bei den angetroffenen wasserführenden Schichten handelte es sich um Schichtenwasser und Sickerwasser. Auch war demnach der Wasserstand des Teichs nicht als Grundwasserstand zu betrachten.

Die klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet weichen nicht von den regionalen Mittelwerten für Schwarzenbek ab. Die kleinklimatische Situation ist geprägt durch die Lage am Siedlungsrand mit gut durchgrünzten Wohngrundstücken, die Nähe der Waldareale des Rülauer Forstes sowie die Gewässer- und Gehölzelemente innerhalb des Planungsgebietes.

Das Vegetationsbild des Landschaftsausschnittes ist stark durch die menschlichen Nutzungen überformt. Reste der heutigen potentiell natürlichen Vegetation, welche auf den Geschiebelehm- und -mergeln von Flattergras-Buchenwald und Perlgras-Buchenwald in kleinflächigem Wechsel (LRP, 1988) gebildet wird, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

In der Preußischen Landesaufnahme von 1978 ist in diesem Landschaftsausschnitt eine relativ dicht strukturierte Knicklandschaft abgebildet, die Ziegelei existierte bereits, die heutigen Grünländereien zwischen B-Plan und Wald wurden damals überwiegend von Wald eingenommen. Die die Flurstücksgrenzen markierenden Gehölzstreifen sind ansatzweise noch heute vorhanden.

Ein markanter Gehölzgürtel aus Großbäumen wie Hainbuchen, Eichen, Erlen und Pappeln mit einer Breite von 2–7 m und einer Strauchschicht aus Holunder, Hasel und Weißdorn erstreckt sich an der Westgrenze der Schröderschen Wiese entlang der Schützenallee. Dieser grüne Rahmen setzt sich an der mittleren Flurstücksgrenze mit einer Baumreihe aus Eichen und Hainbuchen, grabenbegleitend auch Erlen, fort. Der Wall dieses ehemaligen Knicks ist nur noch sehr schwach ausgeprägt, der Baumreihen-Charakter dominiert.

Die südliche Plangebietsgrenze wird ebenfalls von einem Gehölzbestand aus Eichen, Erlen und Birken gebildet. Neben den vom Vermesser aufgenommenen Gehölzen wurden noch weitere kartiert, so daß fast eine durchgängige Gehölzreihe besteht.

Weitere lineare Gehölzbestände siedeln an den Grundstücksrändern zwischen dem Ziegeleigelände und ehemaligen Abgrabungsflächen, die aber heute bebaut sind. (So ist das Gebiet der Tegelkuhl in der Grundkarte von 1960 noch als zusammenhängende Abbaufäche dar-

gestellt.) Die verbliebenen Böschungen sind mit Eichen, Birken, Hainbuchen, Weißdorn und Schlehenjungwuchs dicht bewachsen (vgl. Bestandsplan). Infolge von Gartenmüll-Einträgen aus den angrenzenden Grundstücken dominieren hier im Unterwuchs Brennesseln.

Neben diesen linearen Elementen existieren im Plangebiet flächige Gehölzbestände. Die Laubgehölzbestände im Südwesten im Bereich des Teiches und des Grabens setzen sich aus Hainbuchen, Eichen, Birken, Pappeln, Ebereschen und einer dichten Strauchschicht aus überwiegend Holunder zusammen und sind fast waldartig ausgeprägt. Die Krautschicht zeigt mit Brennesseln, Giersch und Gundermann ausgesprochen nährstoffliebende Pflanzen. Der Bestand ist relativ undurchdringbar, weist aber dennoch deutliche Spuren von Produktionsabfällen und sonstigem Unrat auf.

In der Umgebung des Teiches an der Schützenallee überwiegen die Einzelbaumbestände, zumeist Erlen. Auch hier wird ein geschlossener Bestand gebildet.

Ein zweiter flächiger Gehölzbestand, ebenfalls in sehr nährstoffreicher Ausbildung, hat sich auf der Altablagerung entwickelt. Die Nordgrenze der etwa 1 m hohen Erhebung (vgl. Kap. 2.3) bildet eine Reihe aus alten Obstbäumen (Äpfel, Birnen, Pflaumen), in der Fläche dominieren baumartige Holunderbüsche, daneben einzelne Pappel- und Birken-Überhälter; die Bodenschicht ist flächig von Brennesseln bewachsen.

Teilflächen des Ziegeleigeländes sind mit Ruderalfluren und mit Pioniervegetation auf Rohboden bewachsen (erste Grasfluren mit Huflattich), auf Flächen, die nur sporadisch genutzt wurden (Lagerflächen). Zum Teil kommen unter günstigen Bedingungen Pioniergehölze (Weiden-Jungwuchs) auf.

In der südöstlichen Ecke des Plangebiets hat sich auf vermutlich stau-nassem Untergrund auf einer Fläche von etwa 20 x 20 m ein Schilf-Weiden-Bestand entwickelt. Auch hier sind Ziegeleireste zu finden, z.T. intensiv von Moosen überwachsen.

Während auf dem Ziegeleigelände die nutzungsbedingte Vegetationsausprägung sehr vielfältig ist, große Flächen jedoch vegetationslos sind, ist auf der Schröderschen Wiese mit der Grünlandfläche eine

sehr einheitliche Vegetation vorhanden. Neben den typischen Wirtschaftsgräsern (Glatthafer, wolliges Honiggras) kommen verbreitete Wiesenpflanzen wie Weißklee, Wiesenstorchschnabel, Sauerampfer, Gemeines Hornkraut, Vogelwicke und Hahnenfuß vor. Grabenbegleitend kommen nur vereinzelt typische Vertreter wie Mädesüß und Binsen vor.

Der Graben selbst war zur Zeit der Bestandsaufnahme in diesem Abschnitt dicht mit Sumpfvergißmeinnicht bewachsen, während das Gewässerbett innerhalb des waldartigen Bestandes vegetationslos bzw. brennesselgesäumt ist.

Das bereits bebaute Flurstück 118/26 wird, soweit es nicht von Gehölzbeständen eingenommen wird, gärtnerisch genutzt, zumeist als Rasen- und Wiesenflächen mit Obstbäumen.

Außerhalb des Planungsgebietes setzen sich die typischen Vegetationsstrukturen der Geestlandschaft mit Knicks und Reddern fort. Hervorzuheben sind hier besonders der Redder entlang der Schützenallee sowie der beidseitig von Schlehenknicks (mit Hainbuchen-Überhängen) gesäumte Knotenstieg in Vernetzung mit den ausgedehnten Waldgebieten.

