

**Grünordnerischer Fachbeitrag
zur 1. Änderung des B-Plans Nr. A 16
„Schäferdresch“
der Gemeinde Ammersbek**

Verfahrensstand des B-Plans:

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

Auftraggeber:

Gemeinde Ammersbek
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek

Verfasser:

Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Ochsenzoller Straße 142 a
22848 Norderstedt
Tel.: 0 40 / 52 19 75 –0

Bearbeitung:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.
Konstanze Georgi, Dipl.-Ing.

Stand: 14. März 2006

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

1	Planungsanlass	1
2	Bestandssituation.....	2
3	Zielsetzung der Grünordnung	3
4	Grünordnerische Festsetzungen	5
4.1	Erhaltungsgebote	5
4.2	Anpflanzungsgebote	6
4.3	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt.....	6
5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	6
5.2	Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
5.3	Fazit	12

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Raum (Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1: 25.000)	1
Abb. 2:	Schutzgut Boden (Eingriffsermittlung).....	7
Abb. 3:	Lage der Ausgleichsfläche M. 1 : 25.000	9
Abb. 4:	Lage der Ausgleichsfläche M. 1 : 5.000	11

Pläne

Bestand	Maßstab 1 : 1.000
Entwurf	Maßstab 1 : 1.000

1 Planungsanlass

Gegenstand des grünplanerischen Fachbeitrags ist die 1. Änderung des B-Plans Nr. A 16 der Gemeinde Ammersbek, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden sollen.

Der vom B-Plan A 16 überplante Landschaftsausschnitt liegt im Norden der Gemeinde Ammersbek im Ortsteil Schäferdresch und umfasst die Flächen westlich und östlich des Alten Teichweges (vgl. Abb. 1). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund 6,0 ha.

Bei der geplanten Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung ist gemäß Aufstellungsbeschluss insbesondere Rücksicht auf den vorhandenen Grünbestand zu nehmen und der Waldsiedlungscharakter des Plangebietes zu erhalten. Baumverluste sind so gering wie möglich zu halten.

