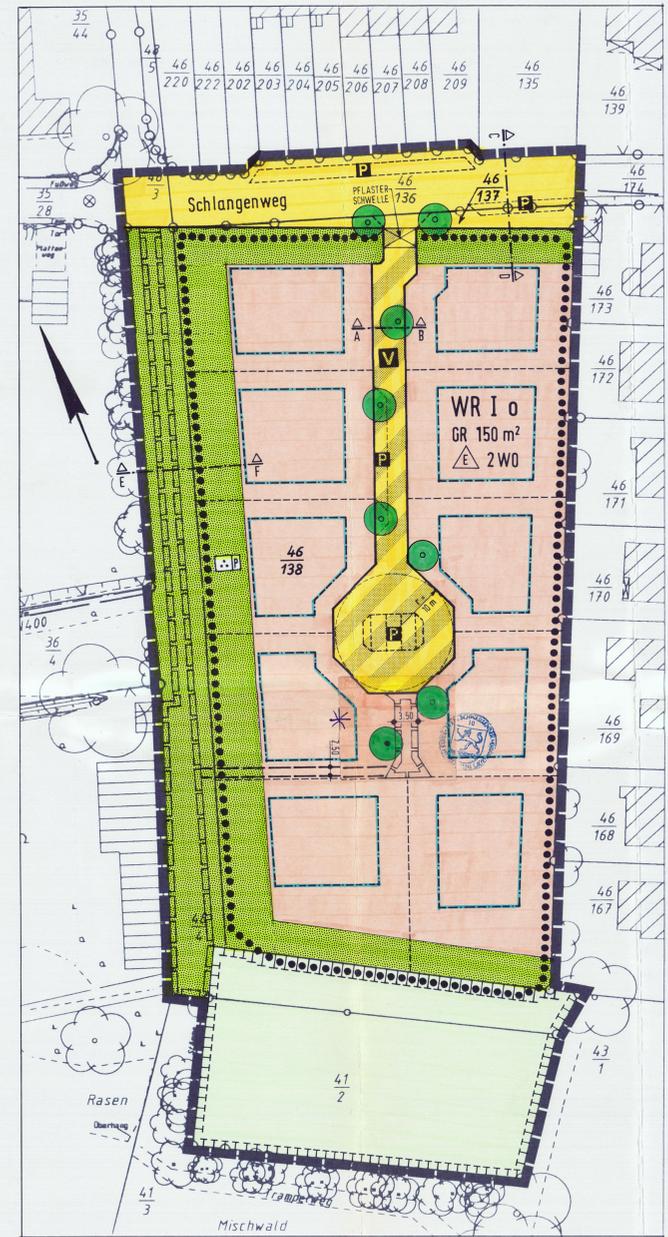
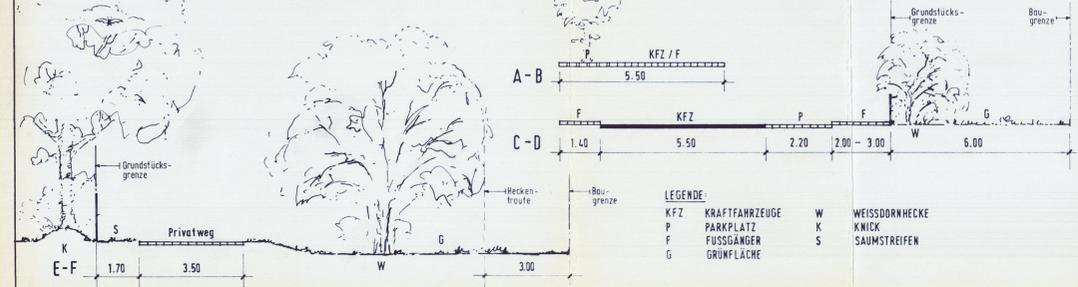


PLANZEICHNUNG - TEIL A 1 : 500



Gebiet gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 03.04.1998 Az. 61/087/198-4 Schwarzenbek, 22.08.98 (A. Böde)

STRASSENQUERSCHNITTE 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 und die PlanzV vom 18.12.1990 in zuletzt geänderter Fassung

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- WR** Reine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 3 BauNVO
- GR 150 m²** Grundfläche § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- 0** Offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- A** Nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Baugrenze** § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- 2 WO** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6. BauGB
- WR I o** Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB
- A** Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11. BauGB
- V** **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 (1) 11. BauGB Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Parkplätze § 9 (1) 11. BauGB
- Grünflächen (P = Privat)** § 9 (1) 15. BauGB Zweckbestimmung: Schutzzone für vorhandene Gehölze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20. BauGB
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) 21. BauGB Nutzungsbegünstigt: Anlieger und Versorgungsträger
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) 21. BauGB Nutzungsbegünstigt: Versorgungsträger
- Anpflanzen von Bäumen** § 9 (1) 25. a) BauGB
- Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) 25. b) BauGB
- Erhaltung von Hecken** § 9 (1) 25. b) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksnummern
- Schnittlinien mit Schnittbezeichnung
- Maßangabe in Metern
- Wendkreis mit Radius

TEXT - TEIL B

- 1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 92 LBO)**
 - 1.1 DACHNEIGUNGEN**
Für Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 35° bis 40° zulässig.
 - 1.2 SOCKELHÖHEN**
Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm über Straßenebene zulässig.
- 2. GESTALTUNG DER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN (§ 92 LBO)**
 - 2.1 BEFESTIGUNG DER PARKPLÄTZE IN DEN VERKEHRSLÄCHEN**
Die Parkplätze in den Verkehrsflächen sind mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen zu befestigen.
 - 2.2 BEFESTIGUNG DER PRIVATEN ZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE**
Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig.
- 3. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16. BauGB)**
Das Oberflächenwasser der überbaubaren Flächen ist auf den Grundstücken in Versickerungsmulden zu versickern.
- 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20. BauGB)**
 - 4.1** Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als naturnahe Obstweide anzulegen. Hierzu sind 8-10 hochstämmige, einheimische Obstbäume in einer Mindestgröße von 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist jedes zweite Jahr zu mähen.
 - 4.2** Als Ersatz für den vorhandenen Tümpel wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes festgesetzt (Anlage: Ergänzung zum Grünordnungsplan).
- 5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25. a) BauGB)**
 - 5.1** Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern ist.
 - 5.2** Für die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum sind Arten und Qualitäten gemäß Grünordnungsplan zu verwenden.
 - 5.3** Pro Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen.
- 6. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. b) BauGB)**
 - 6.1** Die Weißdornbestände sind in ihrem Charakter als freiwachsende Hecke zu erhalten.
 - 6.2** Es ist nur der in der Planzeichnung gekennzeichnete Knickdurchbruch zulässig.
 - 6.3** Im Wurzelbereich (= Traufbereich) der zu erhaltenden Gehölzbestände sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.
 - 6.4** Innerhalb der Schutzstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Schutzstreifen sind naturnah zu entwickeln.
 - 6.5** Zäune innerhalb der zu erhaltende Gehölzbestände sind nicht zulässig. Ein Abstand von mindestens 1 m ist einzuhalten.
 - 6.6** Für als Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen in Qualitäten gemäß Grünordnungsplan vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

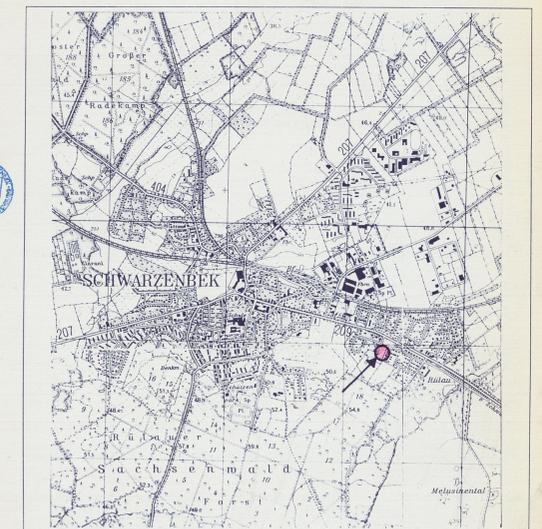
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 02.09.1996 erfolgt.
Schwarzenbek, den 03.09.1996
 Bürgermeister
2. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.1996 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Schwarzenbek, den 03.09.1996
 Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwarzenbek, den 24.01.1997
 Bürgermeister
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schwarzenbek, den 25.11.1996
 Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.1997 bis zum 03.03.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.01.1997 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwarzenbek, den 04.03.1997
 Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 20. JAN. 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, den 23. JAN. 1998
 H. best. Verm.-Ing.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwarzenbek, den 15.12.1997
 Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.1997 gebilligt.
Schwarzenbek, den 15.12.1997
 Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 04.02.1998 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 24.07.1998 Az. 602/702-1168/41 erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
Schwarzenbek, den 21.08.98
 Bürgermeister
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwarzenbek, den 21.08.1998
 Bürgermeister
11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.08.98 in der Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.08.98 in Kraft getreten.
Schwarzenbek, den 31.08.98
 Bürgermeister

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41

- Gebiet : - Südlich Schlangenweg
- westlich rückwärtige Grundstücksgrenzen der westlichen Grundstücke am Sperberweg
- östlich des Privatweges zum Katharinenhof
- südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 41/2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung in den jeweils zuletzt geänderten Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet "Südlich Schlangenweg/westlich rückwärtige Grundstücksgrenzen der westlichen Grundstücke am Sperberweg/östlich des Privatweges zum Katharinenhof/südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 41/2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25 000



STADT SCHWARZENBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 41

STADT SCHWARZENBEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

GEBIET: Südlich Schlangenweg, westlich rückwärtige Grundstücksgrenzen der westlichen Grundstücke am Sperberweg, östlich des Privatweges zum Katharinenhof, südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 41/2

B E G R Ü N D U N G

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadtveordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.08.96 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Schwarzenbek aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in zuletzt geänderter Fassung.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in zuletzt geänderter Fassung.

Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzVO '90) in zuletzt geänderter Fassung.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek vom 08.10.93.

2. ENTWICKLUNG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Die Festsetzungen für das Plangebiet entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan, aus dem Landschaftsplanentwurf und aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan schließt eine letzte größere Baulücke zwischen den angrenzenden Baugebieten südlich des Schlangenweges.

Die derzeitige Wiesenfläche soll durch eine Stichstraße von Norden her für die Bebauung mit 10 Einfamilienhäusern erschlossen werden, wobei aus landschaftspflegerischer Sicht besonderer Wert auf den Erhalt vorhandener Gehölzbestände gelegt wird, zu deren Schutz begleitende Grünflächen festgesetzt werden. Die Baugrundstücke (einschließlich anteiliger privater Grünflächen ca. 530 m² - 960 m² groß) sollen als Reines Wohngebiet ausschließlich dem Wohnen dienen.