Das an das Plangebiet angrenzende brachliegende Grundstück ist flächig mit Hochstauden und Binsen besiedelt.

Die Tierwelt des Planungsgebietes wird durch die vorherrschenden Landschafts- und Vegetationsstrukturen geprägt. Während die vorhandenen Gehölzbestände – besonders die waldartigen – strukturreiche und vielfältige Lebensraummöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten als Brut- und Nahrungsstätte, Überwinterungsquartier etc. bieten, stellen die (ehemaligen) Betriebsflächen infolge der Totalversiegelung pessimale Lebensräume für die Tierwelt dar. Stark eingeschränkt als Tierlebensraum ist auch der ehemalige Ziegeleiteich infolge seiner schlechten Wasserqualität.

Über die Gehölzbestände und den Ziegeleigraben stehen die beschriebenen Lebensräume im Verbund mit der angrenzenden unbesiedelten Landschaft.

Bedeutend für die Ausprägung und Gliederung des Landschaftsbildes sind die linearen und flächigen Gehölzbestände des betrachteten Landschaftsausschnittes.

Dabei übernimmt der Gehölzbestand an der Südgrenze des Gebietes bereits jetzt wesentliche Funktionen zur Einbindung des Ziegeleigeländes und Markierung des Siedlungsrandes, d.h. des Übergangs von der Bebauung in die unbesiedelte Landschaft.

(Entsprechende Defizite sind z.B. am Südrand der Bebauung Tegelkuhl feststellbar, wo dem freien Ausblick in die freie Landschaft wohl Vorrang eingeräumt wurde.)

2.3 Nutzungsansprüche

Das Planungsgebiet wird von der Kollower Straße über die Schützenallee, die Straße Uhlenhorst und von dieser auch über Tegelkuhl erschlossen. Während die Schützenallee noch weiter nach Süden führt, enden Uhlenhorst und Tegelkuhl quasi auf dem Ziegeleigelände. Das Betriebsgelände der Ziegelei ist mittlerweile fast vollständig geräumt, die Gebäude sind abgerissen. Teilflächen werden noch zu Lagerflächen genutzt. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 18/5 sind zwei Wohngebäude mit baulichen Nebenanlagen vorhanden.

Als Relikt der Ziegeleiproduktion ist zum einen der oben beschriebene (Rückhalte-) Teich zu nennen, dessen Böschungen und Uferbereiche durch Betonschutt wieder aufgefüllt worden sind (vgl. Baukontor, 1983). Zum anderen ist nördlich des Fabrikgeländes auf etwa 3.000 qm Fläche eine Altablagerung in einer ehemaligen Tongrube aktenkundig; hier wurden zwischen 1920 und 1945 Ziegeleibetriebsabfälle und Hausmüll verfüllt. Eine Gefährdungsschätzung aus dem Jahr 1992 (ALKO) ergab, daß es sich um zumeist sandige Auffüllungen mit geringer Beimengung an Schlacke und Ziegeleiresten und nur wenige organische Abfallstoffe handelt. Die oberste Schicht besteht zumeist aus humosen Sanden in ca. 30 cm Stärke, in der stellenweise vereinzelte Ziegel- oder Schlackenreste anzutreffen sind. Die Fläche ist heute vollständig bewachsen (s.o.). Das Gutachten kam zu den Ergebnissen, daß keine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Ziegeleigrabens zu erwarten ist und daß keine Gefährdung durch Deponiegase besteht.

Ergänzende Untersuchungen (ALKO, 1993) ergaben, daß bezüglich der Schwermetall-Verunreinigungen des aufgefüllten Materials die Prüfwerte nicht überschritten werden.

Neben diesen flächigen Resten der Ziegeleiproduktion sind fast in allen Vegetationsbeständen Materialreste zu finden, z.T. stark überwachsen.

Die Schrödersche Wiese wird als Weidefläche landwirtschaftlich genutzt. Dabei verlaufen die Weidezäune direkt an der Böschungsoberkante des Ziegeleigrabens, so daß kaum Gewässersäume entwickelt sind.

Der Graben zählt zu den Gewässern 2. Ordnung und unterliegt dem Gewässer- und Landschaftsverband.

Die in das Plangebiet miteinbezogenen Flurstücke 118/26 und 15/3 sind mit einem Wohnhaus bestanden und werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Bei den nördlich und östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Flächen handelt es sich um Wohngebiete aus zumeist Einfamilienhäusern, nach Westen grenzen der Schützenpark sowie Sportanlagen an. Nach Süden schließen landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Wirtschaftsgrünland, an. Das dreieckig geschnittene sogenannte Kirchengrundstück liegt brach.

Naherholungsnutzungen bestehen im betrachteten Landschaftsausschnitt mit dem markierten Wanderweg, der über die Schützenallee am Fernsehturm und Waldrand entlang nach Südosten durch das Gülzower Holz Richtung Gülzow führt, sowie mit dem traditionellen Knotenstieg, der – schon in der Preußischen Landesaufnahme enthalten – vom Ziegeleigelände als schmaler Hohlweg nach Süden ins Gülzower Holz führt.

In etwa 200 bis 400 m südlicher Entfernung besteht ein Hundeübungsplatz des SVOG Schwarzenbek.

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft ein schmaler Trampelpfad von der Schützenallee zum Ziegeleigelände, und zwar am Nordrand des

Flurstücks 26/3 zwischen Teich und Baumreihe. Zu Betriebszeiten war diese Trasse Hauptzufahrt zum Ziegeleigelände.

2.4 Planerische Vorgaben

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I (LRP, 1988) ist das großräumige Landschaftsschutzgebiet dargestellt, welches aber zwischenzeitlich für nichtig erklärt wurde (Schl.-Holst. OVG, 1994).

Die in etwa 300 m Entfernung vom Plangebiet beginnenden ausgedehnten Waldgebiete des Rülauer Forstes und des Gülzower Holzes zählen zu den Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen. Sowohl die Waldgebiete als auch die angrenzende freie Landschaft stellen Gebiete mit besonderer Erholungseignung dar.

Für das eigentliche Plangebiet werden im LRP keine Aussagen getroffen; die oben genannten Funktionen verdeutlichen jedoch recht gut die landschaftliche Einbindung.

Zu den weiteren planerischen Vorgaben zählt auch die Biotopverbundplanung durch das LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE auf regionaler und landesweiter Ebene, welche derzeit in Bearbeitung ist. Im vorliegenden Entwurf für den Teilbereich Kreis Herzogtum Lauenburg (1991) sind für den betroffenen Landschaftsraum keine Gebiete mit Bedeutung enthalten (z.B. Verbundachsen, Schwerpunktbereiche).