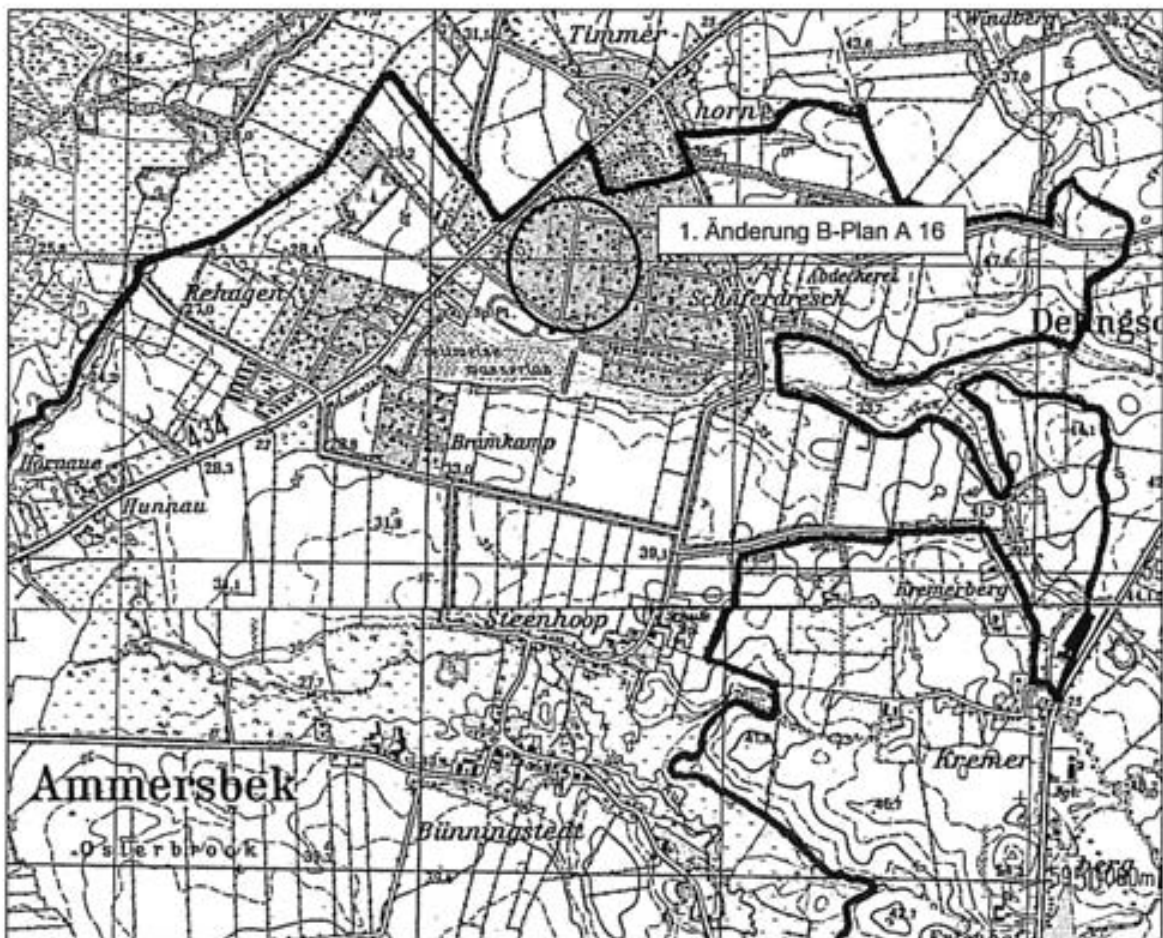


Abb. 1: Lage im Raum (Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1: 25.000)

2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird in seinem Ortsbild vor allem vom dichten Bestand an Großbäumen und Baumgruppen auf den Privatgrundstücken westlich und vor allem östlich des Alten Teichweges geprägt. Zur Beurteilung des Grünbestandes wurde daher zunächst eine Vermessung des aktuellen Baumbestandes durchgeführt, wobei in Abstimmung mit dem beauftragten Vermessungsbüro Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm mit Ausnahme von Obstgehölzen aufgenommen wurden. Kleinere Bäume und Sträucher wurden hingegen nicht berücksichtigt. Zur weiteren Vereinfachung wurden Nadelgehölzreihen sowie dicht zusammenstehende Bäume nicht einzeln, sondern in den überwiegenden Fällen als Baumreihen bzw. -gruppen erfasst.

Die Bewertung des Baumbestandes erfolgte auf der Grundlage der Vermessung bei einer weiteren Begehung vor Ort. Je nach Größe, Art und Zustand wurde dabei zwischen den folgenden Bewertungskategorien unterschieden (vgl. Bestandsplan):

- **geschützter Einzelbaum**
gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek, d.h. Bäume mit einem Stammumfang von über 70 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von 22,3 cm) mit Ausnahme von Obstbäumen, Nadelbäumen, Birken, Pappeln und Weiden
- **erhaltenswerter Einzelbaum**
nicht unter die Baumschutzsatzung fallende ortsbildprägende Laub- oder Nadelbäume, zumeist mit einem Stammdurchmesser von über 40 cm
- **vorhandener Einzelbaum/Baumgruppe/Nadelbaumreihe**
ohne besondere Bedeutung für das Ortsbild
- **abgängiger Einzelbaum**
bereits abgestorbene bzw. stark geschädigte Bäume
- **ortsbildprägende Baumgruppe**
überwiegend Birkenbestände

Bei den nach Baumschutzsatzung geschützten Laubbäumen handelt es sich größtenteils um Eichen, aber auch um Arten wie Buche, Linde, Ahorn, Kastanie, Robinie oder andere. Insbesondere unter den Eichen befinden sich teilweise mächtige Bäume mit einem Stammdurchmesser von bis zu 80 cm. Darüber hinaus wurden weitere Bäume, die zwar nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, aber dennoch zum hohen Durchgrünungsgrad des Wohngebietes beitragen, als erhaltenswert eingestuft. Darunter befinden sich überwiegend einzelstehende Birken mit einem Stammdurchmesser von 40 cm oder mehr. Aber auch ortsbildprägende Kiefern insbesondere im Vorgartenbereich sind als erhaltenswert einzustufen.

Neben diesen geschützten bzw. erhaltenswerten Einzelbäumen wird der Waldsiedlungscharakter des Gebietes auch von den zahlreichen mehr oder weniger großen Baumgruppen bestimmt. Diese befinden sich überwiegend auf den Grundstücken öst-

lich des Alten Teichweges, wohingegen der westliche Bereich des Plangebietes insgesamt weniger mit prägendem Baumbestand durchgrünt ist. Die zahlreichen Nadelgehölzgruppen und -reihen werden vor allem durch Birkenbestände aber auch anderen Laubbaumarten wie Stiel-Eiche, Berg-Ahorn oder Kiefer ergänzt. Sofern diese nicht bereits unter der Kategorie „geschützter bzw. erhaltenswerter Einzelbaum“ erfasst wurden, ist ihre Bedeutung als ortsbildprägende Baumgruppe im Bestandsplan als solche hervorgehoben.