Es wird angestrebt, zwischen der hohen baulichen Dichte im Osten und der wesentlich geringeren Dichte im Westen des Plangebietes einen abstuften Übergang zu schaffen. So wurde gegenüber den 7 östlich angrenzenden Baugrundstücken am Sperberweg die Zahl der Baugrundstücke in Nord-Süd-Richtung auf 5 Grundstücke reduziert, auf denen nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig sein sollen. Die Zahl der Wohnungen wird beschränkt,

um in diesem naturräumlich sensiblen Bereich eine ruhige Wohnanlage mit der Möglichkeit zum Ausbau großzügiger Einzelwohnungen zu schaffen, eine Aufteilung der zulässigen Bauvolumen in eine unkontrollierbare Vielzahl von Kleinwohnungen ist an dieser Stelle nicht erwünscht.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Stichstraße mit Wendeanlage wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. An der Einmündung in den Schlangenberg (Tempo 30 - Zone) wird zum Schutz der dortigen Weißdornhecke auf die Herstellung von Sichtfeldern verzichtet, zur Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit wird im Einmündungsbereich eine Geschwindigkeitsreduktion durch eine Pflasterschwelle bewirkt.

Für die Tage der Müllabfuhr besteht Parkverbot auf den Parkplätzen innerhalb der Wendeplatte.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im anliegenden Grünordnungsplan dargestellt.

5.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINWOHNERZAHL

Durch die neue Bebauung ist ein Einwohnerzuwachs von ca. 45 Personen zu erwarten.

5.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen sind Kosten in Höhe von ca. 350.000 DM zu erwarten, die ohne städtischen Anteil von den Eigentümern zu tragen sind.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind Kosten in Höhe von ca. 25.000 DM zu erwarten, die ebenfalls von den Eigentümern zu tragen sind.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Zentralversorgung.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalisation.

Die Oberflächenwasserbeseitigung der Verkehrsflächen erfolgt durch Kanalisation. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird über Regenwassermulden auf den Grundstücken versickert.

Die Abfallbeseitigung, Stromversorgung und Gasversorgung erfolgen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

7. AUSFÜHRUNGSHINWEISE

- Während der Bauzeit sind die Gehölzbestände durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Eine Nutzung des Privatweges für den Bauverkehr ist nicht zulässig.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- Die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche für den Baubetrieb zu Lagerzwecken oder für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig.
- Die Obstwiese und das Ersatzgewässer sind vor Erschließungsbeginn anzulegen.
- Die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der nächstmöglichen Pflanzzeit vorzunehmen.
- Flachdachflächen von Carports und Garagen sollen nach Möglichkeit extensiv begrünt werden.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.97 gebilligt.

Schwarzenbek, den 15.12.97


.....
Bürgermeister



ANLAGEN:

- Grünordnungsplan (GOP), Landschaftsarchitekten Hess + Jacob
- Fledermausgutachten

Original für Ø

**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 41
STADT SCHWARZENBEK**

– genehmigungsfähige Planfassung –

Auftraggeber:
Liesel und Friedrich-Carl Fischer
Schlangenweg 4
21493 Schwarzenbek

Auftragnehmer:
Landschaftsplanung HESS • JACOB *Jacob*
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsternweg 36 b, 22846 Norderstedt
Tel.: 040/52 19 75-0

Sachbearbeiterin:
Angelika Jacob, Dipl. Ing.

Januar 1998

INHALTSVERZEICHNIS

Erläuterungsbericht

1 Planungsanlaß		1
2 Bestandsaufnahme und -bewertung		3
2.1 Lage im Raum		3
2.2 Natürliche Gegebenheiten		3
2.3 Nutzungsansprüche		7
2.4 Planerische Vorgaben		8
2.5 Schutzansprüche		9
3 Eingriffssituation		11
3.1 Darstellung des geplanten Vorhabens		11
3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft		11
4 Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege		14
5 Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege		14
5.1 Prüfung der Vermeidbarkeit von Eingriffen		15
5.2 Erhaltungsgebote		17
5.3 Anpflanzungsgebote		18
5.4 Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege		18
5.5 Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes		21
5.6 Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen		21
6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		22
7 Literatur- und Quellenverzeichnis		25
Anhang: Fledermauskundliche Untersuchungen im Bereich Schlangenweg / Schwarzenbek Ergänzung zum Grünordnungsplan		
 <u>Abbildungen und Pläne</u>		
Abbildung 1 Lage im Raum	M. 1:5.000	2
Abbildung 2 Schnitt A-A'	M. 1:100	16
Abbildung 3 Lage des Ersatzgewässers	M. 1:5.000	20
Bestand	M. 1:500	
Entwurf	M. 1:500	

1 Planungsanlaß

Die Stadt Schwarzenbek beabsichtigt, mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 41 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer ca. 7.500 qm großen Fläche am Schlangenweg in Schwarzenbek zu schaffen.

Das LNatSchG verpflichtet bei der Aufstellung eines B-Plans, aufgrund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zur Aufstellung eines Grünordnungsplans, sofern eine vertiefende Darstellung der Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes erforderlich ist. Für den vorliegenden B-Plan besteht das Erfordernis für einen GOP aufgrund der bestehenden wertvollen bzw. geschützten Landschaftselemente (Kleingewässer, knickartige Gehölzbestände, Einzelbäume), welche im Hinblick auf die geplante Bebauung ein grundsätzliches Konfliktpotential darstellen. Zudem ist das Vorkommen von Fledermäusen in diesem Landschaftsausschnitt bekannt.

Ziel und Inhalt des Grünordnungsplans ist die qualitative Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 8a LNatSchG, d.h. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz von projektbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dazu 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 Bebauungsplans die Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege, besonders der Grünordnung, darzustellen.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Erhaltung der wertvollen Landschaftsbestandteile
- Schutz besonderer Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Minimierung der Versiegelung
- Einbindung des Baugebietes und der Baukörper in die Landschaft
- Durchgrünung/Gliederung des Baugebietes und der Erschließungsstraßen
- Sicherstellung der Vernetzung mit der freien Landschaft
- Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Abschließend wird eine grünplanerische Bilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage evtl. weitergehende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln sind.

Abwägungsgrundlage für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bildet der hiermit vorgelegte Grünordnungsplan.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes soll kein Verfahren nach LNatSchG durchgeführt werden; stattdessen soll der GOP zusammen mit dem B-Plan das Verfahren nach BauGB durchlaufen; zusätzlich werden die Naturschutzverbände beteiligt. Die wesentlichen Inhalte des GOP sind in den B-Plan als Darstellung oder Festsetzung übernommen worden.

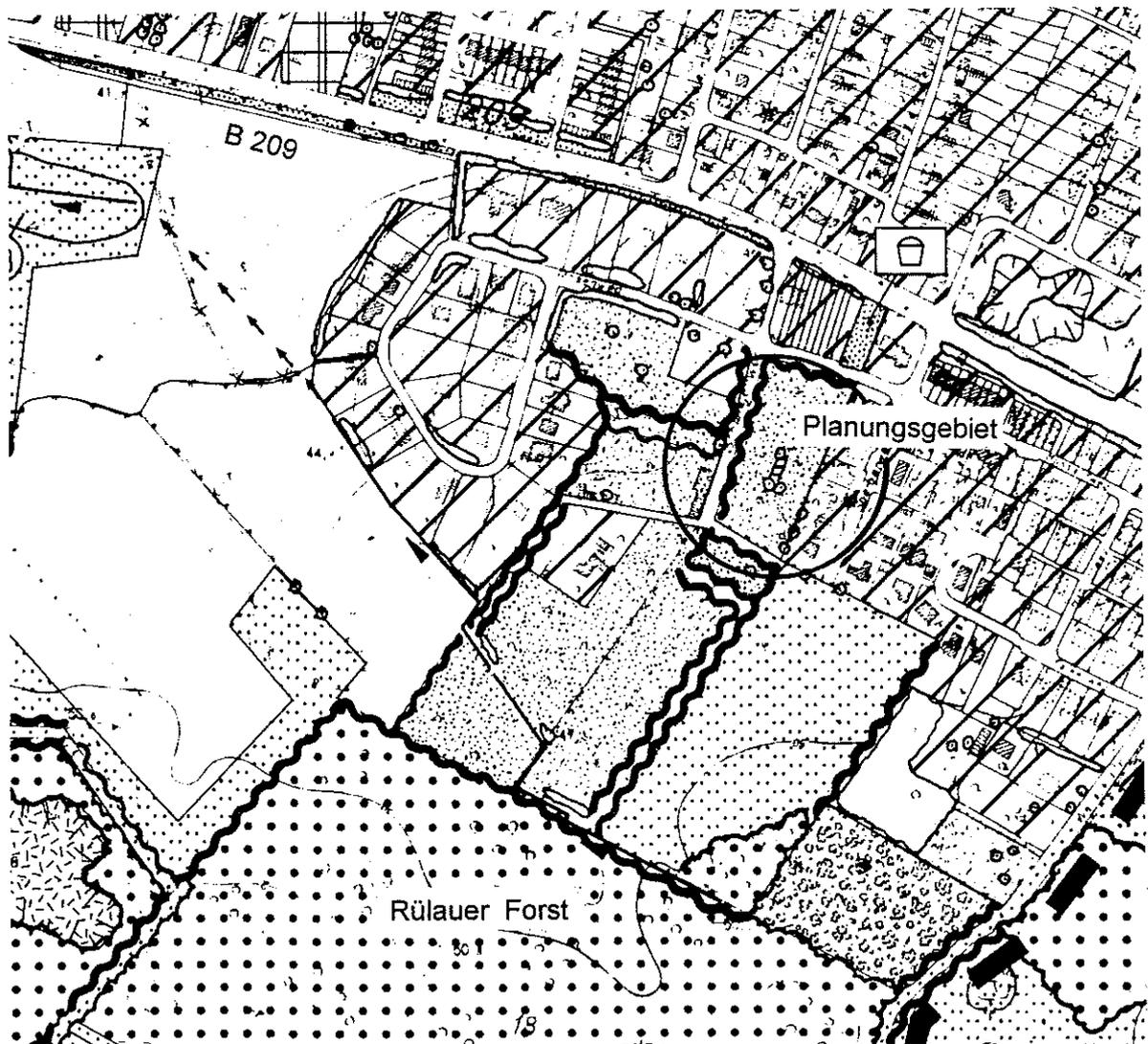


Abbildung 1 Lage im Raum (Ausschnitt aus dem Landschaftsplan-Bestand)

M. 1:5.000

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Lage im Raum

Das B-Plan-Gebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet Schwarzenbeks, kurz vor der Stadtgrenze, südlich der B 209.