Der Landschaftsplan-Entwurf (1982) für die Stadt Schwarzenbek trifft für das B-Plan-Gebiet 33 keine relevanten Aussagen. Hingewiesen wird lediglich darauf, daß die Hauptfußwegeverbindung aus dem Stadtbereich in den Rülauer Forst über Uhlenhorst – Knotenstieg und über die Schützenallee als solche gesichert werden müssen.

2.5 Schutzansprüche

Flächige Schutzansprüche gemäß LNatSchG bestehen für die betroffenen Flächen nicht. Das seit 1971 südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Hohes Elbufer“ wurde kürzlich aufgehoben.

In der Biotopkartierung des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege (1981) wurden im hier betrachteten Landschaftsausschnitt sowohl der Teich auf Flurstück 26/3 als auch der Teich auf dem südöstlich angrenzenden Kirchengrundstück als „sonstiges Kleingewässer (regenerierbar)“ als besonders wertvolle Lebensräume erfaßt. Übereinstimmend mit dem LRP sind die Waldflächen als ökologisch wichtige Gebiete erfaßt.

Gemäß **§ 15a(1)** LNatSchG sind einige der vorhandenen Lebensräume als Biotope unter besonderen gesetzlichen Schutz gestellt, und zwar unabhängig von qualitativen Merkmalen:

- die bestehenden Kleingewässer gemäß Zif. 6: Weiher, Tümpel, stehende Kleingewässer
- die waldartigen Gehölzbestände sowie die Gehölzbestände und Brennesselfluren auf der Altablagerungsfläche gemäß Zif. 10: sonstige Sukzessionsflächen ...

Nach **§ 15b** LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsgebiet mit den Gehölzreihen an der Schützenallee, an der Südgrenze sowie an der mittigen Flurstücksgrenze vorhanden, da im Sinne des § 15b Zif. 5 als Knicks auch die zu demselben Zweck angelegten ein- oder mehrreihigen Gehölzstreifen gelten.

Die Schutzbestimmungen betreffen nicht nur den Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope, sondern auch ihre nachhaltige Sicherung und Pflege.

Die nach § 15a geschützten Biotope zählen zu den vorrangigen Flächen für den Naturschutz (§ 15) und dürfen damit gemäß § 10(2) für eine Überbauung jedweder Art nicht in Anspruch genommen werden.

Durch die Vorschriften zum Mindestschutz der Natur sind auch die durch die Eingriffsregelung des § 7(2) geschützten Biotope (in Verbin-

dung mit § 10(2)) erfaßt. Hierzu zählen demnach der Schutz des Ziegeleigrabens gemäß Ziffer 4 und der waldartigen grabenbegleitenden Bestände als sonstige ökologisch bedeutsame Flächen (§ 10(2)), sofern hier nicht der Schutz durch § 15a Zif. 10 (sonstige Sukzessionsflächen ...; derzeit noch nicht abschließend durch Erlaß definiert) greift.

Darüber hinaus bestehen Schutzbestimmungen für Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bzw. Nadelgehölzen von mehr als 100 cm, da das Gebiet im Innenbereich gemäß § 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek liegt (13.10.93). Entsprechend der vom Vermesser aufgenommenen Stammausmaße fallen fast alle im Bestandsplan dargestellten Bäume unter die Schutzbestimmungen der Satzung, welche sich auch auf die nachhaltige und vorsorgliche Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Baumbestand erstrecken.

3. Eingriffssituation

3.1. Darstellung des geplanten Vorhabens

Der B-Plan Nr. 33 soll den rechtlichen Rahmen für die Bebauung der beschriebenen Flächen zu Wohnzwecken schaffen.

Dabei wird davon ausgegangen, daß die in der Entwurfsfassung von 1986 dargestellte bauliche Ausnutzung heute nicht mehr erreicht werden kann und auch das Erschließungskonzept einer Überarbeitung bedarf.

Die Erschließung soll nunmehr von zwei Seiten über Schützenallee und Uhlenhorst erfolgen. Geplant ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sowie bereichsweise auch Reihenhäusern. Nach Abriß der beiden vorhandenen Wohngebäude sollen in diesem Bereich Wohnungen entstehen.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Unabhängig davon gelten als Eingriff gemäß § 7(2):

- „ 1. die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen, von Straßen, ... und sonstigen Verkehrsflächen ...
- 8. ... die Beseitigung von landschaftsbestimmenden Einzelbäumen oder Baumgruppen...“.

Der Bebauungsplan Nr. 33 bereitet entsprechende Eingriffe vor.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen betreffen die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität.

Beeinträchtigungen des Bodens resultieren in erster Linie aus der Neuversiegelung bislang offener bzw. bewachsener Flächen durch Über-

bauung (Gebäude) und die Anlage von Erschließungsstraßen sowie Stellplätzen und Grundstückszufahrten. Folgewirkungen der Versiegelung des dynamischen Systems „Boden“ sowie infolgedessen auch des Wasserhaushaltes sind u.a.:

- Verlust der Bodenfunktion (Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge wie z.B. Infiltration und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen)
- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Entscheidend für das Maß der Versiegelungsfolgen ist die geplante Bebauungsdichte. Angesichts der geplanten Art der Bebauung (Wohnbebauung) und dem zu erhaltenden Bestand an Großgrün ist von einer geringen bis mittleren Baudichte mit entsprechend höherer Begrünung auszugehen.

Die Betroffenheit der Flächen ist in Abhängigkeit von der bisherigen Nutzung unterschiedlich zu bewerten: Während die genannten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen für die Grünlandfläche voll zutreffen, ist auf dem ehemaligen Ziegeleigelände auf allen nicht bestockten oder bewachsenen Flächen durch die bestehenden (inzwischen geräumten) Versiegelungen eine erhebliche Vorbelastung vorhanden. Die geplante nur teilweise Überbauung von Flächen führt auf den entstehenden sonstigen Grundstücksflächen zu Entsiegelungen und damit zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind überwiegend nicht zu erwarten: Erstens sind Anschnitte des Grundwassers wegen der Flurabstände auf dem größten Teil der überplanten Fläche ausgeschlossen. Lediglich auf den grabenbegleitenden Flächen sind grundwasser-nähere Standorte betroffen. Zweitens ist angesichts des relativ geringen Verkehrsaufkommens im Gebiet nicht von Gefährdungen auszugehen, die sich grundsätzlich aus verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen des Oberflächenabflusses ergeben könnten.