Im Gegensatz zu diesen Bäumen, die sich alle auf gärtnerisch genutzten Flächen befinden, unterliegt der etwa 2.000 m² große waldartige Gehölzbestand aus Nadel- und Laubbäumen auf der westlichen Seite des Plangebietes keiner erkennbaren Nutzung. Aufgrund der allseitig angrenzenden Bebauung ist jedoch auch dieses Gehölz nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen.

Zur Zeit ebenfalls keiner gärtnerischen Nutzung unterliegt das unbewohnte Flurstück 14/10 östlich der Straße, welches allerdings nur vereinzelt mit größeren Bäumen bestanden ist.

Ergänzend zum aktuellen Baumbestand wurden in den Bestandsplan Aussagen der **Baumbestandsaufnahme aus dem Jahre 1980** übernommen, die im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des B-Plans A 16 durchgeführt wurde. Dabei wurden die im Ursprungsplan als erhaltenswert festgesetzten Bäume sowie die bei zulässiger Bebauung voraussichtlich fortfallenden Bäume übertragen.

Auch wenn ein Vergleich der jeweiligen Baumbestände im Einzelnen aufgrund der unterschiedlichen Erfassungskriterien nur eingeschränkt möglich ist, ist der Rückgang an Großgrün im Plangebiet insgesamt doch deutlich erkennbar. So existieren insbesondere auf den westlichen Grundstücken viele der damals kartierten Gehölze trotz festgesetztem Erhaltungsgebot heute nicht mehr. Eine Baumfällgenehmigung liegt nur in einzelnen Fällen vor, so dass auch nur von einer entsprechend geringen Anzahl an Ersatzpflanzungen ausgegangen werden kann (es ist allerdings zu berücksichtigen, dass eventuelle Ersatzpflanzungen mit einem derzeitigen Stammdurchmesser von noch unter 20 cm bei der aktuellen Bestandsaufnahme nicht erfasst wurden).

3 Zielsetzung der Grünordnung

Der Vergleich der aktuellen Bestandssituation mit dem 1980 dokumentierten Baumbestand macht deutlich, dass die Zielsetzung des rechtskräftigen B-Plans, den prägenden Baumbestand im Plangebiet dauerhaft zu erhalten, in der Vergangenheit nicht hinreichend erfüllt werden konnte. Um so wichtiger erscheint es, die heute noch vorhandenen wertvollen Bäume im Rahmen der Nachverdichtung so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen und über geeignete Festsetzungen langfristig zu sichern. So wurde, wie bereits einleitend erwähnt, der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des

B-Plans mit der Zielsetzung gefasst, die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung unter Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und der grünordnerischen Belange durchzuführen. Der offene Siedlungscharakter des Änderungsbereiches ist dabei ausdrücklich weiterhin beizubehalten. Vor diesem Hintergrund setzt der B-Plan neben der geforderten Mindestgrundstücksgröße gleichzeitig fest, dass eine Wohneinheit pro 450 m² Grundstücksfläche zulässig ist, maximal jedoch zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Hiermit soll eine ungewollte Verdichtung auf kleinen Grundstücken und die Entstehung von gebietsuntypischen Mehrfamilienhäusern verhindert werden.

Unter dieser Maßgabe wurde westlich und östlich des Alten Teichweges ein neuer Baugrenzenkorridor abgegrenzt. Im Gegensatz zum rechtskräftigen B-Plan, der mehr Rücksicht auf die Bäume als auf die Bauflächen nimmt, wurden hierbei aus Sicht der Grünbelange jedoch im Vorentwurf zunächst weder die geschützten noch die erhaltenswerten Bäume ausreichend berücksichtigt. So erstreckte sich der überbaubare Bereich unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände fast vollständig über die Grundstücke - lediglich im Bereich der rückwärtigen Flächen der westlichen Grundstücke und der Vorgärten wurden breitere Randzonen ausgespart. Trotz der Maßgabe, die Bäume zu erhalten, wäre unter diesen Voraussetzungen die Beseitigung fast aller wertvollen Bäume rechtlich ermöglicht und der Bebauung - entgegen der beim Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzung - ein eindeutiger Vorrang eingeräumt worden.

Zur Minimierung der Baumverluste wurde die Baugrenze *im Entwurf des Grünplanerischen Fachbeitrages* daher in der weiteren Planung zugunsten des Baumbestandes angepasst. Hierbei wurde unter Berücksichtigung der wertvollen Bäume zum einen die randliche Abgrenzung der Baufelder in weiten Teilen zurückgenommen, zum anderen wurden innenliegende erhaltenswürdige Bäume aus dem überbaubaren Bereich durch innere Baugrenzen ausgegrenzt. Letzteres erfolgte unter Berücksichtigung der im Plangebiet insgesamt zu schaffenden Nachverdichtungsmöglichkeiten, so dass bei der Festlegung der Baugrenze nicht in jedem Fall den Bäumen Vorrang eingeräumt wurde. Zwar sind auch die Bäume innerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zu erhalten, eine Beseitigung ist aber im Falle eines genehmigten Bauantrages zulässig und damit nicht ausgeschlossen.