Im Westen, Norden und Osten schließen bereits bebaute Wohngebiete an. Nach Süden grenzen private Grünflächen sowie die freie Landschaft mit Grünlandflächen und den Waldflächen des Rülauer Forstes (in etwa 200–250 m Entfernung) an (vgl. Abb 1).

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 46/137, 46/138, 48/4 und 41/2 der Flur 8 der Gemarkung Schwarzenbek.

2.2 Natürliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der saaleeiszeitlich bedingten Lauenburger Geestlandschaft (auch Schwarzenbeker Geest genannt). Auf dem Ausgangsmaterial der Moränen aus sandigem und sandig-tonigem Geschiebelehm entwickelten sich Rosterden (als Bodentyp) mit den Bodenarten Sand und lehmigem Sand über Lehm (LRP, 1988). Diese Aussagen enthält im Grundsatz auch die für Schwarzenbek vorliegende petrographische Karte (GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1960) mit der geologischen Kennzeichnung „toniger bis schluffiger Geschiebelehm“ für das östliche Plangebiet; die Böden sind demnach als mittelschwere bis schwere Böden eingestuft. Baugrunduntersuchungen liegen für die Grundstücke nicht vor.

Das Relief entspricht mit seiner Ausgeglichenheit der typischen Oberflächengestalt der Geestlandschaft, auch wenn der überwiegende Teil des Landschaftsausschnitts durch Bebauung überformt ist. Großräumig besteht ein mäßiges Gefälle von Südosten nach Nordwesten.

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen daher nur geringe Höhenunterschiede (von etwa 1–2 m) bei Geländehöhen zwischen 47 und 49 mNN. Auch für die überplanten Flächen ist ein Oberflächengefälle von etwa Süd nach Nord festzustellen. Ergänzend wurde durch das Vermessungsbüro GROß/TEETZMANN/SPRICK ein Lage- und Höhenplan für das Gelände (im Maßstab 1:500) erstellt.

Der natürlichen Oberflächenform entsprechend entwässert der Landschaftsraum Richtung Nordwesten in die Schwarze Bek und über diese in die Schwarze Au zur Bille. Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, der Oberlauf der Schwarzen Bek durchfließt die südlich angrenzenden Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich in etwa 200 m Entfernung.

In Abhängigkeit von Relief und Boden sind die Flächen als Grundwasserfern zu bezeichnen. In der Wasser- und Baugrunderkarte für Schwarzenbek (Geologisches Landesamt, 1960) sind Grundwasserstände von > 2 m unter Flur verzeichnet, infolge des lehmigen Bodens und des schwer durchlässigen Untergrunds ist mittlere bis starke Staunässe (im Osten) vorherrschend. Aktuelle Angaben über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

Bei dem auf dem Flurstück 46/138 kartierten Teich handelt es sich nicht um ein natürlich entstandenes Kleingewässer, sondern um ein vor etwa 20 Jahren zu Zwecken der Wasserrückhaltung für die damalige Obstbaumkultur angelegtes Gewässer. In Abhängigkeit vom jeweiligen Witterungsverlauf ist der Teich nicht ständig wasserführend bzw. mit stark wechselndem Wasserstand. Er ist daher als „Tümpel“ zu bezeichnen.

Die klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet weichen nicht von den regionalen Mittelwerten für Schwarzenbek u.a. mit vorherrschenden westlichen Winden ab. Bedingt durch die Randlage zu bereits bebauten Flächen ist die kleinklimatische Situation geprägt durch die relativ gut durchgrünzten Einfamilienhaus-Grundstücke, die durch Großgrün geprägte Parkanlage im Wechsel mit Wiesenflächen sowie die offene Landschaft im Übergang zur Waldlandschaft.

Das Vegetationsbild des Landschaftsausschnittes ist durch die menschliche Nutzung geformt. Reste der heutigen potentiell natürlichen Vegetation, welche auf den Geschiebelehmen von Flattergras-Buchenwald und Perlgras-Buchenwald in kleinflächigem Wechsel (LRP, 1988) gebildet wird, sind zwar in den ausgedehnten Waldflächen noch zu erwarten, im „kultivierten“ betrachteten Gebiet jedoch nicht mehr vorhanden.

In der preußischen Landesaufnahme von 1878 ist zwischen der (heutigen) B 209, der Gemarkungsgrenze und dem Rülauer Forst eine durch Knicks strukturierte Ackerlandschaft zu erkennen. In den noch nicht flächig besiedelten Bereichen sind diese linearen Strukturen heute im wesentlichen noch erhalten. So markieren Knicks bzw. durchgewachsene Hecken die Flurstücksgrenzen und bilden damit das Grundgerüst bzw. den gehölzbestimmten Rahmen im Planungsgebiet. Durch den Verlauf aus dem Baugebiet heraus in die freie Landschaft stellen sie die Vernetzung mit den Waldgebieten her.

Naturräumlich sind die Knicks den typischen Schlehen-Hasel-Knicks zuzuordnen.

Als besonders markanter Knick ist die Baumreihe aus mächtigen Eichen, Hainbuchen und Buchen auf einem typischen Knickwall an der Westgrenze des Schlangenwegs hervorzuheben. Dieser Knick steht zwar (als Rest eines ehemals als Redder ausgeprägten (Schlangen-) Wegs) jenseits der Grenze

des Plangebiets, hat aber eine erhebliche Bedeutung (und evtl. Betroffenheit) für das Gebiet.

Als weitere prägnante Gehölzstrukturen sind die das Flurstück 46/138 umrahmenden Weißdornhecken zu erwähnen. Nur die den Grundstücken am Sperberweg zugewandten, etwa 2 m hohen Abschnitte sind geschnitten, ansonsten sind die ehemaligen Hecken durchgewachsen und freiwachsend mit einer Höhe von 4–5 m und weit ausladenden Überhängen (vgl. Vermessungsplan). Der Heckencharakter ist jedoch noch deutlich an der engen Stellung der Einzelstämme erkennbar. Ursprünglich waren die Hecken zur Einfriedung der Obstbauflächen angelegt worden.

Der gesamte Einzelbaumbestand von mehr als 25 cm Stammdurchmesser ist vom Vermesser einschließlich der Kronendurchmesser lagemäßig aufgenommen worden. Neben den innerhalb der Knicks aufgemessenen Einzelgehölzen bzw. Überhältern sind folgende besonders hervorzuheben:

- die mit einem Stammdurchmesser von 1,0 und einem Kronendurchmesser von 20,0 m hervorragende dominante Eiche westlich des Schlangenwegs
- zwei weitere Eichen entlang des Schlangenwegs
- eine Baumgruppe aus zwei Fichten und einer Birke am Rand des Teiches
- einige Eichen und Erlen jenseits der Flurstücksgrenze zur vorhandenen Bebauung am Sperberweg.

Die sonstigen Vegetationsbestände des Planungsgebietes entsprechen im wesentlichen der gärtnerischen, parkartigen Nutzung der Grundstücke. Die Freiflächen sind als Rasenflächen ausgebildet (vgl. Bestandsplan), unterliegen regelmäßiger Pflege und verkörpern in Verbindung mit dem Großgrün den parkartigen Charakter.

Der innerhalb der Wiese gelegene Teich wurde vor ca. 20 Jahren als rechteckige Kuhle angelegt. Die ehemals senkrechten Böschungen haben sich im Laufe der Zeit etwas abgeflacht, sind aber immer noch sehr steil.

In Abhängigkeit von den Niederschlägen ist das Stillgewässer nur sporadisch wasserführend, d.h. als Tümpel zu bezeichnen.

Der Tümpel wurde im Rahmen der fledermauskundlichen Untersuchungen pflanzensoziologisch aufgenommen, insbesondere um den Schutzstatus zu prüfen. Die Krautschicht am oberen Böschungsrand, der Böschung selbst sowie des Tümpelbodens setzt sich aus heimischen, aber nur teilweise für Feuchtstandorte charakteristischen Arten zusammen. Auf dem Boden breitet

sich der Flutende Schwaden aus. Gefährdete Arten konnten nicht nachgewiesen werden. (Eine Liste der Pflanzenarten befindet sich im Anhang innerhalb des Gutachtens.)

Die im Randbereich aufgenommenen Nadelgehölze sind eher „malerisch“ denn standorttypisch.

Die Tierwelt des Planungsraumes wird durch die vorherrschenden Landschafts- und Vegetationsstrukturen geprägt. Dabei spielt auch die Nutzungsintensität eine Rolle. So sind in den Siedlungsräumen aufgrund menschlicher Tätigkeiten und Störungen vorwiegend wenig spezialisierte Tierarten und Kulturfolger anzutreffen, während in der relativ extensiv genutzten Übergangszone am Siedlungsrand zum Rülauer Forst (private Parkflächen, Pferdeweiden, Obstwiesen) vielfältigere Lebensraumstrukturen bestehen. Innerhalb des Planungsraumes sind die Knick- und Heckenstrukturen in ihrer Bedeutung besonders als Brut- und Nahrungsräume für Vögel und Insekten hervorzuheben. Dabei übernehmen die Gehölzbestände, insbesondere in Fortführung zum Rülauer Forst, Funktionen für die Vernetzung von Lebensräumen und die Ausbreitung von Arten.

Das vorhandene Kleingewässer auf der östlichen Teilfläche bietet potentielle Lebensräume sowohl für die heimische Limnofauna (überwiegend Wirbellose) als auch Amphibien. Nach Aussagen der Anwohner wurden zwar Vorkommen von Kröten und Fröschen verhöört bzw. beobachtet (im Herbst/Winter in den Kellern bzw. Lichtschächten; ohne Angaben von Arten). Aufgrund der geringen bzw. fehlenden Wasserführung sind die Lebensräume jedoch nicht als stabil zu betrachten.

Darüber hinaus sind seit Mitte der 80er Jahre Vorkommen von Fledermäusen beobachtet worden:

Bei den 1984/85 und 1989 beobachteten Fledermäusen handelte es sich (nach Aussagen von Fachleuten aus der Arbeitsgruppe Fledermausschutz und -forschung, Dr. U. Jüdes und R. Schmidt-Moser, des Landesamtes für Naturschutz) um Zwerg- und Breitflügelfledermäuse, evtl. auch eine Raauhautfledermaus sowie Abendsegler.

