

**Grünplanerischer Fachbeitrag
zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11
der Gemeinde Ammersbek**

Verfahrensstand des B-Plans:

- Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange
- Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit
- Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

Gemeinde Ammersbek

Verfasser:

Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Ochsenzoller Straße 142 a
22848 Norderstedt
Tel.: 040/ 521975-0



Bearbeitung:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.

Stand: 3. August 2004

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

1	Planungsanlass.....	1
2	Ausgangssituation.....	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Natürliche Gegebenheiten	2
2.3	Nutzungssituation	6
2.3.1	Historie	6
2.3.2	Aktuelle Nutzung	7
2.4	Planerische Vorgaben und Schutzansprüche	7
2.5	Zusammenfassende Bewertung	9
3	Eingriffssituation.....	9
3.1	Geplante Änderungen/ Geplantes Vorhaben	9
3.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	10
4	Anforderungen von Natur und Landschaft.....	11
5	Grünordnerische Festsetzungen	12
5.1	Gesetzlich geschützte Biotop.....	12
5.2	Erhaltungsgebote	12
5.3	Anpflanzungsgebote	14
5.4	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.....	14
5.5	Grünflächen.....	15
5.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	16
7	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	20

Pläne

Bestand	M. 1 : 500
Entwurf	M. 1 : 1.000

1 Planungsanlass

Für eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 11 Gebiet Ortsmitte Hoisbüttel soll die 4. Änderung betrieben werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung zu Wohnzwecken zu schaffen, da für die bisherige Nutzungsausweisung (Pflege- und Erholungsanstalt) kein Bedarf besteht. Auch für die Änderung von Bauleitplänen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dieses Erfordernis ist umso mehr gegeben, als es sich bei der überplanten Änderungsfläche um einen Teil des historischen Gutshofes mit dem Herrenhaus sowie dem ökologisch und denkmalpflegerisch wertvollen Park mit altem Baumbestand und einem Teich handelt.

Ziel und Inhalt des Grünplanerischen Fachbeitrags ist zum einen die Erarbeitung von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege des betrachteten Landschaftsausschnitts und zum anderen die qualitative Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB; 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.

Abschließend wird eine grünplanerische Bilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der erzielbare Ausgleich, verbleibende Ausgleichsdefizite sowie weitergehende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln sind. Dabei sind die vorhandene Versiegelung bzw. die nach geltendem B-Plan zulässigen Überbauungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass es sich um eine Änderung eines B-Plans handelt, soll die Änderung der grünordnerischen Inhalte nicht durch eine förmliche Änderung bzw. Aufstellung eines GOP erfolgen, sondern als Fachbeitrag zum B-Plan und mit diesem das vorgeschriebene Beteiligungsverfahren nach BauGB durchlaufen.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek im Übergang zur freien unbesiedelten Landschaft, d.h. zur ausgedehnten Niederungslandschaft der Bredenbek. Die zu überplanende Fläche wird im Osten von der Ohlstedter Straße und im Süden vom Gemeindezentrum begrenzt. Dabei werden zur zusammenhängenden Betrachtung der Erschließungssituation Teilflächen der

Zufahrt zum Gemeindezentrum und der öffentlichen Parkplätze in den Geltungsbereich einbezogen. Nach Norden definiert die Flurstücksgrenze des Gutsparks den Geltungsbereich. Nach Westen zur freien Landschaft sind sowohl der Teich als auch die vorgelegerte landwirtschaftliche Fläche entsprechend der Flurstücksgrenzen in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,2 ha zzgl. der Randbereiche und ggfs. erforderlicher planexterner Ausgleichsflächen.

2.2 Natürliche Gegebenheiten

Die landschaftliche Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar:

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Geest zu den Niederungsflächen der Bredenbek, dabei liegen die bebauten und weiter zu bebauenden Grundstücksteile auf den höher gelegenen Geestflächen, der westliche von Bebauung frei zu haltende Teil leitet zum Landschaftsraum der Niederung über.

Das **Relief** ist relativ ausgeglichen. Für das gesamte Gelände liegt ein Vermessungsplan vor, der den gesamten Baumbestand sowie die Höhensituation enthält. Daraus wird ersichtlich, dass das Gelände von Osten nach Westen der naturräumlichen Situation entsprechend abfällt und die Wiesenflächen im westlich gelegenen Grundstücksteil zwischen 1,50 und 2,00 m tiefer als die teilbebauten Flächen östlich des Teiches liegen.

Aus dem geologischen Ausgangsmaterial der Grundmoräne hat sich nach den Darstellungen des Landschaftsplanes als **Bodenart** Sand und lehmiger Sand herausgebildet, welche sich zum **Bodentyp** der Braunerde-Podsole entwickelt haben. Planungsvorbereitend wurden auf den Flächen des Plangebietes Baugrunduntersuchungen bis 8,00 m Tiefe durchgeführt. Dabei wurden unter der Oberbodenschicht zumeist sandige Geschiebelehne erbohrt, die von Geschiebemergeln unterlagert sind. Aus der Sicht des Bodenschutzes handelt es sich dabei nicht um seltene oder empfindliche Böden, zudem um solche mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Entsprechend der geologischen Situation entwässert das Plangebiet nach Westen über einen Verbandsgraben in die Bredenbek, welche weiter westlich auf Hamburger Gebiet in die Alster entwässert. **Oberflächengewässer** sind im Plangebiet mit dem ca. 2.000 qm großen Gutsteich sowie mit dem Graben im Westteil vorhanden. Auf der westlichsten Teilfläche befindet sich ebenfalls ein Kleingewässer.

Entsprechend der naturräumlichen Situation und des beschriebenen Reliefs wurde bei den Baugrunduntersuchungen auf den höher liegenden bereits bebauten Flächen ein **Wasserstand** bei 2,50 m unter Gelände angetroffen, auf den Wiesenflächen östlich des Teiches bei 1,20 m unter Gelände. Hingegen sind die Flächen westlich und nördlich des Teiches als grundwassernah zu bezeichnen, hier steht das Wasser 0,70 bzw.