Da das Oberflächenwasser versiegelter Flächen wie Straßen, Zufahrten, Gebäude in der Regel der Kanalisation zugeführt und abgeleitet wird, steht es damit für eine Versickerung in den Boden nicht mehr zur Verfügung, als Folge davon fällt die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planungsraumes geringer aus. Angesichts des anstehenden lehmig-tonigen Untergrundes ist die natürliche Versickerungsfähigkeit auf den betroffenen Flächen sowieso geringer, so daß die Verminderung als weniger schwerwiegend einzustufen ist.

Für die Oberflächengewässer, besonders den Ziegeleigraben als natürliche Vorflut, sind Beeinträchtigungen bzw. Verluste durch Überbauung zu erwarten, sofern die geplante Erschließungsstraße den Graben quert. Zudem führt die Einleitung von unbehandeltem Oberflächenabfluß zu Veränderungen der Gewässerqualität infolge verkehrsbedingter Schadstoffbelastungen des Abflusses.

Mit der geplanten Bebauung gehen unvermeidbare Veränderungen der Oberflächenform einher. Aufgrund des relativ ebenen Geländes sind die Veränderungen auf dem vorbelasteten Ziegeleigelände jedoch nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu werten. Hingegen wird das Relief der Schröder'schen Wiese als empfindlicher eingestuft. In Abhängigkeit von den an die Höhen der Erschließungsstraßen gebundenen Höhen der Gebäude ist hier von z.T. erheblichen Bodenbewegungen, besonders Bodenaufträgen, auszugehen, die die Niederungssituation überformen.

Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen des Luft-/Klimahaushaltes sind nur auf der Ebene der kleinklimatischen Situation zu erwarten: Die Bebauung der ehemals offenen Wiesenfläche führt zu Änderungen der Luftfeuchte, der Temperaturschwankungen, der Durchschnittstemperatur, der Windverhältnisse etc., welche jedoch durch die Bepflanzung der Gärten sowie den Bestand an Großgrün eine Kompensation erfahren.

Zusammenfassend kann die Aussage getroffen werden, daß durch das geplante Vorhaben keine gravierende Veränderung der klimatischen Situation zu erwarten ist.

Bezüglich der lufthygienischen Situation ergeben sich zusätzliche Belastungen durch Hausbrand sowie den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Vor dem Hintergrund der im ganzen Jahr herrschenden Windverhältnisse sowie der relativ geringen Emissionsrate ist von einer permanenten Durchmischung des Luftkörpers und einer Verdriftung der Schadstoffe auszugehen, so daß eine deutliche Veränderung der lufthygienischen Situation nicht zu erwarten ist.

Das geplante Vorhaben führt zu wenigen unvermeidbaren Verlusten von Gehölzbeständen bzw. -lebensräumen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes sowie im Bereich der Erschließung von der Schützenallee. Weitere Gehölzverluste sind durch sorgfältige Planung auszuschließen.

Neben den Verlusten sind Veränderung^{en} der Biotopstruktur unvermeidbar. Qualitative nachhaltige Veränderungen treten auf der Schröder'schen Wiese für die bestehenden Gehölzbestände durch die zukünftig angrenzenden Nutzungen und Strukturen auf. Gegenüber den derzeitigen Gehölz-Grünland-Biotopbeziehungen überwiegen zukünftig die Funktionen der Gehölze als Siedlungsgrün im Verbund mit den entstehenden Gartenbiotopen. Außerdem sind schleichende Zerstörungen aller flächigen und linearen Gehölzbestände durch bauliche Entwicklungen, Einbeziehung in die Gartennutzung, intensive Pflege etc. nicht auszuschließen.

Für den Ziegeleigraben treten ebenfalls Veränderungen der Biotopbeziehungen ein, je nachdem, wie weit die baulichen Nutzungen heranreichen.

Auf den Flächen selbst sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen zu erwarten, da in Abhängigkeit der Gestaltung und Naturnähe auch die privaten Gärten als Kleinbiotope für die Avifauna, Insekten, Kleinsäuger etc. zur Verfügung stehen. Im Bereich der vegetationslosen Ziegeleiflächen stellt die Schaffung von Gartenflächen sogar eine Verbesserung der Lebensraummöglichkeiten dar.

Mit der geplanten Bebauung gehen zwar Veränderungen des Landschaftsbildes einher, eine Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit im Sinne des LNatSchG ist allerdings nicht festzustellen, da das Gebiet an den bebauten Ortsrand anschließt und das Ziegeleigelände selbst eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes darstellt. Von beson-

derer Bedeutung für den Erhalt des Landschaftsbildes sind jedoch der Grenznick am Südrand sowie das gliedernde Großgrün im Planungsgebiet.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die versiegelungsbedingten Folgen sowie die Verluste und Beeinträchtigungen von Gehölzbeständen die wesentlichen nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft darstellen.

4. Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege

Entsprechend der Vorschriften des § 8a BNatSchG und der Eingriffsregelung des § 8 LNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind so weit auszugleichen, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Für nicht ausgleichbare, aber vorrangig zugelassene Eingriffe sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff gleichwertig und möglichst ähnlich zu ersetzen. Dabei ist stets eine volle Kompensation anzustreben.

Für das Planungsgebiet ergeben sich damit folgende Anforderungen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente und Biotopstrukturen.
- Schaffung von ökologisch wirksamen Strukturen im Baugebiet in Vernetzung mit der freien Landschaft
- Durchgrünung des Baugebietes zur Schaffung eines angemessenen Wohnumfeldes
- Anlage von öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen zur fußläufigen Durchwegung des Gebietes
- Einbindung des Baugebietes und der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

5. Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Grünordnungskonzept sieht folgende Planungsschwerpunkte vor:

- Sicherung des Ziegeleigrabens durch Ausweisung von begleitenden privaten Grünflächen
- Sicherung des Großgrünbestandes durch Ausweisung als (überwiegend private) Grünfläche
- Anlage von Schutzzonen zu den markanten Gehölzbeständen, die von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten sind
- Erschließung der Schröder'schen Fläche von zwei Seiten zur Minimierung der Versiegelung und zur Vermeidung einer massiven Gewässerquerung
- Erschließung der Thater'schen Fläche nur über Uhlenhorst/Tegelkuhl
- Einbindung des Baugebietes nach Süden in die freie Landschaft durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Durchgrünung von Straßen und Stellplätzen durch Baumpflanzungen auf privatem und öffentlichen Grund
- Anlage von Fußwegen, die unabhängig vom Fahrverkehr geführt sind, und öffentlichen Grünflächen zur Sicherung eines angemessenen Wohnumfelds, Schaffung von Treffpunkten und Spielmöglichkeiten
- Entwicklung einer östlichen Verbundzone zur Vernetzung des Teiches und der Gehölzbestände mit der freien Landschaft durch Ausweisung als private Grünfläche.