Um differenziertere Aussagen hierzu zu erhalten und um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilen zu können, wurden im Sommer 1996 fledermauskundliche Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Grünordnungsplan im Anhang beigefügt. Dabei wurden die o.g. Arten mit Ausnahme der Raauhautfledermaus bestätigt und als vergleichsweise durchschnittliches Arteninventar bestätigt. Als Ergebnis der durchgeführten Jagdrevierbeobachtungen sowie Streckenflugbeobachtungen

sowohl auf der Fläche selbst als auch in der Umgebung wurde zusammenfassend festgestellt, daß

- relativ günstige Lebensraumbedingungen in der Umgebung bestehen
- die Untersuchungsfläche selbst keinen bedeutenden Lebensraum für Fledermäuse darstellt
- keine Anhaltspunkte für ein größeres Fledermausquartier in der direkten Umgebung bestehen.

Zwar dienen die Gehölzstrukturen grundsätzlich als Jagdhabitat und Orientierungshilfe auf Flugstraßen, hervorzuheben sind jedoch nur die Gehölzreihe im Süden der Fläche sowie die südlich angrenzenden Gehölzstreifen mit Verbindung zum Wald.

Bedeutend für das Landschafts- bzw. Ortsbild ist der parkartige Charakter des Gebietes zwischen den Baugebieten Rosenweg und Sperberweg, insbesondere wegen der markanten linearen Großgrünstrukturen. Da es sich um Privatgelände handelt, sind diese Raumeindrücke von außen allerdings nicht erlebbar. Für die Allgemeinheit reduziert sich somit der optische Eindruck auf die – im Vergleich zu den bebauten Grundstücken – durchgehende gehölzbestimmte Straßenfront zum Bussardweg. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind nicht einsehbar oder zugänglich.

2.3 Nutzungsansprüche

Das Planungsgebiet wird von der B 209 über den Sperberweg und Bussardweg erschlossen; dabei hat der Schlangenweg entgegen den Darstellungen der Deutschen Grundkarte keinen Anschluß an die Bundesstraße.

Die innere Grundstückerschließung erfolgt derzeit über den etwa 3 m breiten, mit Verbundpflaster befestigten Schlangenweg (Privatweg), welcher beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt ist (o.g. Knick und Weißdornhecke) und dadurch nur ein geringes Lichtraumprofil hat.

Mit Ausnahme des südlich angrenzenden (verbleibenden) Parkgrundstücks und des am Rosenweg gelegenen ebenfalls parkartigen Grundstücks sind die angrenzenden Gebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern bestanden. Jenseits der vorhandenen Bebauung und des Planungsgebietes grenzt nach Süden und Westen die freie Landschaft mit Wirtschaftsgrünland und Ackerflächen bis zum Rüauer Forst an.

Das Planungsgebiet selbst ist Bestandteil der Gartenfläche und als Rasen bzw. Wiese ausgebildet; bis Anfang der 80er Jahre war die Fläche von Obstbäumen bestanden.

Das zu überplanende Gelände ist derzeit zur Straße hin mit einem Maschendrahtzaun eingefriedigt und an der Zufahrt vom Bussardweg mit einer Toranlage versehen.

2.4 Planerische Vorgaben

Aus dem Landschaftsrahmenplan-Entwurf (1995) als übergeordnete Fachplanung für Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich für das Planungsgebiet selbst keine planungsrelevanten Vorgaben. Hinzuweisen ist jedoch auf die landschaftsraumbezogenen angrenzenden Funktionszuweisungen: danach ist der Rülauer Forst sowohl als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen als auch als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Letzteres erstreckt sich über die waldnahen Bereiche bis an den südlichen Siedlungsrand.

Das im LRP dargestellte geplante Landschaftsschutzgebiet verläuft – von Süden kommend – am Waldrand des Rülauer Forstes.

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand eines den Rülauer Forst umfassenden großräumigen Wasserschongebietes, d.h. einem Raum mit besonderer Eignung für die Wasserversorgung, allerdings ohne rechtsverbindlichen Charakter.

In der Biotopverbundplanung des Landes (Teilbereich Kreis Herzogtum Lauenburg, 1991) ist der betroffene Landschaftsausschnitt weder landesweit noch regional von Bedeutung.

Im Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Schwarzenbek (1982) sind für das Planungsgebiet keine Aussagen getroffen. Die im Zielplan über einen Richtungspfeil angedeutete Entwicklungsrichtung der Wohnbebauung zum Rülauer Forst unter Einhaltung eines 50 m breiten Schutzstreifens wird im Textteil des LP nicht weiter diskutiert, ist jedoch Gegenstand von Bauleitplan-Verfahren gewesen.

Derzeit wird der Landschaftsplan für die Stadt Schwarzenbek nach dem LNatSchG aufgestellt.

Aus der Sicht der örtlichen Landschaftsplanung erscheint die Bebauung des Plangebietes in der vorgesehenen Ausdehnung nach Süden vertretbar, da die Pufferzone zum Rülauer Forst erhalten bleibt – die geplante Bebauung überschreitet den westlich und östlich vorhandenen Siedlungsrand nicht – und damit eine Vernetzung über Grünachsen von West nach Ost erhalten bleibt. Für den Südrand des B-Planes wird im Vorentwurf des Landschaftsplans die Grenze der Siedlungsentwicklung formuliert. Daran an schließt die vorgeschlagene Grenze für das geplante Landschaftsschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des B-Plans 41 war vor allem Gegenstand der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwarzenbek (1971). Die rechtskräftige Änderung stellt im Zusammenhang mit der heute vorhandenen Bebauung im Bereich Bussardweg/Sperberweg auch für das Plangebiet ein

Reines Wohngebiet dar. Die Darstellung umfaßt desweiteren die südlich angrenzende nun für Ausgleichszwecke vorgesehene Fläche.

Inhalt der 41. Änderung des Flächennutzungsplans war die Darstellung von Wohnbauflächen nicht nur im Bereich des jetzigen B-Plan-Gebietes, sondern auch der südlich angrenzenden Flächen unter Belassung einer etwa 100 m breiten landwirtschaftlichen Zone zum Rülauer Forst. Im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurden gegen diese „große Lösung“ Bedenken vorgebracht, begründet durch den (heute nicht mehr bestehenden) Landschaftsschutz-Status sowie die Reduzierung der puffernden und vernetzenden Wirkung der unbesiedelten Landschaft in bezug auf die Waldareale. Diese F-Plan-Änderung hat keine Rechtskraft erlangt.

2.5 Schutzansprüche

Flächige Schutzansprüche gemäß LNatSchG bestehen für das Planungsgebiet nicht. Der für den Außenbereich und damit die südlich angrenzende freie Landschaft seit 1971 bestehende Schutz durch das Landschaftsschutzgebiet besteht gemäß Urteil vom 23.02.94 Schl.-Holst. OVG nicht mehr. An einer Neufassung des Landschaftsschutzgebietes wird derzeit beim Kreis gearbeitet. Auch der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan enthält einen Schutzvorschlag.

Die Grenze verläuft südlich des B-Plan-Gebietes. Eine Einbeziehung in das Schutzgebiet ist nicht zu erwarten.

Gemäß § 15a(1) ist das Kleingewässer als Biotop unter besonderen gesetzlichen Schutz gestellt (Zif. 6: Weiher, Tümpel, stehende Kleingewässer). Dieser Schutz besteht unabhängig von der festgestellten geringen Biotopqualität.

Nach § 15b gesetzlich geschützte Biotope sind westlich angrenzend an das Planungsgebiet mit dem kartierten Knick vorhanden.

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

Die nach § 15a und b 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.

Für die aus Hecken hervorgegangenen Gehölzbestände ist festzustellen, daß sie nicht zu den Knicks im Sinne von § 15b zählen, da sie nicht „zu demselben Zweck“ (Verkoppelung) angelegt wurden. Gleichwohl zählen sie zu den schützenswerten Landschaftselementen des Plangebiets.

Desweiteren liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich der **Baumschutzsatzung** der Stadt Schwarzenbek vom 05. März 1996, nach der alle Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (entspricht 19,1 cm Stammdurchmesser) bzw. bei Nadelgehölzen mehr als 100 cm Stammumfang (> 31,8 cm Stammdurchmesser) unter Schutz gestellt sind. Auch hierbei erstrecken sich die Schutzbestimmungen auf die nachhaltige und vorsorgliche Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Baumbestand, was die Einbeziehung auch der jenseits der Grenzen stehenden Bäume erfordert (s. Kap. 3.2). Entsprechend der kartierten Stammausmaße fallen alle im Bestandsplan dargestellten Bäume unter die Schutzbestimmungen der Satzung.

Mit dem Vorkommen von Fledermäusen im Landschaftsraum sind gefährdete Tiergruppen erfaßt worden.

Alle nachgewiesenen Arten sind in der **Roten Liste der in Schleswig-Holstein gefährdeten Säugetierarten** (1990) als gefährdet geführt, nach der bundesweiten Liste gilt die Breitflügelfledermaus als stark gefährdet. Zudem sind alle heimischen Fledermausarten national und international besonders geschützt (vgl. Anhang).

3 Eingriffssituation

3.1. Darstellung des geplanten Vorhabens

Der B-Plan Nr. 41 soll den rechtlichen Rahmen für die Bebauung der beschriebenen Flächen zu Wohnzwecken schaffen.

Die Erschließung des Gebietes soll von Norden über den Bussardweg erfolgen.

Geplant ist die Errichtung von Einzelhäusern einschließlich der erforderlichen Zuwegungen sowie die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr. Die Grundstücksgrößen sollen zwischen 600 und 800 qm betragen.

Für Ausgleichsmaßnahmen soll das Flurstück 41/2 herangezogen werden.

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 Grundstücken ...
- ...
8. ... die Beseitigung von Parkanlagen, landschaftsbestimmenden Einzelbäumen oder Baumgruppen“

Der Bebauungsplan Nr. 41 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 Überbauung (Gebäude) und die Anlage der Erschließungsstraße sowie der Stellplätze und Grundstückszufahrten. Folgewirkungen der Versiegelung des dynamischen Systems „Boden“ sowie infolgedessen auch des Wasserhaushaltes sind u.a.:

- Verlust der Bodenfunktionen (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 relativ großen Grundstücksgrößen und einer Anzahl von etwa 10 Wohnhäusern ist von einer relativ geringen Baudichte mit entsprechend höherer Begrünung auszugehen.

Beeinträchtigungen des **Grundwassers** sind nicht zu erwarten: Erstens sind Anschnitte des Grundwassers wegen der großen Flurabstände ausgeschlossen. Zweitens ist angesichts des sehr geringen Verkehrsaufkommens im Gebiet nicht von Gefährdungen auszugehen, die sich grundsätzlich aus verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen des Oberflächenabflusses ergeben könnten.