0,80 m unter Gelände an. Dabei korrespondiert der Bodenwasserstand in etwa mit dem Wasserstand im angrenzenden Graben sowie des Teiches.

Auf den grundwassernahen Standorten ist in Verbindung mit den sandig-lehmigen Deckschichten von einer größeren bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber oberflächlichen Stoffeinträgen auszugehen.

Die **klimatische** Situation ist durch die Siedlungsrandlage einerseits und die Niederung der Bredenbek andererseits gekennzeichnet. Im Landschaftsplan wurden die Niederungsflächen (außerhalb der Siedlungen) als bedeutsame Bereiche abgegrenzt, da sie zu den Kaltluftentstehungsgebieten und infolge ihrer Lage zwischen den Ortsteilen zu den Kaltluftabflussrinnen zählen. Bioklimatisch haben die Niederungsflächen somit entlastende Funktionen. Hingegen sind die besiedelten Flächen dem Vorortklima zuzurechnen, bei dem der Anteil an versiegelten Flächen sowie Baukörpern zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse führt: höhere Tag- und Nachttemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit etc. Im Gegensatz zu den angrenzenden Wohngrundstücken und dem Gemeindezentrum weist der Gutspark jedoch eher eine geringere Versiegelungsrate und einen deutlich höheren Grünanteil auf und zählt daher auch zu den bioklimatisch und lufthygienisch entlastenden Flächen. Zu berücksichtigen ist allerdings die vergleichsweise geringe Größe des Plangebietes im Gesamtzusammenhang.

Die das Gebiet heute prägenden **Vegetationsbestände** sind überwiegend durch die menschliche Tätigkeit entstanden (Siedlung und Landwirtschaft). Reste der heutigen potentiell natürlichen Vegetation, welche auf den sandig-lehmigen Böden der Eichen-Birken-Wald (*Quercus-Betuletum*) oder der Eichen-Buchenwald (*Vitulus-Quercetum*) bilden würde, sind nicht mehr vorhanden. Reste der historischen Landschaft sind hingegen mit dem markanten Baumbestand um das Herrenhaus, die alte Lindenallee sowie dem Gutsteich mit dem umgebenden Baumbestand vorhanden.

Der gesamte Baumbestand ist durch den Vermesser aufgenommen worden. Die Bäume sind entsprechend ihres Kronendurchmessers im Bestandsplan dargestellt. Der unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek fallende Baumbestand ist gesondert gekennzeichnet.

Bei den Bäumen im Gutspark handelt es sich überwiegend um Linden (Lindenallee, Lindenkrantz) mit Stammdurchmessern zwischen 50 und 100 cm. Die sonstigen zum Teil stattlichen Parkbäume setzen sich aus Ahorn, Blutbuche, Eiche, Kastanie, Erle, Weide und weiteren Arten zusammen.

Planungsbegleitend ist durch das BAUMSACHVERSTÄNDIGENBÜRO BOLLMANN GMBH ein Gutachten über den Zustand des Baumbestandes sowie die Beurteilung des Baumbestandes in Bezug auf eine geplante Baumaßnahme im Parkgelände erstellt worden. Darin wurde der Bestand bzgl. seines Zustandes, seiner Entwicklung, seines Alters, seiner Zukunftserwartung sowie auf abiotische und biotische Mängel und Schäden, Bruch-, Stand- und Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit des Einzelbaumes überprüft.

Neben dem denkmalpflegerischen, gestalterischen und landschafts- und ortsbildprägenden Wert besitzen große Einzelbäume ebenfalls eine beträchtliche ökologische und klimatisch-lufthygienische Bedeutung (Ganz- bzw. Teilhabitat für zahlreiche Tierarten, Verbesserung des Mikroklimas, Schadstofffilter).

Die gärtnerisch genutzten Flächen des Parks sind durch die „übliche“ Gartennutzung, d.h. Rasenflächen, wenige Koniferen und Ziersträucher, geprägt. Aufgrund der Nutzungsauffassung macht der Gutspark inzwischen allerdings einen weniger gepflegten und etwas verwilderten Eindruck.

Der Gutsteich ist ebenfalls von markantem Baumbestand, zumeist Erlen und Eschen, umgeben. Einige der Bäume sind mittlerweile brüchig und ins Wasser gestürzt. Infolge des Schattendrucks ist eine typische Ufervegetation der Verlandungsgesellschaften nicht ausgebildet. Durch den Laubfall der umgebenden Bäume macht der Teich zudem einen eutrophen Eindruck.

Bei den nicht mehr bewirtschafteten Flächen westlich des Gutsteiches handelt es sich um eine Brache. Bereits im Sommer 2001 ist die Fläche im Zusammenhang mit früheren Planungsüberlegungen vegetationskundlich durch das PLANUNGSBÜRO FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (Planula) kartiert worden. Insbesondere sollte geklärt werden, ob die Fläche als „sonstiges Feuchtgebiet“ gemäß § 7(2) 9 LNatSchG einzustufen ist. Die Vegetation der vermutlich seit mehreren Jahren nicht mehr gemähten Fläche (abgestorbene Pflanzenreste und Eschen-Jungwuchs vorhanden) wird über große Bereiche von einer artenarmen, ruderalen Queckenflur geprägt. In dieser finden sich auch Herden der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*), und es gibt einen Teil mit Dominanz der Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Der westliche Teil (ca. ¼ der Fläche) wird dagegen von einer artenreicheren, niedrigwüchsigen Gras- und Staudenflur eingenommen. Hier sind insbesondere der Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und der Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) die prägenden Arten. Es kommen zwar einige Arten der Feuchtwiesen wie Kohl-Kratzdistel (*Cirsium oleraceum*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Wasser-Knöterich (*Polygonum amphibium*) im Bestand vor, aber nur einzeln oder in geringer Zahl. Der Bestand ist daher nicht als feuchte Wiese oder Brache einzustufen. Gefährdete Arten kommen nicht vor.