Zur Verwirklichung des Grünordnungskonzepts trifft der Grünordnungsplan Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände und Gewässer, zur Schaffung eines Mindestgrüngerüsts der Baugebiete, zur Gestaltung der Grünflächen und Grünverbindungen, zur Minimierung der Versiegelung, zum Schutz des Wasserhaushaltes sowie zur zeitlichen Realisierung der Maßnahmen.

5.1 Erhaltungsgebote

Zur nachhaltigen Sicherung der erhaltenswerten Landschaftselemente wird eine Reihe von Schutzmaßnahmen erforderlich, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörungen ausschließen sollen.

Dazu ist vor Planaufstellung eine lagemäßige Vermessung der Gehölzbestände, der Einzelbäume sowie der Gewässer durch ein Vermessungsbüro durchgeführt worden, um deren genaue Lage dem Bebauungs- und Erschließungskonzept des B-Plans einerseits und den Festsetzungen und Eingriffs-Ausgleichs-Bemessungen des Grünordnungsplans andererseits zugrunde zu legen.

Die zu erhaltenden Gehölzbestände bilden den landschaftlich bedingten Rahmen für die bauliche Nutzung des Plangebietes. Unvermeidbare Gehölzverluste treten in folgenden Bereichen auf:

- ein ca. 7 m breiter Durchbruch durch den Gehölzstreifen an der Schützenallee zur mittigen und sparsamen Erschließung der Fläche
- Beseitigung von weniger wertvollen Gehölzbeständen auf ca. 40 m Länge auf der für den Wohnungsbau vorgesehenen Fläche zur besseren Ausnutzung der Baufläche
- Beseitigung von zwei Einzelbäumen (Birken)

Weitere Durchbrüche werden ausgeschlossen.

Zum langfristigen Erhalt und zur Pflege der Gehölzbestände und Gewässer werden Schutzmaßnahmen sowie eigentumsrechtliche Regelungen getroffen.

So sind entlang der zu erhaltenden Gehölzbestände Schutzstreifen von 5 m Breite festgesetzt, aus denen sich die Mindestabstände der jeweiligen Baugrenzen ergeben.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten und als Gartenfläche anzulegen, um die ungestörte Entwicklung des Gehölzbewuchses im Kronen- und Wurzelbereich sicherzustellen. Entlang des Ziegeleigrabens ist – sofern er nicht sowieso innerhalb von Gehölzbeständen verläuft – ein Schutzstreifen festgesetzt, welcher von Höhenveränderungen freizuhalten ist. Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit des Ziegeleigrabens sowie der naturnahen Entwicklung der

Fließ- und Stillgewässer sind Uferbefestigungen und Verrohrungen ausgeschlossen.

Für die Bauzeit sind Schutzzäune entlang der zu erhaltenden Gehölzbestände und Gewässer festgesetzt, so daß baubedingte Beeinträchtigungen vermieden werden, z.B. Lagerung von Baustoffen, Bodenverdichtung, Schäden im Kronenbereich, Einträge ins Gewässer.

5.2 Anpflanzungsgebote

Im Grünordnungsplan-Entwurf werden quantitative und qualitative Festsetzungen getroffen, um eine angemessene Durchgrünung der neuen Baugebiete zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Schaffung und Prägung eines Ortsbildes
- Ausgleich von Versiegelungen
- Ersatz für Gehölzverluste
- Einbindung des Ziegeleigrabens
- gestalterische und ökologische Einbindung von Nutzungen und baulichen Anlagen in den öffentlichen Raum
- Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft.

Die Maßnahmen und Darstellungen des Entwurfs umfassen Pflanzgebote für Einzelbäume sowie flächige Anpflanzungsgebote.

Die dargestellten Baumpflanzungen sind hauptsächlich entlang der Wohnstraßen auf privatem Grund, d.h. im Vorgartenbereich, vorgesehen, um die Erschließungsquerschnitte gering zu halten.

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum beschränken sich auf die Durchgrünung der öffentlichen Parkplätze.

Insgesamt sind ca. 85 Einzelbäume im Plangebiet als Anpflanzungsgebot festgesetzt.

Unter Einhaltung der zu pflanzenden Anzahl von Bäumen/Straßenabschnitt ist eine Abstimmung der Standorte mit den Zufahrten möglich.

Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Aufgaben des kleinklimatischen Ausgleichs und der optischen Auflockerung wahrnehmen können, werden Mindestpflanzgrößen vorgegeben.

Außerdem gelten für die Baumpflanzgebote Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich (Größe und Ausführung von Bauminselformen sowie deren vegetationsfähige Gestaltung), die insbesondere die Anwachschanzen für geplante Bäume und ihren dauerhaften Erhalt sichern sollen.

Die flächigen Anpflanzungsgebote für heimische Bäume und Sträucher betreffen die Einbindung des Ziegeleigrabens, den Siedlungsrand sowie die Grünverbindung Knotenstieg. Zur Gewährleistung der Wirksamkeit und Standortgerechtigkeit von Schutzpflanzungen sind Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, Pflanzdichte und Gehölzarten getroffen.

Das im Teil B genannte Artenspektrum erstreckt sich auch auf die Einfriedigungen zum öffentlichen Raum. Mit den getroffenen Festsetzungen sollen insbesondere hohe Sichtschutzzäune sowie Koniferenhecken vermieden werden.