Mit der geplanten Bebauung gehen unvermeidbare Veränderungen der **Oberflächenform** einher. Aufgrund des relativ ebenen Geländes sind die Veränderungen jedoch nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu werten.

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

Das geplante Vorhaben führt zu unvermeidbaren Verlusten von **Gehölzbeständen bzw. -lebensräumen** im Bereich eines erforderlichen Durchbruchs für die Erschließungsstraße. Hinzu kommen erhebliche Gehölzverluste durch die Herstellung der für die Ausfahrt erforderlichen Sichtdreiecke, wodurch die Gehölzreihe an der Nordseite etwa zur Hälfte beseitigt werden muß. Im Falle einer Erschließung über den Schlangenweg (jetziger Privatweg) wären Verluste und Beeinträchtigungen der Gehölzbestände zu erwarten, zum einen infolge der geringen Wegebreite und des geringen Lichtraumprofils, zum anderen wegen der notwendigen Durchstiche zur „seitlichen“ Erschließung. Besonders schwerwiegend wären hier die baubedingten Eingriffe zu werten.

Qualitative Veränderungen treten für die bestehenden Gehölzbestände durch die zukünftig angrenzenden Nutzungen und Strukturen auf. Gegenüber den derzeitigen Biotopbeziehungen überwiegen zukünftig die Funktionen der Gehölzbestände als Siedlungsgrün im Verbund mit den entstehenden Gartenbiotopen. Außerdem sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Eine Veränderung tritt desweiteren für den Tümpel ein: Durch seine zentrale Lage ist er zukünftig innerhalb bebauter Grundstücke gelegen; da die Erschließung ebenfalls zentral erfolgen soll, ist eine Benachbarung von Verkehrsflächen und Teich unvermeidbar. Dadurch wird die Vernetzung des Lebensraumes mit den südlich angrenzenden Biotopstrukturen stark eingeschränkt.

Auf der Fläche selbst sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen zu erwarten, da die Rasen- bzw. Wiesenfläche nur von geringer Bedeutung für den Naturschutz ist und auch für die festgestellten Fledermäuse keine besondere Bedeutung hat. Baubedingt sind nach Einschätzung der Gutachter keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu erwarten.

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 durch vorhandene Gehölzstrukturen gut in den Siedlungsrand eingebunden ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die versiegelungsbedingten Folgen, die Verluste und Beeinträchtigungen der Gehölzbestände sowie die Isolation des Tümpels 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 Ersatzlebensräumen bei unvermeidbaren Verlusten
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Durchgrünung des Baugebietes zur Schaffung eines angemessenen Wohnumfeldes
- Einbindung des Baugebietes und der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

5 Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Das grünordnerische Konzept sieht folgende Planungsschwerpunkte vor:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung der rahmengebenden Gehölzbestände durch vorgelagerte Schutzstreifen
- zentrale Erschließung mit nur einem Gehölzdurchbruch
- Durchgrünung des Straßenraums
- Anlage einer Obstwiese sowie eines Stillgewässers als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.

Zur Verwirklichung des Grünordnungskonzepts trifft der Grünordnungsplan Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände, zur Schaffung eines Mindestgrüngerüstes des Wohngebietes, zur Gestaltung der Ausgleichsflächen, zur Minimierung der Versiegelung, zum Schutz des Wasserhaushaltes sowie zur zeitlichen Realisierung der Maßnahmen.

5.1 Prüfung der Vermeidbarkeit von Eingriffen

Während der Planerstellung wurden für die Erschließung sowie den Erhalt des Teiches Alternativen unter dem Aspekt der Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen geprüft.

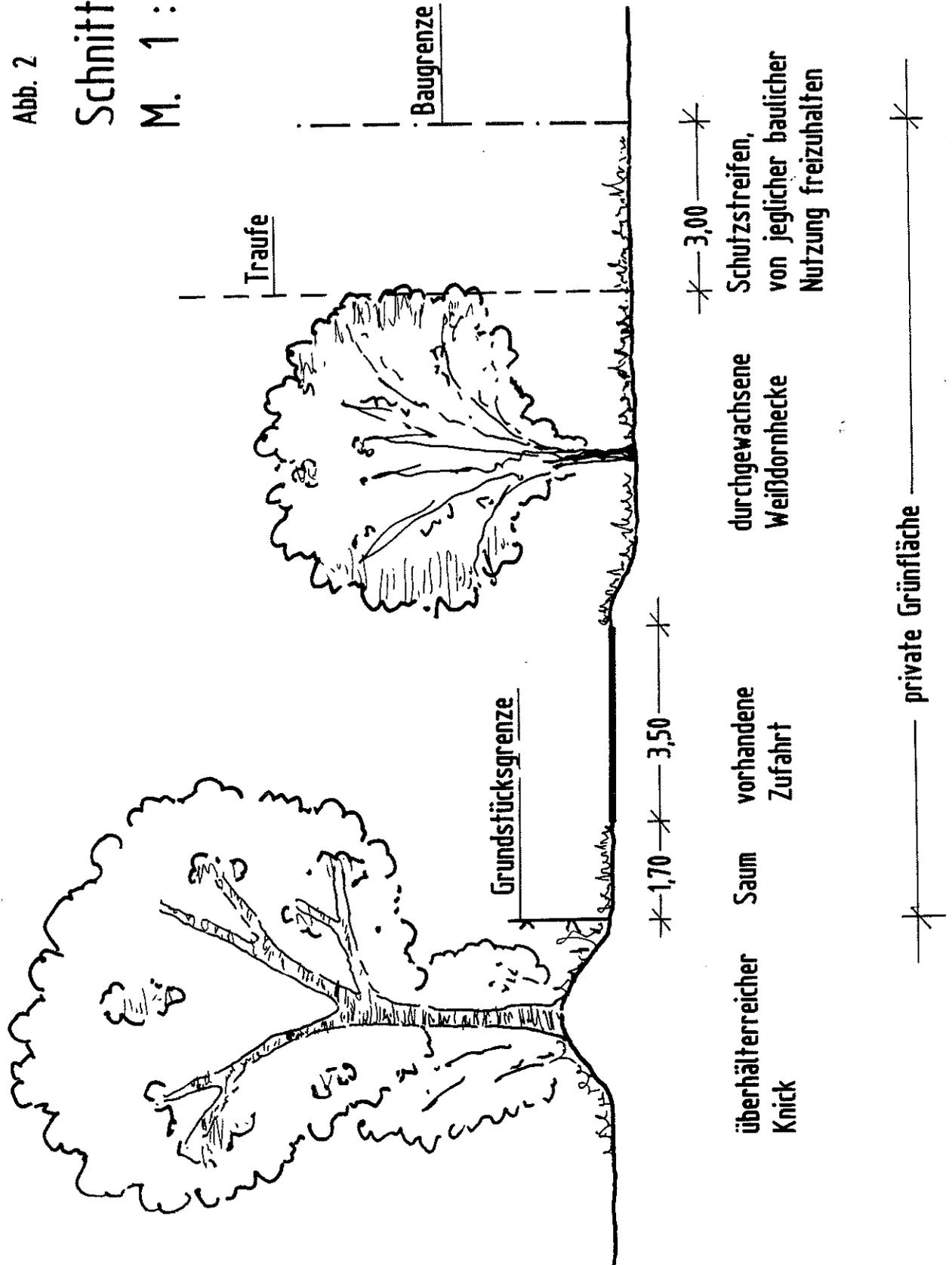
Hinsichtlich der Erschließung wurden Lösungen unter Nutzung des vorhandenen Privatweges erarbeitet, wodurch sich eventuell eine geringere Versiegelung ergeben hätte. Selbst bei einer Bündelung der Zufahrten wären zwei Querwege unvermeidbar, welche infolge der Radien und des Baustellenverkehrs deutlich höhere Gehölzverluste und Beeinträchtigungen des angrenzenden Baumbestands verursacht hätten. Hinzu kommt die teilweise ungünstige (südliche) Grundstückerschließung.

Eine Nutzung nur des vorderen, nördlichen Teils des Privatwegs wäre ebenfalls mit größeren Gehölzverlusten sowie einer umständlichen Erschließung verbunden.

Für den Erhalt des vorhandenen Teiches wurden ebenfalls alternative Erschließungs- und Bebauungskonzepte entwickelt. Dabei stellte sich die zentrale Lage bei gleichzeitig mittiger Erschließung des Geländes als problematisch heraus. Ein Erhalt wäre zwar möglich, jedoch wäre das Stillgewässer an zwei oder drei Seiten von Verkehrsflächen zuzüglich privater Zufahrten umgeben. Infolgedessen würde der Gewässerlebensraum – insbesondere auch während der Bauphase – stark isoliert und in seiner ökologischen Bedeutung weiter geschwächt. Eine Vernetzung zur Landschaft könnte lediglich nach Süden über private Gartenflächen aufrecht erhalten bzw. geschaffen werden. Bei weitergehenden Vernetzungszonen wäre das Bebauungskonzept nicht realisierbar, d.h. im südlichen Teil würden Baugrundstücke entfallen.

Ausschlaggebend für die planerische Entscheidung zur Beseitigung des Tümpels und Anlage eines Ersatzgewässers war letztlich der festgestellte geringe ökologische Wert des Gewässers. Unter fachlichen Gesichtspunkten kann in direkter Nähe – jedoch außerhalb des Baugebietes – ein Ersatzgewässer mit auch langfristig höherwertiger Ausprägung geschaffen werden, welches zudem im Verbund mit anderen geeigneten Lebensräumen steht. Die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden als ausgleichbar im Sinne von § 15a(5) angesehen. Aus der Sicht der Stadt wird die vollständige und sinnvolle Bebauung des Grundstücks als vorrangig erachtet. Eng mit der Beseitigung des Tümpels verbunden ist der Verlust von zwei der drei vorhandenen Einzelbäume.

Abb. 2
Schnitt A - A'
M. 1 : 100



5.2 Erhaltungsgebote

Zur nachhaltigen Sicherung der erhaltenswerten und geschützten Landschaftselemente wird eine Reihe von Schutzmaßnahmen erforderlich, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörung ausschließen sollen. Die zu erhaltenden Gehölzbestände bilden den landschaftlichen Rahmen für das geplante Wohngebiet. Unvermeidbare Verluste treten nur im Bereich der geplanten Erschließungsstraße auf. Zur Minimierung des Gehölzverlustes durch die freizuhaltenden Sichtdreiecke wurde auf diese zugunsten einer Aufpflasterung an der Einmündungsstelle verzichtet, welche eine verkehrssichere Ausfahrt gewährleistet. Da über diese Zufahrt auch der Baubetrieb abgewickelt wird, wird von einem Durchbruch von 8 m Breite ausgegangen. Weitere Durchbrüche werden ausgeschlossen.