Der an die Brachfläche angrenzende Graben zeigte zur Zeit der Bestandsaufnahme nur eine geringe Wasserführung und war dicht mit Wasserpflanzen bewachsen.

Die westlich an den Graben angrenzende in den Geltungsbereich einbezogene Fläche liegt ebenfalls brach. Eingelagert in die aus den Weideflächen ausgezäunte Ruderalflur liegt ein weiteres Kleingewässer, welches dicht von Gehölzen, zumeist Eschen, umgeben ist.

Weitere Vegetationsflächen befinden sich im Bereich der Zufahrt zum Gemeindezentrum: Hier sind die Parkplätze durch entsprechende Ziergehölzinseln und jüngere Bäume (zumeist Ahorn) gegliedert.

Bei den den Westteil des Plangebietes umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um Grünland, welches intensiv von Pferden beweidet wird. Südlich des Gutsteiches und der Lindenallee schließt ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit aufgeprägten Schilfzonen und Weidengebüschen an.

Hinsichtlich der **Tierwelt** liegen keine Daten vor, da für die Erstellung des grünplanerischen Fachbeitrags keine gesonderten Untersuchungen/Kartierungen durchgeführt wurden. Über die vorhandenen Biotoptypen können jedoch mittels Analogschluss ungefähre Aussagen über die Bedeutung für die Tierwelt abgeleitet werden (faunistische Potentialabschätzung):

- Die **Brachfläche** ist zwar insgesamt artenarm, sie ist jedoch Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche Insekten und vor allem auf Offenland angewiesene Vögel sowie andere Wirbeltiere. Die Flächen stellen daher im Zusammenhang mit dem umgebenden Baumbestand, dem Teich und dem Graben einen wichtigen Tierlebensraum dar. Gegenüber den angrenzend intensiv beweideten Flächen hebt sie sich deutlich ab.
- Die **Baumbestände** stellen ein bedeutendes Brut-, Nahrungs- und zum Teil auch Überwinterungshabitat vor allem für die Avifauna, aber auch für zahlreiche andere Tiergruppen wie z.B. Insekten dar.
- Die **Gärten** der bebauten Bereiche sind im allgemeinen aufgrund der anthropogenen Störungen nur als Lebensräume für wenig stör anfällige und wenig spezialisierte Tierarten geeignet – es sind vor allem sog. Ubiquisten. Die Grünstrukturen bieten aber zumindest Kleinvögeln, Kleinsäugetern und Insekten Brut- und Nahrungshabitate. Aufgrund der fehlenden Nutzung und damit auch der Störungen haben die Freiflächen des Gutsparks derzeit aber eine höhere Bedeutung.
- Der **Gutsteich** ist durch die schattige Lage, den Laubfall und den hohen Nährstoffgehalt in seinen Lebensraumfunktionen eingeschränkt, steht jedoch im Biotopverbund mit dem weiteren Kleingewässer und dem benachbarten naturnahen Rückhaltebecken.

Das **Landschaftsbild** bzw. das **Ortsbild** im Plangebiet wird durch den Gutspark und seinen mächtigen Baumbestand geprägt. Auch wenn der Gutspark nicht öffentlich zugänglich ist, ist das Landschaftserlebnis sowohl vom Ortszentrum und der Ohlstedter Straße als auch von der Lindenallee, durch die der öffentliche Wanderweg verläuft, gegeben. Als landschaftsbestimmend ist daher annähernd der gesamte Baumbestand des Gutsparks einzustufen.

Der den Westteil umgebende Großbaumbestand bildet gleichzeitig den infolgedessen gut eingegrüntem Siedlungsrand Hoisbüttels zur freien Landschaft.

Auch die Zufahrt zum Ortszentrum macht aufgrund der dichten und gut entwickelten Baumstellung einen gut durchgrüntem Eindruck.

2.3 Nutzungssituation

2.3.1 Historie¹

In der ehemals selbständigen Gemeinde Hoisbüttel wird seit dem 16. Jahrhundert das adelige Gut Hoisbüttel an der alten Landstraße von Oldesloe nach Hamburg aufgeführt. Die Besitzer haben in den vergangenen Jahren häufig gewechselt, bis 1906 Eberhard Willmann aus Schöneberg bei Berlin den Hof Hoisbüttel inklusive 200 ha Land erwarb.

Der Baustil des villenartigen Hauses lässt darauf schließen, dass Willmann den Neubau Anfang des 20. Jahrhunderts vornehmen ließ. Das Alter des Baumbestandes und die Lage des Hauses im Gartenterrain lassen aus Sicht der Denkmalpflege ablesen, dass das Außengelände als Villengarten im Zusammenhang mit dem Gebäude entstand. Durch den Baumsachverständigen erfolgte im Zuge des Gutachtens allerdings eine Jahresringzählung an einer gefällten Linde aus der Lindenallee sowie einer gefällten Esche im Parkbereich auf Höhe der Teichanlage, aus der sich ein Alter von 137 Jahren bei der Linde und 134 Jahren für die Esche ergab, so dass aus dieser Sicht die Begrünung des Parks mit Großbaumschubstanz um das Jahr 1865 zu beziehen ist.

Haus und Garten bilden trotz verloren gegangener Wegeerschließung bis heute eine Einheit. Die Gartenqualitäten liegen in der ablesbaren typischen Aufteilung eines landschaftlichen Villengartens, bestehend aus einem besonders repräsentativen Vorgarten (Lindenkrantz, zur Hausmittelachse symmetrisch angeordnete Eiben, reicher Bestand an Frühjahrsgeophyten), einem großzügigen rückwärtigen Wiesenraum, der von einer gestaltgebenden, artenreichen Baumkulisse gerahmt, sich leicht zur gebuchteten Wasserfläche hin absenkt, und einem weiteren im Westen anschließenden Wiesenraum, der noch heute in die freie Landschaft überleitet. Wasser- und Wiesenflächen bilden den nötigen Freiraum, welcher der Villa an erhöhtem Standort eine besondere Wirkung verleiht.