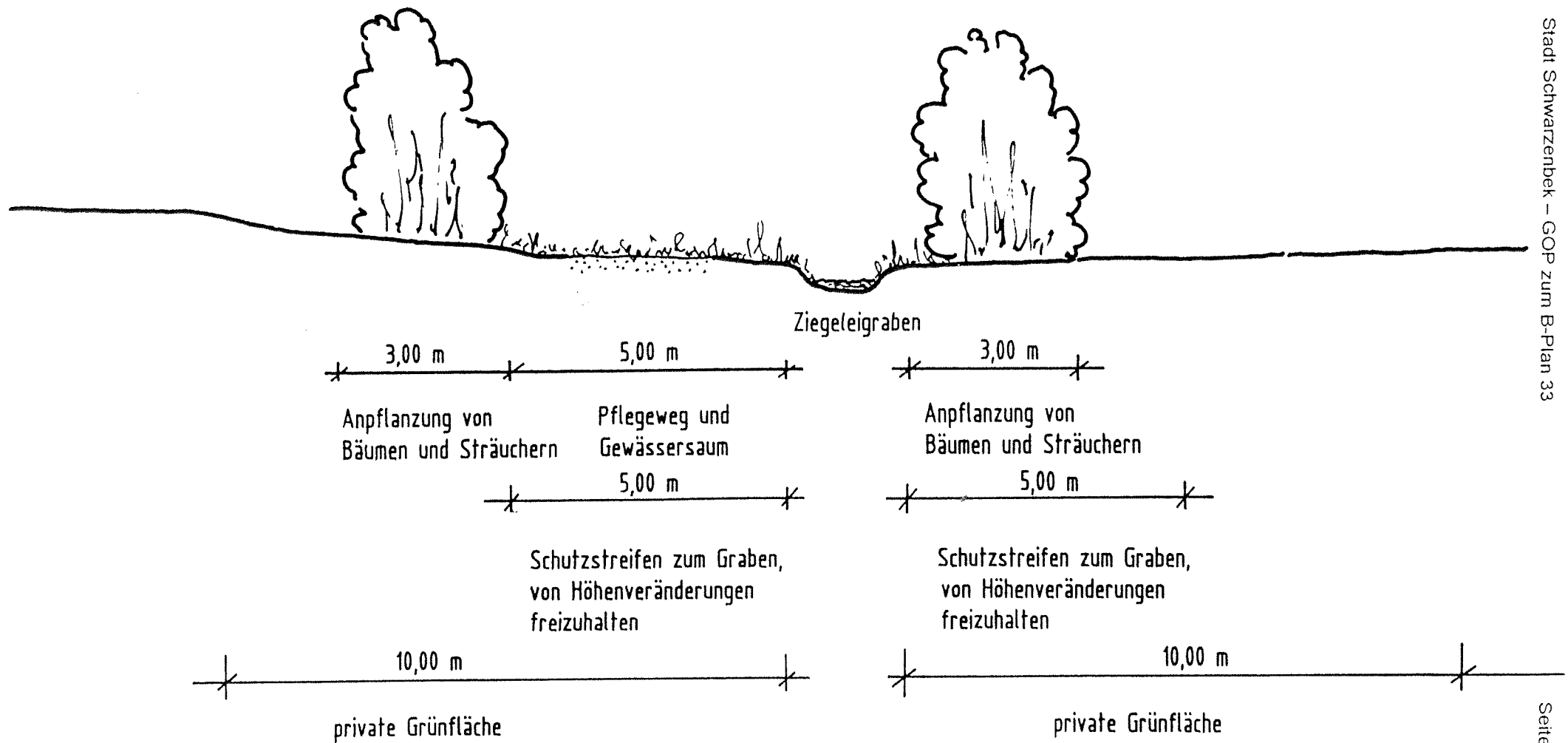
Für Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind zusätzliche Strauchpflanzungen durchzuführen, insbesondere zur Einbindung von Gemeinschaftsanlagen.

Mit der Festsetzung des Pflegewegs entlang des Ziegeleigrabens als Wiesenfläche sowie der Entwicklung des direkt benachbarten 2 m breiten Streifens als Gewässersaum sollen Funktionsverluste des Fließgewässers kompensiert werden.

Abb. 2

Systemschnitt Ziegeleigraben

M. 1 : 100



5.3 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen resultieren im wesentlichen aus den Schutzansprüchen der Gehölzbestände und der Gewässer und sollen diese nachhaltig vor baulichen Entwicklungen schützen.

Da eine Übertragung der zu erhaltenden Landschaftselemente in die öffentliche Hand (mit nachweislich erfolgreicherer Umsetzung der Ziele) nicht durchsetzbar war, werden die betroffenen Flächen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet und als private Grünfläche festgesetzt. Dies gilt für alle Grünflächen mit Ausnahme der zentralen Sukzessionsfläche (auf der ehemaligen Altablagerung) und der Wegeparzelle von der Schützenallee einschließlich begleitender Baumreihe, welche öffentliche Grünflächen darstellen.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der weitergehenden Baulandausnutzung wurde während der Planung das Vorabstimmungsergebnis erzielt, diesen Gehölzbestand weitestgehend als öffentliche Grünfläche zu erhalten, in einer östlichen Teilfläche jedoch den erforderlichen öffentlichen Kinderspielplatz auszuweisen, welcher von der Stadt für schulpflichtige Kinder im Wohnumfeld des Baugebietes einzurichten ist. Der Kinderspielplatz ist zentral gelegen und auch über die öffentlichen Fußwege von allen Seiten gut erreichbar. Hingegen sind Kinderspielplätze für Kleinkinder entsprechend der Vorschriften der Landesbauordnung vom Eigentümer (bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen) auf dem Grundstück anzulegen. Dies trifft für die Teilfläche östlich Uhlenhorst zu. Entsprechende Flächen stehen hier östlich der (südlichen) Stellplatzanlage im Zusammenhang mit den festgesetzten privaten Grünflächen zur Verfügung.

In der öffentlichen Grünfläche sind der typische Charakter und die Gehölzbestände zu erhalten. Erforderliche Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind mit Rücksicht darauf durchzuführen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen erfüllen innerhalb des zukünftig besiedelten Raums verschiedene Funktionen:

- Erhaltung des Ziegeleigrabens und seiner Gewässerränder
- Aufrechterhaltung der Vernetzung mit der freien Landschaft

- Sicherung der Einbindung in die Landschaft
- Ergänzung der Lebensraumstrukturen der vorhandenen Knicks
- Aufrechterhaltung der Vernetzung mit der freien Landschaft
- Erhaltung von Lebensräumen für heimische Pflanzen und Tiere
- Untergliederung der Baugebiete mit entsprechenden mikroklimatischen und umwelthygienischen Wirkungen
- Gliederung des Ortsbildes.

Die mit einem Erhaltungsgeboet belegten privaten Grünflächen sind in ihrem waldartigen, naturnahen Charakter zu erhalten. Demzufolge sind Gehölzentnahmen und das Einbringen von nicht heimischen Gehölzen nicht zulässig.

5.4 Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung

Die grünordnungsplanerischen Maßnahmen zu den geplanten Nutzungen (bauliche Nutzungen und Erschließung) betreffen im wesentlichen Regelungen zur Minimierung der Versiegelung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die Grundflächenzahl festgesetzt, die jedoch grundsätzlich überschritten werden darf (§ 19 (4)), was im vorliegenden B-Plan auch nicht ausgeschlossen wird.