Zum langfristigen Schutz der Weißdornhecken werden Schutzmaßnahmen getroffen.

Die jeweils an den Grundstücksgrenzen liegenden Gehölzbestände werden zwar Bestandteil der privaten Baugrundstücke, vorgelagert ist jedoch ein Schutzstreifen, der von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist (also keine Carports, Gartenhäuser, Stellplätze etc.). Die Breite des Schutzstreifens beträgt 3 m, gemessen von der jetzigen Traufkante der freiwachsenden, baumhohen Weißdornbestände (vgl. Abb. 2). Durch diese Freihaltezone soll die ungestörte Entwicklung der Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich sichergestellt werden. Die gärtnerische Nutzung der Schutzstreifen ist durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt. Weitere Vorschriften beziehen sich lediglich auf Einfriedigungen im Bereich der Gehölzbestände: Zäune müssen einen Abstand von mindestens 1 m zu den Weißdornbeständen aufweisen.

Zum Erhalt der gewachsenen Einbindung des Baugebietes sowie zur Sicherung der bestehenden möglichen Leitlinien für Fledermäuse sollen die Weißdornbestände in ihrem Charakter als freiwachsende Hecke erhalten werden (Ausnahme: die geschnittene Hecke an der Ostseite des Plangebietes). Pflegemaßnahmen, d.h. ein Rückschnitt, sind damit nur in geringem Umfang zulässig.

Für die Bauzeit sind Schutzzäune entlang der Gehölzbestände festgesetzt, so daß baubedingte Beeinträchtigungen der Weißdornbestände vermieden werden, z.B. Lagerung von Baustoffen, Bodenverdichtung, Schäden im Kronenbereich.

Ebenfalls zum Schutz der vorhandenen wertvollen Gehölzsubstanz ist eine Nutzung des Privatwegs für den Baubetrieb nicht zulässig.

5.3 Anpflanzungsgebote

Im GOP-Entwurf werden quantitative und qualitative Festsetzungen zur Durchgrünung des neuen Baugebietes getroffen, welche sich überwiegend auf den Straßenraum beziehen.

Die dargestellten Baumpflanzungen sind entlang der Erschließungsstraße, d.h. überwiegend auf öffentlichem Grund, vorgesehen, da hierdurch

- innerhalb von versiegelten Flächen ein höherer Kompensationseffekt (Temperatenausgleich, Beschattung etc. zusätzlich zu begrünten Vorgartenbereichen) ausgeht und
- die Realisierung, Akzeptanz und Nachhaltigkeit der Pflanzungen sichergestellt ist.

Insgesamt ist die Anpflanzung von 7 Straßenbäumen festgesetzt. Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Aufgaben des kleinklimatischen Ausgleichs und der optischen Auflockerung wahrnehmen können, werden Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Außerdem gelten für Baumpflanzgebote Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich (Größe und Ausführung von Bauminseln und deren vegetationsfähige Gestaltung), die insbesondere die Anwachsancen der geplanten Bäume und ihren dauerhaften Erhalt sichern sollen.

Für die Grundstücke wird die Festsetzung getroffen, jeweils einen Obstbaum in den Gartenbereichen zu pflanzen. Weitergehende Anpflanzungsgebote werden nicht für erforderlich gehalten, da angesichts des festgesetzten geringen Maßes der baulichen Nutzung ein hoher Anteil an gärtnerisch genutzten Flächen auf den Grundstücken verbleibt, welche Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bieten können.

Lediglich für Carports und flache Garagendächer wird eine extensive Begrünung vorgeschlagen, welche neben der Schaffung von Lebensräumen auch zur Minderung des Oberflächenabflusses beiträgt.

5.4 Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Während die bislang beschriebenen Maßnahmen auch Funktionen von Naturschutz und Landschaftspflege erfüllen, jedoch in Überlagerung oder mit Nutzungsauswirkungen der baulichen Nutzungen, sind die festgesetzten Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege vorrangig und ausschließlich dem Naturschutz vorbehalten, d.h. der Schaffung und Entwicklung von naturnahen Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt.

Anlage einer naturnahen Obstwiese

Auf dem südlich an das Baugebiet angrenzenden Flurstück 41/2 soll eine naturnahe Obstwiese angelegt werden. Es handelt sich um eine derzeit gärtnerisch genutzte Rasenfläche, die allseits von Beständen aus Bäumen und Sträuchern eingefaßt ist. Ein Obstbaum ist auf der Fläche bereits vorhanden. Zur Schaffung der Obstwiese sind ca. 8-10 hochstämmige, einheimische Obstbäume in einer Mindestgröße von 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei sollte ein Abstand von 10 m untereinander nicht unterschritten werden, damit eine Entwicklung zu großkronigen Obstbäumen gewährleistet ist. Die Wiesenfläche soll als extensive Mähwiese, d.h. mit zweijährigem Mahdrhythmus, angelegt werden. Hierdurch wird ein hoher Anteil an Blütenpflanzen, insbesondere zweijährigen Arten, gefördert.

Mit der geplanten naturnahen Entwicklung der Ausgleichsfläche gehen vielschichtige ausgleichswirksame Wirkungen einher. Insbesondere orientiert sich das Entwicklungsziel aber an den Vorschlägen der fledermauskundlichen Untersuchungen, besonders zur Verbesserung des Nahrungsangebots. Geeignet sind demnach solche Strukturen, die einer Vielzahl von Insekten Lebensraum bieten, zumal die angetroffenen Fledermausarten sich überwiegend von fliegenden Insekten ernähren. Dies ist für die geplante Obstwiese sowohl hinsichtlich der Wiesenflächen als auch des Obstbaumbestandes festzustellen.

Ergänzend zur Verbesserung des Nahrungsangebotes sollten auch neue Quartiersmöglichkeiten in der näheren Umgebung geschaffen werden. Als Ersatz für hohle Bäume lassen sich zur Ansiedlung künstliche Nisthöhlen verwenden, die Fledermäusen als Sommerquartier dienen. Das Aufhängen solcher Fledermauskästen erscheint im Bereich der vorhandenen Gehölze der Ausgleichsfläche gut möglich. Eine entsprechende Festsetzung wird hierzu allerdings nicht getroffen.

Siehe Ergänzung zum Grünordnungsplan

5.5 Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes

Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung stellen zum einen das zentrale Erschließungskonzept und zum anderen die geplante Ausbildung der Erschließungsflächen als verkehrsberuhigte Wohnstraße dar.

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

Für die Baugrundstücke erfolgt die Begrenzung der zulässigen Bebauung und damit der Versiegelung über die maximal zulässige Grundflächenzahl. Angesichts der relativ großen Baugrundstücke und der beabsichtigten lockeren Bebauung wird die nach § 19(4) BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.

Während der Oberflächenabfluß der Verkehrsflächen in die bestehende Kanalisation abgeleitet wird, ist für das Dachwasser eine Rückhaltung auf den Grundstücken festgesetzt; die Grundstücksgrößen lassen dies grundsätzlich zu, wenn auch die Versickerungsfähigkeit der anstehenden lehmigen Böden gering ist.

5.6 Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Die Straßenbäume sind im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme, spätestens mit deren Abschluß, zu pflanzen. Dabei gilt die nächstmögliche Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst).

Um sicherzustellen, daß während der Bauphase für die flächigen Eingriffe sowie die Beseitigung des Teiches Ersatz geschaffen wird, der für die betroffene Pflanzen- und Tierwelt Ausweich-Lebensräume bereitstellt, ist aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege eine sehr frühzeitige Realisierung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen angestrebt. Somit ist festgesetzt, die Obstwiese und das Ersatzgewässer vor Erschließungsbeginn anzulegen.

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. November 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.

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 für das Baugebiet festgesetzten überbaubaren Grundfläche von 250 qm (Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ bis zu 50 % für Nebenanlagen ist im B-Plan ausgeschlossen).

Daraus ergibt sich:

Versiegelung von Gartenflächen	
durch Bauflächen	2.500 qm
durch Verkehrsflächen (abzüglich Bauminselflächen)	<u>650 qm</u>
Gesamtversiegelung	3.150 qm

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Da keine Entsiegelungen möglich sind, sind für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis 1:0,3 und für wasserdurchlässige Beläge (Rasenpflaster) mindestens im Verhältnis 1:0,2 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.

Demnach ergibt sich ein Kompensationserfordernis von

3.080 qm x 0,3 =	924 qm
70 qm x 0,2 =	<u>14 qm</u>
gesamt	938 qm

Maßnahmen im Baugebiet selbst können quantitativ nicht zur Kompensation im Sinne einer Ausgleichsmaßnahme für den Boden herangezogen werden. So dienen die Durchgrünungsmaßnahmen der Erschließungsstraße überwiegend dem Ortsbild sowie dem Ausgleich der versiegelungsbedingten Folgen für das Kleinklima.

Die nach dem Durchführungserlaß mögliche Anrechnung von Teilflächen begrünter Dachflächen wird hier nicht vorgenommen, da diese Festsetzung des Grünordnungsplans nicht im B-Plan verankert wurde.

Innerhalb des Planungsgebiets ist eine Fläche von knapp 1.100 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dabei ist die katasterliche Größe unter Abzug der vorhandenen Gehölzbestände (Traufbereich) zugrundegelegt, da nur die „Freiflächen“ ausgleichswirksam entwickelt werden können.

Somit stehen einem Bedarf von 938 qm Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 1.100 qm gegenüber. Als Ergebnis ist festzustellen, daß im Bereich Boden der erforderliche Ausgleich gemäß Runderlaß erreicht wird.

SCHUTZGUT WASSER

Die versiegelungsbedingten Folgen für das Grundwasser sind im Plangebiet überwiegend ausgleichbar, da eine Versickerung festgesetzt ist. Für den Oberflächenabfluß der Verkehrsflächen erfolgt zwar keine Kompensation vor Ort, das Defizit wird jedoch wegen der recht geringen Wassermengen als vernachlässigbar eingestuft.

Es besteht demnach kein weiterer Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut.

SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

Mit den vorherrschenden Gartenflächen sind überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen. (Auch wenn die überplante Grünfläche zeitweise infolge seltener Mahd einen höheren Wert für Pflanzen und Tiere eingenommen hat, so ist grundsätzlich auch von einer zulässigen intensiveren gärtnerischen Nutzung auszugehen.)