Die Standorte der zum Teil stattlichen Parkbäume lassen auf ein Arrangement unter gartenkünstlerischen Gesichtspunkten schließen.

Hervorzuheben ist eine sehr alte Lindenallee in fast geschlossenem Bestand, deren gartenseitiger Ausgangspunkt sich vermutlich aus einer ehemaligen Lindenlaube heraus entwickelt und von hier aus einen geradlinigen Weg an der Südgrenze des Gartens beidseitig flankiert. Weg und Allee setzen sich darüber hinaus nach Westen fort.

2.3.2 Aktuelle Nutzung

Im östlichen Grundstücksteil befindet sich das 2-geschossige ehemalige Gutsgebäude, welches zuletzt als Schullandheim genutzt wurde, seit einiger Zeit jedoch leer steht. Mit Ausnahme einer kleinen wassergebundenen Fläche sind ansonsten auf dem Grundstück keine befestigten Flächen vorhanden.

Der in das Plangebiet einbezogene Teil der Rathauszufahrt setzt sich aus der eigentlichen Zufahrt mit begleitenden Parkplätzen in Senkrechtaufstellung und gliedernden Pflanzscheiben mit Baum- und Ziergehölzpflanzungen zusammen.

Vom Gemeinschaftszentrum aus verläuft durch die Lindenallee ein öffentlicher Fußweg mit Fortsetzung in die Bredenbek-Niederung.

Vom nördlich an das Plangebiet angrenzenden Vogthof hat sich ein Trampelpfad westlich um den Gutsteich herum etabliert, welcher im Südwesten Anschluss an den öffentlichen Weg in der Lindenallee findet (vgl. Bestandsplan).

Der im westlichen Teil der Flurstücke 21/2 und 21/3 verlaufende Graben wird durch den Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau unterhalten.

Im südlichen Teil des Baugrundstücks verläuft eine Fernwärmeleitung, deren ungefährer Verlauf in die Pläne übernommen wurde.

2.4 Planerische Vorgaben und Schutzansprüche

Der westlichste Teil des Plangebietes (d.h. die dreieckige Fläche westlich des Grabens) ist Bestandteil des am 9.4.99 in Kraft getretenen (neu gefassten) **Landschaftsschutzgebietes Ammersbek**. Das LSG ist in zwei Zonen unterteilt: die Kernzone (Zone I) und die sie umgebende Schutzzone (Zone II). Die Niederung der Bredenbek und damit auch der hier betroffenen Teil zählt zur Zone I, für die neben den allgemeinen Schutzzwecken insbesondere die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und ihrer Niederungsbereiche als Ziel formuliert ist. Die Abgrenzung des Gebietes wurde aus der Abgrenzungskarte M. 1 : 10.000 übernommen.

Als weitere Schutzbestimmung ist die **Satzung** der Gemeinde Ammersbek zum **Schutz des Baumbestandes** vom 5.3.99 zu berücksichtigen, die ursprünglich alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 70 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm) im gesamten Gemeindegebiet unter Schutz stellt.² Die geschützten Baumbestände sind im Bestandsplan gekennzeichnet. Demnach steht nahezu der gesamte Parkbaumbestand mit Ausnahme einiger schwächerer Erlen und der nicht geschützten Birken und Nadelbäume sowie der noch jüngeren Ahorne entlang der Rathauszufahrt unter Schutz.

¹ vgl. Unterlagen der Denkmalschutzbehörde sowie Ausführungen von BOLLMANN

² Die mit der 1. Satzung zur Änderung der Satzung vom 17.5.2002 eingetretene Änderungen betreffen nicht die Schutzgegenstände, sondern lediglich die Ersatzpflanzungen.

Sowohl der Gutsteich als auch das Kleingewässer im Westen des Plangebietes zählen zu den **nach 15a LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen** (andere stehende Kleingewässer) und sind in den Plänen entsprechend gekennzeichnet.

Für die Gemeinde Ammersbek liegt ein **Landschaftsplan** vor, der fortgeschrieben und im April 1998 festgestellt wurde.

Im Bestandsplan ist der östliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf, im mittleren Teil der Gutsteich, die dazwischen liegende Fläche als Grünfläche und die Fläche westlich des Teiches als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) dargestellt. Neben dem markanten Baumbestand des Gutsparks ist auch das u. g. archäologische Denkmal gekennzeichnet. Das Landschaftsschutzgebiet ist im LP in der Grenzziehung vor Neufassung des LSG verzeichnet, welche aber der heutigen entspricht.

Im Entwurf ist für den gesamten westlichen Ortsrand Hoisbüttels die Begrenzung der Siedlungsentwicklung dargestellt, um den örtlichen und überörtlichen Biotopverbund durch die Niederung der Bredenbek und den Siedlungszwischenraum zwischen Hoisbüttel und Lottbek aufrecht zu erhalten. Dabei orientiert sich die dargestellte Siedlungsgrenze am Bestand. Für das Plangebiet zur 4. Änderung des B-Plans 11 ist die Grenze nicht extra dargestellt, aus der Darstellung der dem Bestand vorgelagerten Grünflächen wird diese beabsichtigte Grenze jedoch deutlich.

Weitere Schutzansprüche sind aus der Sicht des **archäologischen Denkmalschutzes** formuliert: Die Insel im Teich (noch ohne Landesaufnahmenummer) war vermutlich der Kern einer Turmhügelburg. Eine Eintragung des Denkmals ins Denkmalsbuch behält sich das Archäologische Landesamt vor, zumal es als Denkmal von besonderer Bedeutung eingestuft wird. Im Rahmen der Erarbeitung des FNP und des LP wurde eine Einhaltung eines Abstandes zwischen Bebauung und Teich gefordert. Das Denkmal ist in den Bestands- und Entwurfsplan übernommen. Der zugehörige Umgebungsschutzbereich ist nicht dargestellt, da dieser vom Archäologischen Landesamt individuell bestimmt wird; er erstreckt sich aber mindestens auf sämtlichen nicht überbaubaren Flächen des B-Plans.