Bei den Verkehrsflächen ist eine weitergehende Verringerung der Versiegelung hauptsächlich über die Reduzierung der Straßenquerschnitte zu erreichen.

Das Erschließungskonzept sieht lediglich für den Uhlenhorst eine Fahrbahn mit Fußweg vor; ansonsten sind die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einem Gesamtquerschnitt von 6,00 m für alle Funktionen geplant.

Aus grünplanerischer Sicht wird für den geplanten Straßenbau der Teilehalt der Bodendurchlässigkeit für Wasser und Luft angestrebt: es werden Materialien ausgeschlossen, die einen hohen Abflußbeiwert zu Lasten der Versickerungsrate aufweisen (Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung, Betonierung). Diese Festsetzung gilt nicht nur für die öffentlichen Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Haupteerschließungsstraßen), sondern auch für die privaten Zufahrten und Wege.

Für die unabhängig geführten Fußwege sind entsprechend der geringen Beanspruchung und der naturnahen Gestaltung nur wassergebundene Wege zulässig.

5.5 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sind Regelungen des Oberflächenwasser-Abflusses vorgesehen.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des im Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund anzustreben. Angesichts der Tatsache, daß es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände handelt und naturräumlich bedingt undurchlässige Bodenschichten anstehen, ist jedoch eine Versickerung nicht realisierbar. Somit muß für den überwiegenden Teil des Baugebietes auf technische Lösungen zurückgegriffen werden. Vor der Einleitung in den Ziegeleigraben als natürliche Vorflut ist der Oberflächenabfluß von Verkehrsflächen zu reinigen.

Für das auf dem für den Wohnungsbau vorgesehenen Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist eine Einleitung in den ehemaligen Ziegeleiteich vorgesehen, um den ungünstig niedrigen Wasserstand zu erhöhen und die augenscheinlich schlechte Wasserqualität des Gewässers durch ständigen Zufluß zu verbessern.

Zum Schutz des Grundwassers, aber auch der Oberflächengewässer werden Festsetzungen getroffen, die den Einsatz von tausalzhaltigen Mitteln sowie chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln etc. untersagen.

5.6 Realisierung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Um sicherzustellen, daß mit abschnittsweiser Bebauung nicht nur Wohnraum, sondern auch die Freiräume zur Verfügung gestellt werden, ist die Realisierung des öffentlichen Kinderspielplatzes an den 1. Bauabschnitt gekoppelt. Für Anpflanzungen gilt jeweils die nächstmögliche Pflanzzeit.

Zum vorsorglichen Schutz der festgesetzten privaten Grünflächen vor baubedingten Beeinträchtigungen sind diese vor Baubeginn wirksam einzuzäunen.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend § 8 BNatSchG ist die Bauleitplanung verpflichtet, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist stets eine volle Kompensation anzustreben.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird in Schleswig-Holstein durch den gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. Nov. 1994 geregelt. Der Erlass enthält als Anlage ebenfalls die Vorgaben zur Berechnung des Eingriffs und der zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.

Nachfolgend werden die durch die Planung vorbereiteten negativen Eingriffsfolgen für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgezeigt und der zum Ausgleich erforderliche Kompensationswert ermittelt. In einem zweiten Schritt wird der Ausgleichswert den im Planungsgebiet getroffenen Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege gegenübergestellt und daraus das Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis ermittelt.

Dabei wird trotz der sehr unterschiedlichen Ausgangssituation der beiden Teilflächen THATER und SCHRÖDER abschließend eine zusammenfassende Bilanzierung für das Planungsgebiet vorgenommen.

SCHUTZGUT BODEN

Bezugsgröße für die Ermittlung der Bodeneingriffe ist der zu erwartende Versiegelungsumfang durch die Erschließung sowie die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke. Diese ergibt sich aus der spezifisch festgesetzten Grundflächenzahl zuzüglich der nicht ausgeschlossenen Überschreitung um bis zu 50 % bzw. auf der Wohnbaufläche um bis zu 100 %.

Daraus ergibt sich:

Fläche Schröder

Versiegelung auf Grünland

durch Bauflächen	4.930 qm
------------------	----------

durch Verkehrsflächen und Wege	<u>1.590 qm</u>
--------------------------------	-----------------

Gesamtversiegelung	6.520 qm
--------------------	----------

Fläche Thater

Versiegelung auf durch Versiegelung vorbelasteten Standorten

durch Bauflächen	5.950 qm
durch Verkehrsflächen und Wege	<u>2.780 qm</u>
Gesamtversiegelung	8.730 qm

Damit ergibt sich eine Gesamtversiegelung im Planungsgebiet von 15.250 qm. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß das Betriebsgelände der Ziegelei bereits auf 13.500 qm durch Betriebs- und Lagerflächen überbaut ist/war, stellt die durch den B-Plan vorbereitete Bebauung keine zusätzliche Versiegelung dar, sondern real eine Entsiegelung, welche sich aus der Differenz von Bestand und Planung ergibt. Auf der Fläche Thater entsteht somit ein Entsiegelungsüberschuß von 4.770 qm.

Dieser Überschuß ist wiederum auf die Versiegelung der Fläche Schröder anzurechnen, wodurch sich der Neuversiegelungswert auf 1.750 qm reduziert. Da keine weitergehenden Entsiegelungen möglich sind, gilt für diesen Flächenwert gemäß Runderlaß ein Ausgleichserfordernis von 1 : 0,5 (erhöhter Wert infolge der Niederungssituation), nach dem entsprechende Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln sind. Der berechnete Flächenbedarf wird um folgende festgesetzte Maßnahmenflächen ermäßigt.

– 5 m breite Trasse westlich des Ziegeleigrabens auf der Fläche Schröder (Wiesenpflegeweg und Gewässersaum), Anrechnung zu 75 % (gemäß Erlaß)	
600 qm x 75 %	450 qm
– Anpflanzungsgebote beidseitig des Ziegeleigrabens auf je 3 m Breite, Anrechnung zu 75 %	
645 qm x 75 %	485 qm
anzurechnender Ausgleich gesamt	<u>935 qm</u>

Als Ergebnis ist festzustellen, daß im Bereich Boden nur ein Teilausgleich erreicht wird. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 815 qm, was angesichts der Gesamtgröße der zu erwartenden Überbauung von ca. 1,5 ha und der in diesem Gebiet realisierbaren Entsiegelungen jedoch vernachlässigbar ist.