Daneben ist der Gehölzbestand im Bereich der Zufahrt von unvermeidbaren Gehölzverlusten betroffen. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind zwar im Plangebiet nicht festgesetzt. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß im Rahmen der zukünftigen Gartenbepflanzungen auch Strauchpflanzungen vorgenommen werden. Zudem handelt es sich nur um einen Durchbruch von 8 m Breite.

Für die Beseitigung der Fichte und der Birke übernehmen die festgesetzten Baumpflanzungen Ersatzfunktion.

Bezüglich der Lebensraumfunktion für Fledermäuse tritt nach Aussagen der Gutachter keine erhebliche Verschlechterung ein, da die Gehölzbestände

erhalten werden und für die beseitigten Landschaftselemente (Tümpel und Rasen-/Wiesenfläche) keine besondere Bedeutung als Nahrungsstätte o.ä. festgestellt werden konnte. Eine Kompensation bzw. Ergänzung des Nahrungsangebotes geht in jedem Fall von der festgesetzten Obstwiese nach einer gewissen Anwachsphase aus.

Für die Beseitigung des vorhandenen Tümpels ist die Anlage eines Ersatzgewässers festgesetzt.

Defizite verbleiben entsprechend der Vorgaben des Durchführungserlasses somit für den Bereich Arten und Biotope nicht.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Eine Betroffenheit des Landschaftsbildes konnte nicht festgestellt werden, so daß auch kein Ausgleichserfordernis besteht.

Zusammenfassung:

Auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, daß der durch das geplante Vorhaben initiierte Eingriff durch entsprechende Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege quantitativ und qualitativ kompensiert werden kann. Defizite verbleiben für keines der betroffenen Schutzgüter.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB):

i. d. Fassung vom 22.04.1993

Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek vom 5. März 1996

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 (1969),

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

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO):

i. d. Fassung vom 11. Juli 1994

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG):

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

**Ergänzung zum Grünordnungsplan zum B-Plan 41
der Stadt Schwarzenbek**

Rüsternweg 36 b
22846 Norderstedt
Tel. 040 / 52 19 75-0
Fax 040 / 5 25 39 33

- Änderung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme
'Anlage eines Ersatzgewässers'

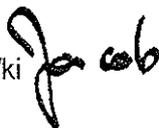
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von der UNB ein Detailplan zur Gestaltung des Ersatzgewässers gefordert.

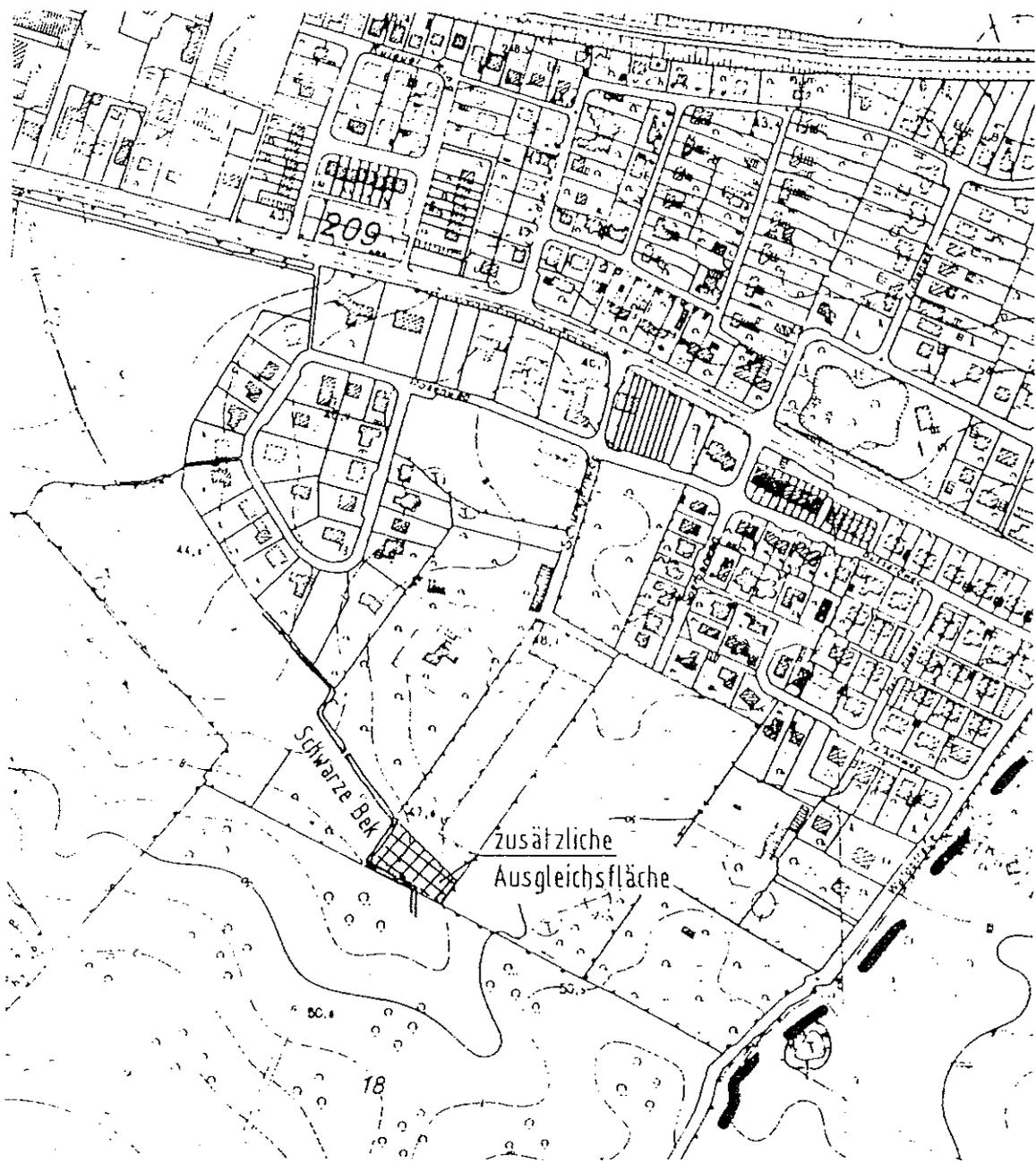
Im Vorfeld dieser Entwurfsplanung wurden in einem Ortstermin am 15.12.97 auf dem in Aussicht genommenen Grundstück mit der UNB die grundsätzliche Lage und Größenordnung des Ersatzgewässers abgestimmt sowie zur Erkundung der Boden- und Grundwasserhältnisse Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Hieraus wurde deutlich, daß sandiger bis schluffiger Boden ansteht; der Wasserstand wurde bei 1,10 bis 1,20 m unter Gelände erbohrt. Entsprechend der Auflage der Unteren Wasserbehörde, daß das Grundwasser nicht freigelegt werden darf, ist ein Kleingewässer somit nur mittels einer Abdichtung (mineralische Dichtung oder Folie) herstellbar. Diese Tatsache sowie der zur Anlage des Gewässers erhebliche Bodeneingriff (Abgrabungen und Verbringung des Aushubs auf den benachbarten Flächen) im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme führten bei allen an der Planung Beteiligten zu deutlichen Bedenken, so daß in einem weiteren Ortstermin am 25.3.98 alternative Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen geprüft wurden. Es wurde hierbei zwischen Herrn May (UNB), Herrn Stolp (UWB), Frau Jacob (Landschaftsarchitektin) und Frau Fischer (Eigentümerin der Flächen) folgendes Einvernehmen erzielt:

- Auf die Anlage eines Ersatzgewässers wird wegen des enormen Bodeneingriffs verzichtet.
- Böschungsgestaltende Maßnahmen an der das Grundstück querenden Schwarzen Bek werden aus fachlicher Sicht nicht für sinnvoll gehalten.
- Stattdessen sollen die in der Anlage gekennzeichneten feuchten Flächen in der Südostecke des Grundstücks aus der Gartennutzung (Wiese, Rasen) genommen und einer ungestörten, eigenständigen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Die Fläche wird im Süden und Westen von der Schwarzen Bek begrenzt, nach Osten von einem Knick und nach Norden von einem Gehölzstreifen. Nach Norden hin soll eine Fahrspurweite zulässig bleiben, um für das Mähfahrzeug der großen Rasenflächen eine Umfahrt zu ermöglichen. Die Ausgleichsfläche soll über einen grundbuchlichen Eintrag gesichert werden. Die Flächengröße beträgt ca. 1.200 m² (ermittelt im M. 1:5.000), eine genaue Größenfeststellung müßte noch im Zuge der grundbuchlichen Sicherung erfolgen.

Norderstedt, den 31. März 1998 Jb/ki

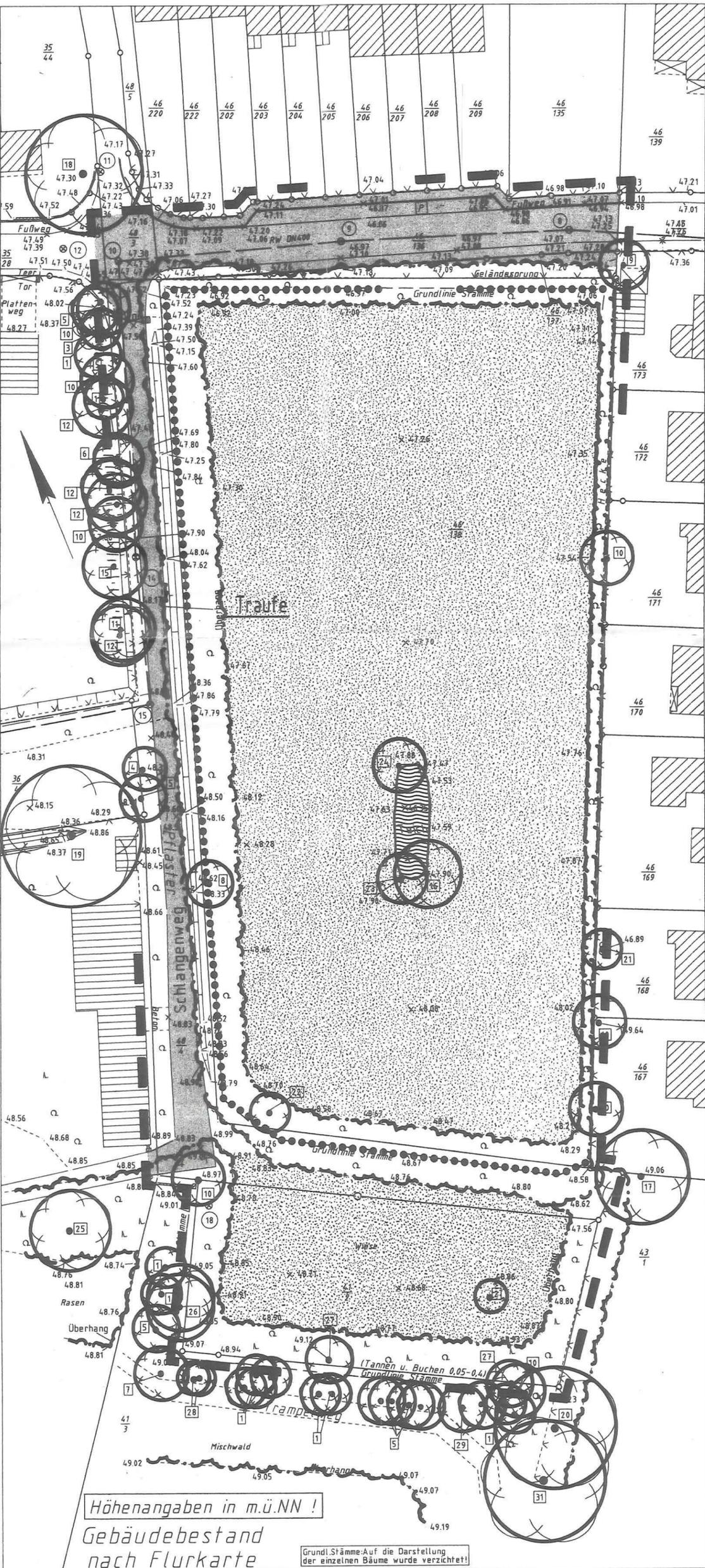
B41S_Erg





Lageplan

M. 1 : 5000



Zeichenerklärung:

- Weißdornhecke, freiwachsend
- Weißdornhecke, geschnitten
- Gehölzbestand aus heimischen Bäumen und Sträuchern
- Knick aus Überhängern
- Einzelbaum
- Tümpel (gesetzlich geschützt nach §15a LNatSchG)
- Gartenfläche (Rasen, Wiese)
- befestigte Fläche
- Grenze des Geltungsbereichs

Baumliste:

Nr.	Stamm / Krone	Nr.	Stamm / Krone
1	0.25 / 6.0	16	0.5 / 10.0
2	0.3 / 5.0	17	0.6 / 14.0
3	0.3 / 6.0	18	0.6 / 17.5
4	0.3 / 6.5	19	1.0 / 20.0
5	0.3 / 7.0	20	2x0.3 / 12.0
6	0.3 / 7.5	21	3x0.3 / 6.0
7	0.3 / 8.0	22	0.3 / 6.0 Tanne
8	0.35 / 7.0	23	0.35 / 7.5 Tanne
9	0.4 / 7.5	24	0.5 / 8.0 Tanne
10	0.4 / 8.0	25	0.5 / 12.0 Buche
11	0.4 / 8.5	26	0.4 / 10.0 Buche
12	0.4 / 9.0	27	0.3 / 7.0 Tanne
13	0.4 / 10.0	28	0.2 / 5.0
14	0.5 / 8.5	29	0.25 / 7.0
15	0.5 / 9.5	30	0.8 / 18.0
		31	0.8 / 19.0

BAUVORHABEN:

**Grünordnungsplan zum B-Plan Nr.41
Stadt Schwarzenbek**

AUFTRAGGEBER:

Familie Fischer

PLANBEZEICHNUNG:

BESTAND

M. 1:500

DATUM:

04.12.1996

STAND:

Juli 1996

PLANVERFASSER:

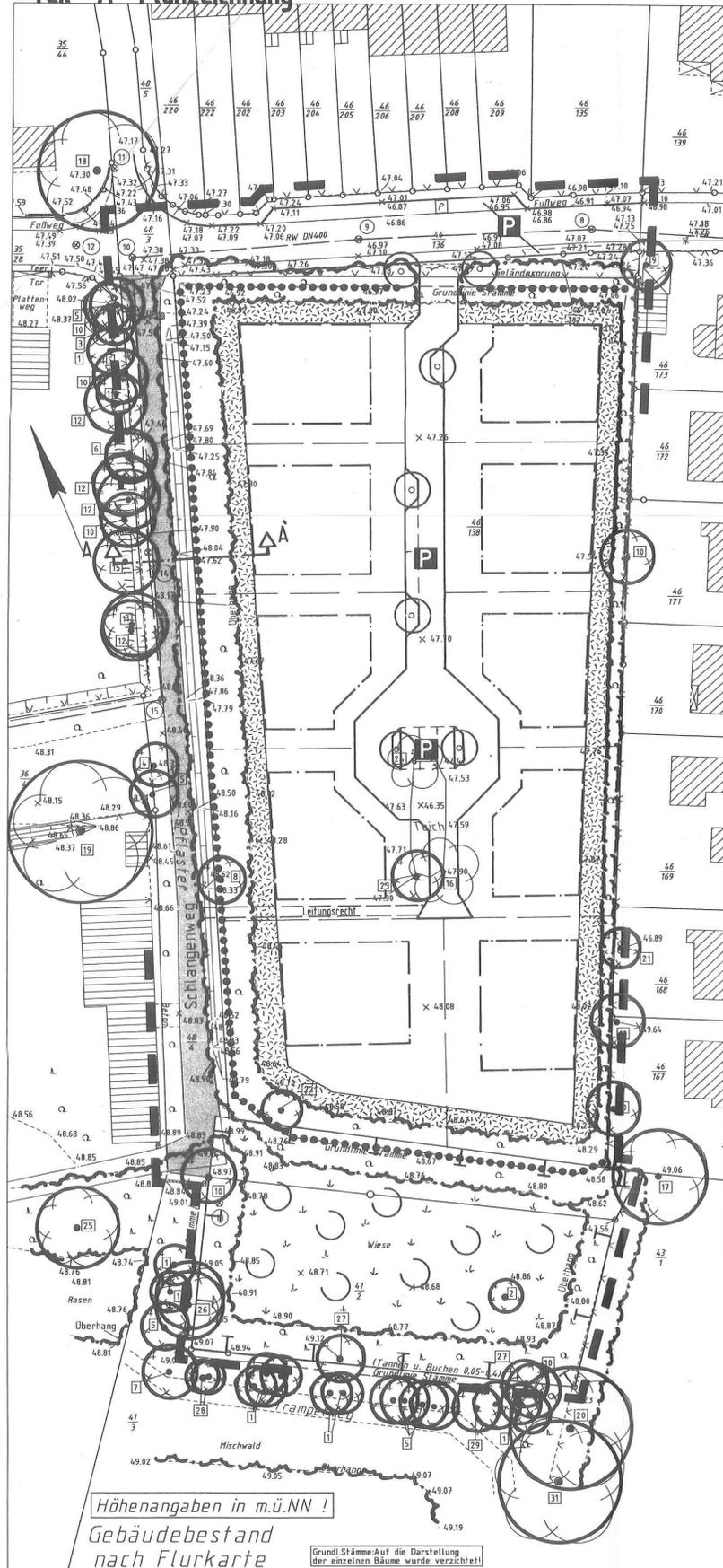
Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsterweg 36b 22846 Norderstedt Tel. 040/521975-0

Höhenangaben in m.ü.NN!

Gebäudebestand nach Flurkarte

Grundl. Stämme: Auf die Darstellung der einzelnen Bäume wurde verzichtet!

Teil A Planzeichnung



Höhenangaben in m.ü.NN!
Gebäudebestand nach Flurkarte

Grundl. Stämme auf die Darstellung der einzelnen Bäume wurde verzichtet!

Zeichenerklärung:

- Grenze des Geltungsbereichs
- ERHALTUNGSGEBOTE**
- Erhaltung und Pflege von Gehölzbeständen
- Erhaltung und Pflege von Einzelbäumen
- entfallender Gehölzbestand
- entfallender Baum
- entfallender Tümpel
- ANPFLANZUNGSGEBOTE**
- Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**
- Anlage einer naturnahen Obstwiese
- siehe Abb.3 Anlage eines Ersatzgewässers
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- öffentliche Straßenfläche
- öffentlicher Parkplatz
- private Zufahrt
- BAULICHE NUTZUNGEN**
- Baugrenze
- Schutzstreifen, von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten
- SONSTIGES**
- Lage des Schnittes

Teil B Text

- 1. Erhaltungsgebote**
 - 1.1 Die Weißdornbestände sind in ihrem Charakter als freiwachsende Hecke zu erhalten.
 - 1.2 Es ist nur der in der Planzeichnung gekennzeichnete Knickdurchbruch zulässig.
 - 1.3 Im Wurzelbereich (= Traubereich) der zu erhaltenden Gehölzbestände sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.
 - 1.4 Während der Bauzeit sind die Gehölzbestände durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Eine Nutzung des Privatwegs für den Bauverkehr ist nicht zulässig.
 - 1.5 Innerhalb der Schutzstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
 - 1.6 Zäune innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig. Ein Abstand von mindestens 1 m ist einzuhalten.
 - 1.7 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm
- 2. Anpflanzungsgebote**
 - 2.1 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
 - 2.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Linden-Arten (Tilia spec.)
Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
 - 2.3 Pro Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen.
 - 2.4 Carports sowie Garagendächer sind extensiv zu begrünen.
- 3. Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes**
 - 3.1 Die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ ist ausgeschlossen.
 - 3.2 Zufahrten sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugerverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
 - 3.3 Die öffentlichen Parkplätze sind mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen zu befestigen.
 - 3.4 Der Oberflächenabfluß der überbaubaren Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und soweit wie möglich zu versickern.

- 4. Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege**
 - 4.1 Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als naturnahe Obstwiese anzulegen. Hierzu sind 8-10 hochstämmige, einheimische Obstbäume in einer Mindestgröße von 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist jedes zweite Jahr zu mähen.
 - 4.2 Die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken oder für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig.
 - 4.3 Als Ersatz für den vorhandenen Tümpel ist ein Kleingewässer nach naturnahen Gestaltungskriterien anzulegen. Eine gärtnerische Gestaltung sowie Fischbesatz sind nicht zulässig.
- 5. Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen**
 - 5.1 Die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist nach Fertigstellung der Erschließungsstraße in der nächstmöglichen Pflanzzeit vorzunehmen.
 - 5.2 Die Obstwiese und das Ersatzgewässer sind vor Erschließungsbeginn anzulegen.

BAUVORHABEN:
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 41
Stadt Schwarzenbek

AUFTRAGGEBER:
Familie Fischer

PLANBEZEICHNUNG:
ENTWURF

M. 1:500

DATUM:
04.12.1996

PLANVERFASSER:
Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsterweg 36b 22846 Norderstedt Tel. 040/521975-0