Der Villengarten ist ein **Kulturdenkmal** gemäß § 5 Abs. 2 DSchG und dementsprechend geschützt.

Im Hinblick auf die abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind auch die planerischen Vorgaben durch den **bestehenden B-Plan 11** zu berücksichtigen. Demnach ist das gesamte Gutsparkgelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Private Pflege- und Erholungsanstalt“ festgesetzt, innerhalb der sich eine überbaubare Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von 340 qm im Bereich des Gutshauses befindet. Innerhalb des Geländes ist der wesentliche Baumbestand festgesetzt, zudem der Teich mit einer Schutzfläche, die von Bebauung frei zu halten ist, sowie der archäologische Denkmalsbereich. Mit der **1. Änderung** des B-Plans wurde die Zufahrtssituation zum Ortszentrum planerisch neu geregelt, insbesondere

die entlang der Zufahrt angeordneten Parkplätze. Für das Gelände des Gutsparks haben sich dadurch keine geänderten Festsetzungen ergeben.

2.5 Zusammenfassende Bewertung

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ergibt sich folgende zusammenfassende Bewertung von Natur und Landschaft:

- Bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen handelt es sich nicht um seltene oder empfindliche Böden. Damit zählen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen zu den Flächen mit *allgemeiner* Bedeutung (gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bauleitplänen).
- Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind die Standorte als grundwasserfern einzustufen, d.h. der Grundwasserflurabstand ist größer als die vorgesehenen Bautiefen anzunehmen. Hingegen nehmen die Flurabstände zum Teich hin ab, so dass im Bereich der zusätzlichen Bebauung *bedeutsamere* Standorte für den Naturhaushalt vorliegen.
- Klimatisch liegen keine bedeutsamen Räume oder Flächen vor.
- Entsprechend der Differenzierung des ministeriellen Durchführungserlasses zum § 8a BNatSchG zählen die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen (Grünflächen mit altem Baumbestand) zu den Flächen mit *besonderer* Bedeutung für den Naturschutz.
- Für das Erleben der siedlungsnahen Landschaft im täglichen Wohnumfeld übernehmen die wertvollen Baumbestände, der Gutsteich sowie der Wanderweg durch die Lindenallee eine besondere Funktion. Der Baumbestand ist insgesamt als landschaftsbestimmend einzustufen.
- Als kulturhistorisches Element ist der Gutspark insgesamt mit seinem markanten Baumbestand, dem Gutsteich sowie der Mauer zur Ohlstedter Straße zu nennen.

3 Eingriffssituation

3.1 Geplante Änderungen/ Geplantes Vorhaben

Mit den veränderten Festsetzungen des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu Wohnzwecken geschaffen werden. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

Im östlichen Teil des Plangebietes sollen Baufelder für 3 Gebäude ausgewiesen werden. Die maximale Überbauung wird durch eine Grundflächenzahl von insgesamt 1.050 qm geregelt.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Zufahrt und die Parkplatzanlage zum Rathaus.

Die erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze sollen im östlichsten Grundstücksteil innerhalb des Lindenkranzes angeordnet werden.

Die mittlere Fläche mit dem Gutsteich und die westliche Brachfläche werden nicht als Baufläche festgesetzt.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundfläche, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Grundsätzlich stellt die Errichtung von baulichen Anlagen (auf baulich bisher nicht genutzten Grundflächen) aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aus **rechtlicher** Sicht des § 8a BNatSchG ist die Eingriffssituation für das Plangebiet wie folgt zu beurteilen:

Die Festsetzungen des B-Plans, die über das derzeitig zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, bereiten Eingriffe vor. Die Festsetzung von weitergehenden Bauflächen unterliegt somit den Vorschriften zur Eingriffsregelung, d.h. hier besteht eine Ausgleichspflicht, da die Bebauung nach den Darstellungen des geltenden B-Plans nicht zulässig wäre.

Unabhängig von der baurechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Eingriffe entsprechend der Baumschutzsatzung zu ermitteln und auszugleichen.

Naturschutzfachlich gehen mit dem Vorhaben folgende Beeinträchtigungen einher, bezogen auf die einzelnen Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild:

Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere infolge Versiegelung/Überbauung

- Verlust von Bodenfunktionen (Luft-Boden-Austauschvorgänge, Filterungsfunktionen etc.)
- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen
- Veränderung/Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung der Grundwasserverhältnisse
- Gefährdung des Grundwassers durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

Eingriffe in Vegetation und Lebensräume

- Überbauung von Garten-/Parkflächen
- Verlust von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen
- Gefährdung des Altbaumbestandes durch Versiegelungen sowie den Baubetrieb

Eingriffe in das Landschafts-/Ortsbild

- Verlust von denkmalpflegerisch und gestalterisch bedeutsamen Parkbäumen
- Veränderung des Parkcharakters

Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes infolge der Beseitigung von Grünmasse sind nicht in eingriffsrelevantem Maße zu erwarten.

4 Anforderungen von Natur und Landschaft

Entsprechend der Vorschriften des § 21 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 bzw. Biotopstrukturen (Gewässer, wertvoller Baumbestand)
- Erhaltung kulturhistorisch wertvoller Elemente
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Einbindung des Baugebietes und der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzung und Differenzierung von Ausgleichsflächen

5 Grünordnerische Festsetzungen

Im grünplanerischen Fachbeitrag werden Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der nach § 15a geschützten Biotop und des erhaltenswerten Baumbestands, zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie zur Gestaltung der Grünflächen vorgeschlagen. Die Darstellungen und Festsetzungen sollen zur öffentlichen Auslegung weitestgehend in den B-Plan übernommen werden.