SCHUTZGUT WASSER

Die versiegelungsbedingten Folgen für das Grundwasser sind im Plangebiet nicht voll ausgleichbar, da eine Versickerung nicht möglich ist. Eine teilweise Kompensation für den Wasserhaushalt wird durch die Sammlung und Rückhaltung von Teilmengen des Niederschlagswassers im Ziegeleiteich erreicht, was gleichzeitig auch positive Wirkungen auf das Stillgewässer selbst ausübt.

Für die Rückhaltung und Reinigung des Verkehrsflächenabflusses kommen keine naturnahen, sondern technische Lösungen zur Anwendung; dadurch kann kein weiterer Ausgleich erzielt werden.

Es verbleibt demnach ein Defizit für den Wasserhaushalt, welches aber nicht quantifiziert werden kann.

Der für das Schutzgut Boden angesetzte höhere Ausgleichswert ist auch durch die Wechselwirkungen mit dem Faktor Wasser begründet.

SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

Unvermeidbare Gehölzverluste entstehen im Bereich der Zufahrt von der Schützenallee auf etwa 7 m Breite sowie auf der für den Wohnungsbau vorgesehenen Fläche auf etwa 40 m Länge. Als Ausgleich dafür sind die Anpflanzungen anzurechnen, die entlang der Verlängerung des Knotenstieg-Fußwegs im Plangebiet festgesetzt sind (sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht).

Zu erwartende Beeinträchtigungen besonders der gehölzgeprägten Lebensräume werden weitestgehend durch die Festsetzung als private Grünflächen sowie Schutzmaßnahmen ausgeschlossen. Die Funktionsverluste des Ziegeleigrabens erfahren ebenfalls durch begleitende Grünflächen und Anpflanzungen eine Kompensation.

Im Bereich der kompromißweisen Festsetzung des öffentlichen Kinder-spielplatzes innerhalb der auf der Altablagerung entstandenen Gehölzsukzessionsfläche führt zu – allerdings schwer quantifizierbaren – Beeinträchtigungen des Bestandes. Zu berücksichtigen ist hier der durch Auffüllungen und Produktionsreste belastete Zustand, der durch die Funktionszuweisung „öffentliche Grünfläche“ Sanierung erfahren wird.

Kompensierend ist anteilig auch die Etablierung von gärtnerisch genutzten Flächen auf dem Ziegeleigelände anzusetzen, da sie in diesem Fall eine Verbesserung der Biotopstruktur darstellen (nicht jedoch auf der Schröder'schen Wiese).

Zusammenfassend wird das Kompensationsdefizit für Arten und Biotope als gering bewertet.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die landschaftliche Empfindlichkeit des Landschaftsausschnitts liegt besonders im Übergang der geplanten Bebauung nach Süden in die freie Landschaft. Hier führen die nachhaltige Sicherung des vorhandenen Gehölzbandes sowie die Festsetzung von Anpflanzungsgeboten entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach einer Anwachsphase zu der erforderlichen Einbindung in die Landschaft. Innerhalb des Bebauungsgebietes führt die Erhaltung und Sicherung des Großgrünbestandes zum Erhalt der typischen Struktur und des Ortsrandcharakters. Eine quartiersweise Prägung entsteht durch die straßenbegleitenden Baumpflanzungen.

Defizite verbleiben für das Landschaftsbild nicht.

Zusammenfassung:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das geplante Vorhaben ergibt, daß größtenteils der erforderliche Ausgleich erreicht wird. Dies ist wesentlich durch die Vermeidung von Eingriffen, d.h. die Sicherung des Bestandes, bedingt, jedoch ganz wesentlich durch die Vorbelastung des Naturhaushaltes auf dem Ziegeleigelände, durch die keine Mehreingriffe wirksam werden, sondern stattdessen z.T. eine Verbesserung der Ausgangssituation eintritt.

Defizite, welche nicht innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden können, verbleiben im Bereich Boden in einer rechnerischen Größe von etwa 815 qm sowie in nicht quantifizierbarem Umfang für den Wasserhaushalt.

7. Ergebnisse des Verfahrens nach § 6 LNatSchG

Die Stadt Schwarzenbek hat parallel zum Verfahren des B-Plans 33 das nach § 6 LNatSchG vorgeschriebene Verfahren für den Grünordnungsplan durchgeführt und über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und Bedenken in der Stadtverordnetenversammlung von 21.08.96 abschließend beraten.

Außerdem wurden im Frühjahr 1996 durch das Landesamt für Natur und Umwelt die im Bereich der ehemaligen Ziegelei vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 15a LNatSchG erfaßt.

Planänderungen haben sich dadurch in folgenden Bereichen ergeben:

- Die geänderte Stellplatzanordnung der geplanten Reihenhäuser wurde aus dem B-Plan übernommen. Hier gelten entsprechende Anpflanzungsgebote für Bäume.
- Der ehemals durch die Sukzessionsfläche (auf der Altablagerung) verlaufende Fußweg wurde neben die Gehölzbestände verlegt.
- Die nach § 15a geschützten Biotope wurden im Entwurfsplan abgegrenzt und gekennzeichnet. Gleichzeitig sind diese Flächen sowie die o.g. Sukzessionsfläche mit der Festsetzung „Schutz, Pflege und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Flächen“ belegt worden.
- Für die Eingriffe in die ökologisch bedeutsame Sukzessionsfläche (aufgrund der Kulturprägung nicht § 15a-Biotop) durch die Anlage des Kinderspielplatzes ist das Erfordernis für Ersatzmaßnahmen – außerhalb des Plangeltungsbereichs – festgesetzt. Art, Ort und Umfang der Maßnahme sind mit der UNB noch abzustimmen.

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

Alko (1992)

Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der
Altablagerung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 der Stadt
Schwarzenbek

Alko (1993)

Ergänzende Untersuchungen der Altablagerung im Bereich des
B-Plans Nr. 33

Baugesetzbuch (BauGB):

i. d. Fassung vom 22.04.1993

Baukontor (1983),

Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung

Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek

vom 13.10.93

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

i. d. Fassung vom 22.04.1993

Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum
Baurecht – §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes
(BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes
(LNatSchG)

Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1960),

Geologische Landesaufnahme von Schleswig-Holstein,
Petrographische Karte, Blatt Schwarzenbek

Henze, W., (1982)

Landschaftsplan Stadt Schwarzenbek, unveröffentlicht, Hamburg

Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein

Biotopkartierung im Kreis Herzogtum Lauenburg, Tk 2528, 1981

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO):

i. d. Fassung vom 11. Juli 1994

Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG):

i. d. Fassung vom 16. Juni 1993, aus: Gesetz- und Verordnungs-
blatt Schleswig-Holstein Nr. 9 vom 30.07.93

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Entwurf 1988

Ministerium für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des
Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.)