5.1 Gesetzlich geschützte Biotop

Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustands der geschützten Biotop führen können, sind gemäß § 15a (1) LNatSchG verboten. Während das westliche Kleingewässer von der Neubebauung unberührt ist und durch die umgebenden Ruderalfluren eine Pufferzone erfährt, ist für den Gutsteich sicher zu stellen, dass dieser insbesondere über Veränderungen des Wasserhaushaltes keine Beeinträchtigungen erfährt. Auf die entsprechenden Schutzmaßnahmen des Wasserhaushaltes wird in Kap. 5.4 eingegangen.

Zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes, insbesondere um dem unvermeidbaren Laubeintrag und dem hohen Nährstoffgehalt entgegen zu wirken, sind für den Gutsteich die Voraussetzungen und Möglichkeiten einer Entschlammung zu prüfen. Diese sind sowohl mit der unteren Naturschutzbehörde als auch mit dem Archäologischen Landesamt abzustimmen.

5.2 Erhaltungsgebote

Zur nachhaltigen Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands werden im grünplanerischen Fachbeitrag Festsetzungen getroffen, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörungen ausschließen sollen. Grundlage für die Erhaltungsgebote bilden der durch das Vermessungsbüro SPRICK/TEETZMANN aufgemessene Baumbestand sowie die Ergebnisse des Gutachtens des Baumsachverständigen BOLLMANN. So werden diejenigen Bäume, die von BOLLMANN als weniger wertvoll oder krank eingestuft wurden, nicht festgesetzt. Es handelt sich dabei um insgesamt 13 Bäume, von denen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme auch fast alle (bis auf 2) bereits gefällt oder umgebrochen waren.

Mit Ausnahme der neuen Zufahrt von der Straße Am Gutshof und der Randbereiche der Stellplätze werden keine Erschließungs- und überbaubaren Flächen im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume angeordnet. Für die befestigten Flächen werden besondere Vorschriften formuliert (vgl. Kap. 5.4).

Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen die Lagerung von Baustoffen, Bodenverdichtung, Schäden im Wurzel-

und Kronenbereich sowie an der Rinde etc. zu sichern. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind in der DIN 18920 und der RAS-LG-4 sowie weiteren einschlägigen Vorschriften und Richtlinien enthalten. Besonderes Augenmerk ist hier auf die Durchfahrt vom Gutshof zwischen den Linden sowie auf die Blutbuche am westlichsten Baufeld zu richten. Das Gutachten von BOLLMANN enthält weitere Hinweise zum Baumschutz während der Bauzeit.

Da es sich bei den meisten Bäumen um besonders wertvollen alten Baumbestand handelt, ist dem Bauantrag für die Abriss- und Neubaumaßnahmen ein Baustellen-einrichtungsplan mit Darstellung der konkreten Baumschutzmaßnahmen, notwendiger Versiegelungen und Lagerflächen sowie geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelschutzbereich beizufügen. Der Plan ist durch einen Landschaftsarchitekten zu fertigen.

Zum nachhaltigen Schutz der Bäume wird außerdem festgesetzt, dass innerhalb der Wurzelbereiche, welche durch den Kronentraufbereich + 1,5 m abgebildet werden, dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen mit Ausnahme der Darstellung im Entwurfsplan sowie die Lagerung von Baumaterialien unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. Eine Ausnahme bildet lediglich die Fernwärme-Leitung, für die Bestandsschutz besteht.

Sofern baubedingt dennoch Schäden im Kronen-, Stamm- oder Wurzelbereich auftreten, dürfen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Stammschäden ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Der Wurzelbereich zu erhaltender Bäume, die an zukünftig befestigte Flächen angrenzen, ist gegen Überfahren zu sichern. Dies gilt insbesondere für den Zufahrtsbereich sowie die Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Lindenkranzes. Versiegelungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.

Konkrete Pflegemaßnahmen für Einzelbäume enthält das Gutachten von BOLLMANN.

Als „bei Bebauung entfallend“ sind diejenigen Bäume gekennzeichnet, die zukünftig innerhalb von Baugrenzen stehen. Zwar wurden die Baugrenzen weitgehend mit Rücksicht auf den Baumbestand, besonders unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, festgesetzt, unvermeidbar ist allerdings die Beseitigung von zwei Linden, einer Birke und einer Weide nordwestlich des jetzigen Gutshauses. Während die Birke und die Weide sowohl als Einzelbaum als auch für die Parkanlage (Selbstaussaat bzw. Nachpflanzung) nur eine geringe Bedeutung haben und zudem nur eine geringere Vitalität aufweisen (vgl. BOLLMANN), besitzt die betroffene Lindengruppe eine besondere gestalterische Funktion in der Parkwiese.

Die als entfallend gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume dürfen nur im Falle einer Bebauung beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten. Die Realisierung garten- denkmalpflegerischer Maßnahmen bleibt davon allerdings unberührt.

Zur nachhaltigen Sicherung des wertvollen Gehölzbestandes werden Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume gemacht, um möglichst viele der Funktionen aufrecht zu erhalten. Diese Festsetzung gilt im Falle einer Änderung oder Aufhebung der Baumschutzsatzung auch weiterhin.

5.3 Anpflanzungsgebote

Vor dem Hintergrund des vorhandenen wertvollen und vollständigen Baumbestandes innerhalb des Gutsparks und der guten Durchgrünung im Bereich der Zufahrt „Am Gutshof“ werden nur an einer Stelle Anpflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Anpflanzungsgebot einschließlich Festsetzung einer Mindestpflanzqualität betrifft die Nachpflanzung einer Linde innerhalb der Lindenallee im östlichsten Abschnitt.

Ansonsten wird lediglich für Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. die Festsetzung getroffen, diese in voller Höhe einzugrünen, um sie in die Freiflächen zu integrieren.

Die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung für die beiden Linden werden nicht im B-Plan geregelt, sondern im Rahmen des Baumfällantrags.

5.4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Die grünordnungsplanerischen Maßnahmen, die die Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate:

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die Grundflächenzahl bestimmt. Daher ist eine überbaubare Grundfläche für die drei Gebäude von insgesamt 1.050 qm festgesetzt. Diese darf nach § 19 (4) für Nebenanlagen im allgemeinen bis zu 50% überschritten werden. Im Hinblick auf die konzipierte Anordnung der Gemeinschaftsstellplätze wird bei der vorliegenden Planung die zulässige Überschreitung auf bis zu 75 % festgesetzt.

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Als Voraussetzung dazu ist die Durchlässigkeit des Bodens auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Aufgrund der natürlich gegebenen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen, soweit das Wasser nicht zu anderen Zwecken gesammelt und verwendet wird. Angesichts der geringen Flurabstände kann dieses jedoch nur oberflächlich erfolgen. Überschüssiges Wasser soll in den Teich zu dessen Stabilisierung eingeleitet werden.

Vor dem Hintergrund der festgestellten bereichsweise geringen Flurabstände von weniger als „Kellertiefe“ werden Keller grundsätzlich ausgeschlossen, um Eingriffe in den Grundwasserhaushalt zu vermeiden. Diesem Ziel dient ebenfalls die Festsetzung, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, unzulässig sind. Drainagen sind gleichermaßen ausgeschlossen. Zudem sind während der Bauzeit Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen zu treffen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers, aber auch der Vorflut, in die der Abfluss der Flächen abgeführt wird, werden Festsetzungen getroffen, die den Einsatz von tausalzhaltigen Mitteln sowie chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln außerhalb von Gebäuden untersagen. Dies dient auch dem Schutz der Vegetation und der Tierwelt.

5.5 Grünflächen

Für die Gestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen; dabei ist eine Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen vorzunehmen, um den Charakter des verbleibenden Gutsparks als Parkwiese weitgehend zu erhalten und z.B. auf bestehende Sichtbeziehungen von der Allee in die Freiflächen Rücksicht zu nehmen.

Auch die Flächen um den Gutsteich sollen in einem offenen Charakter, d.h. als arten- und krautreiche Wiesenfläche weiterhin entwickelt werden. Hierzu sollen die Flächen jährlich frühestens im August gemäht werden, dabei ist das Mähgut abzufahren.

Die den Gutsteich umgebenden Grünflächen übernehmen somit Pufferfunktion zwischen den Bauflächen und dem nach § 15a geschützten Biotop.

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

Auch die Freifläche westlich des Gutsteichs ist in ihrem offenen Charakter zu erhalten, da sie den Übergang zur Bredenbekeniederung markiert. Hierzu soll die Fläche in einem Rhythmus von 2-3 Jahren gemäht werden, um eine Verbuschung wirksam zu verhindern. Dabei ist das Mähgut unbedingt abzufahren. Eine landwirtschaftliche Nutzung, besonders als Pferdeweide, sollte allerdings nicht erfolgen, um den bereichsweise bestehenden Artenreichtum und somit die Biotopfunktionen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten.

Die Abgrenzung zwischen der Grünfläche und der Maßnahmenfläche ist als schematische Grenze zu verstehen.

Hingegen soll die Dreiecksfläche westlich des Grabens der eigenständigen Entwicklung (Sukzession) überlassen bleiben. Hier ist die Gehölzsukzession bereits weiter fortgeschritten, so dass sich langfristig ein Feldgehölz mit eingelagertem Waldtümpel entwickeln wird, welches Trittsteinfunktion für gehölzliebende Arten übernimmt.

6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Entsprechend § 21 BNatSchG und § 1a BauGB ist die Bauleitplanung verpflichtet, die durch den Bebauungsplan bzw. dessen Änderung 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, Umwelt und Forsten vom 3. Juli 1998 geregelt. Der Erlass enthält als Anlage ebenfalls die Vorgaben zur Bemessung 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, die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und der zum Ausgleich erforderliche Kompensationswert ermittelt.

Dabei sind die aufgrund des Ursprungsplans zulässigen Nutzungen entsprechend zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind infolge der geringen Flurabstände „Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ gemäß Runderlass MI/MUNF. Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Soweit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und in naturbetonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen

üblicherweise mindestens im Verhältnis 1:0,7, für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge im Verhältnis 1:0,5, was für die Stellplätze und Zufahrten festgesetzt ist.

Als Minimierungsmaßnahmen sind insbesondere zu nennen: die Verwendung durchlässiger Beläge, die sparsame Erschließung, die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den Umfang der geplanten Versiegelung zu errechnen. Dazu wird auf der Grundlage der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung des Ursprungsplanes und der geplanten Änderung des B-Plans die Differenz der zulässigen Ausnutzungsziffern ermittelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass auch im Ursprungs-B-Plan eine 50 %ige Überschreitung der Grundfläche zulässig war, da sie im B-Plan nicht ausgeschlossen ist. Bei der 4. Änderung ist die Überschreitung bis zu 75 % zulässig. Daraus errechnet sich eine Mehrversiegelung von 1.328 qm, welche unter Berücksichtigung der spezifischen Ausgleichsfaktoren zu einem Ausgleichsbedarf von 806 qm für das Schutzgut Boden führt (vgl. Tabelle).

Eingriff		Ausgleichserfordernis	
Art des Eingriffs	versiegelte Fläche in qm	Ausgleichsfaktor gem. Erlass	benötigte Ausgleichsfläche in qm
BODEN			
<u>4. Änderung des B-Plans</u> Wohnbaufläche GR 1.050 qm	1.050	1 : 0,7	735
Überschreitung 75 % (Stellplätze, Zufahrten)	788	1 : 0,5	394
<u>abzüglich</u> <u>Ursprungs-B-Plan</u> Gemeinbedarfsfläche GR 340 qm	-340	1 : 0,7	-238
Überschreitung 50 % (Stellplätze, Zufahrten)	-170	1 : 0,5	-85
Mehrversiegelung	1.328		806

Berechnung des Kompensationsbedarfs

Im Plangebiet sind keine Maßnahmen festgesetzt, die gemäß Erlass als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden können. Somit verbleibt der Eingriff in das Schutzgut Boden zunächst unausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Da für die geplante Bebauung auch die grundwassernäheren Standorte in Anspruch genommen werden, ist auch für den Wasserhaushalt ein Eingriff festzustellen. Dieser ist bei der Einstufung der Flächen als solche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beim Schutzgut Boden bereits berücksichtigt. Hinzu kommen die versiege-

lungsbedingten Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, welche angesichts des nur geringen Neubebauungsumfangs aber unerheblich sind.

Als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser wirken der Ausschluss von Kellern, die Minimierung der Versiegelung und die beschriebenen Schutzmaßnahmen.

Das im Baugebiet anfallende Wasser ist als gering verschmutzt anzusehen. Gemäß Runderlass gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird. Dies ist für das Baugrundstück festgesetzt.

Insgesamt wird somit für das Schutzgut Wasser eine Kompensation der Eingriffe angenommen.

Schutzgut Klima / Luft

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht festzustellen, da die Veränderungen auf den Bauflächen insgesamt (gemäß Erlass) unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Es ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit den Parkflächen mit altem Baumbestand sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die zusätzlich zu den für das Schutzgut Boden genannten Maßnahmen Ausgleich geschaffen werden muss. Ausgehend davon, dass die Wiesenflächen selbst kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte haben und der Altbaumbestand fast vollständig erhalten bleibt, wird entsprechend des Runderlasses ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 der betroffenen Flächen angesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der betroffenen Flächen ist wiederum die zulässige Mehrversiegelung von 1.328 qm (vgl. Tabelle).

Als Ersatz für den entfallenden Baumbestand (2 Linden, 1 Weide, 1 Birke) werden keine Neupflanzungen im Park festgesetzt, da der Gutspark bereits umfangreichen Baumbestand aufweist, die Parkwiese in ihrem offenen Charakter erhalten bleiben soll und durch die Neubebauung ohnehin verkleinert wird. Um einen Ausgleich im Sinne der geltenden Baumschutzsatzung für die beiden entfallenden geschützten Linden zu erreichen, sind Anpflanzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, möglichst auf öffentlichem Grund, vom Vorhabensträger vorzunehmen. Das entsprechende Antragsverfahren (mit Nachweis der Bäume und ihrer Stammumfänge sowie der Ersatzpflanzungen) im Rahmen des Bauantragsverfahrens bleibt von den Festsetzungen des B-Plans unberührt.

Da im Plangebiet keine Maßnahmen vorrangig für den Naturschutz festgesetzt sind, bleibt der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ebenfalls zunächst unausgeglichen. Weder die den Gutsteich umgebenden Flächen noch die Brachflächen können zu einem Ausgleich beitragen, da sie bereits eine relativ naturnahe Ausprägung aufweisen und mit den getroffenen Festsetzungen in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Gegensatz zu den zuvor genannten Schutzgütern sind Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen bezüglich des Landschaftsbildes nur schwer quantifizierbar. Eine besondere Empfindlichkeit besteht im Plangebiet bezüglich des Großbaumbestands, der Bedeutung für die (Garten-)Denkmalpflege und des Siedlungsrandes.

Als Minimierungsmaßnahmen wirken die nachhaltige Sicherung des Baumbestandes, die Festsetzungen zur Anordnung und Dimensionierung der Baukörper und des ruhenden Verkehrs sowie die Freihaltung wesentlicher Grundstücksteile von Bebauung.

Daher verbleiben für das Landschaftsbild keine Defizite.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Ausgleichsbedarf für folgende Schutzgüter innerhalb des Plangebietes nicht gedeckt werden kann, d.h. die Eingriffe zunächst unausgeglichen bleiben:

Schutzgut Boden	806 qm
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	<u>1.328 qm</u>
gesamt	2.134 qm

Hierfür sind Flächen in der entsprechenden Größe aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln.

Zwar liegen mit dem Landschaftsplan geeignete Konzepte zur Verwirklichung des örtlichen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems vor, derzeit hat die Gemeinde jedoch keine Möglichkeit, in den geeigneten Gebieten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu erwerben. Daher ist für das errechnete verbleibende Ausgleichsdefizit vorgesehen, mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft (über die Untere Naturschutzbehörde) einen Vertrag über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche zu schließen, die Teil der Realisierung eines überörtlichen Biotopverbundsystems ist. Die Umsetzung dieses Abwicklungsweges ist mit der UNB vorabgestimmt und wird mit der Planaufstellung sicher gestellt.

Auch der Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand erfolgt nicht im Plangebiet. Dieser ist im Bauantragsverfahren auf der Grundlage der geltenden Vorschriften der gemeindlichen Baumschutzsatzung vom Vorhabensträger in Abstimmung mit der Gemeinde nachzuweisen.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

BAUMSACHVERSTÄNDIGENBÜRO BOLLMANN GMBH, 2002: Gutachten über den Zustand des Baumbestandes Gut Hoisbüttel, Ellerau, unveröff.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) i. d. Fassung vom 25.3.2002

DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG, 1990: DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Stand September 1990

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, 1986: Richtlinie für die Anlage von Straßen. Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - RAS-LG 4

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN – IV 63 – 510.335 / X 33 – 5120, vom 3. Juli 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.- Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Nr.31, S. 604-613

GESETZ ZUM SCHUTZE DER KULTURDENKMALE (DSchG)) i. d. Fassung vom 18.9.1972, zuletzt geändert am 16.6.1993

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) i. d. Fassung vom 16.6.1993, zuletzt geändert am 16.6.1998

LANDSCHAFTSPLANUNG HESS • JACOB, Landschaftsplan Gemeinde Ammersbek, 1998

PLANULA, 2001: Vegetationskundliche Charakterisierung einer Brache, Hamburg, unveröff.

RUNGE, F., 1990: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas.- 10./11. Auflage, Münster

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES vom 9.4.1999 sowie 1. Änderung der Satzung vom 17.5.2002