Gegenüber diesen im Entwurfsplan des Grünplanerischen Fachbeitrages dargestellten modifizierten Baugrenzen erfolgte *im B-Plan* im Rahmen der Abwägung unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke eine weitergehende Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen. Von diesem Abwägungsschritt betroffen sind hauptsächlich Grundstücke östlich des Alten Teichweges. Um in etwa gleiche Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung wie auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet zu schaffen, wurde hier der überbaubare Bereich gegenüber der Darstellung des Grünplanerischen Fachbeitrages in seinen Abgrenzungen vergrößert. Außerdem wurde hier auf die Ausgrenzung einzelner innen liegender Bäume verzichtet. Dies hat zur Folge, dass insgesamt 14 zusätzliche geschützte Bäume bei Vorliegen einer positi-

ven Baugenehmigung beseitigt werden können bzw. durch die Versiegelung im Wurzelbereich eine erhebliche Schädigung eintreten kann. Ein langfristiger Erhalt dieses wertvollen Baumbestandes ist aufgrund der Doppelfestsetzung somit nicht gewährleistet.

4 Grünordnerische Festsetzungen

Die erforderlichen grünplanerischen Maßnahmen werden über entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil B konkretisiert, die nachfolgend erläutert werden. Die getroffenen Festsetzungen des Grünplanerischen Fachbeitrags sind soweit wie möglich in den Bebauungsplan übernommen worden.

4.1 Erhaltungsgebote

Erhaltungsgebote werden nicht nur für wertvolle Bäume außerhalb der Baugrenzen, sondern auch im Bereich der überbaubaren Fläche festgesetzt. Letztere dürfen zwar im Falle einer gültigen Baugenehmigung beseitigt werden, sind ansonsten aber ebenfalls zu erhalten. Die Festsetzung der einzelnen Erhaltungsgebote hinsichtlich Baumart und -größe orientiert sich im Wesentlichen an der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek, berücksichtigt darüber hinaus aber auch nicht geschützte erhaltenswerte Einzelbäume, wie z.B. für das Gebiet typische Birken. Weiterhin ist der waldartige Gehölzbestand an der westlichen Plangebietsgrenze aufgrund seines prägenden Charakters für den ansonsten bereits deutlich im Baumbestand dezimierten Bereich langfristig zumindest anteilig zu erhalten.

Zur langfristigen Sicherung des wertvollen Baumbestandes sind innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 2 m) der zu erhaltenden Bäume grundsätzlich Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass sie durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freigehalten werden. Dabei sind die einschlägigen Schutzvorschriften (DIN 18920, RAS-LP-4) zu berücksichtigen. Beschädigungen des Wurzelballens sind zu vermeiden. Zu erhaltende Einzelbäume in zukünftig befestigten Flächen insbesondere bei Bebauung im rückwärtigen Bereich (Zufahrten) sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.

Zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet werden Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume gemacht. So wird die Verwendung von Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18/20 cm Stammumfang als Mindestqualität festgesetzt, damit auch im Falle der Änderung oder Aufhebung der Baumschutzsatzung der Ersatz geregelt ist.

4.2 Anpflanzungsgebote

Da es sich bei den Grundstücken im Plangebiet, abgesehen vom Straßenraum, ausschließlich um private Flächen handelt, ist die Festsetzung von Baumpflanzgeboten mit Ausnahme von Ersatzpflanzungen für den Verlust als zu erhalten festgesetzter Bäume nicht vorgesehen. Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebietes sind jedoch freistehende Müllboxen/ Müllsammelbehälter, soweit sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind, einzugrünen sowie Carports mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Zusätzlich sind Carports sowie andere geeignete Flachdächer über 20 m² Größe mit einer Dachbegrünung zu versehen. Ferner ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft Grundstücke, auf denen bei entsprechender Mindestgröße z.B. vier oder sechs Wohneinheiten entstehen können und bei denen der ruhende Verkehr zusammenhängend untergebracht wird.

4.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Grundstückszufahrten und Stellplätze erforderliche Maß zu beschränken, wobei die Zufahrten möglichst zu bündeln sind. Gemeinsame Zufahrten können allerdings aufgrund des unterschiedlichen Bauinteresses der einzelnen Eigentümer noch nicht festgesetzt werden. Die Herstellung dieser Flächen ist mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorzunehmen. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Mit der Nachverdichtung der Wohnbebauung und der Erschließung der neuen Baugrundstücke kommt es insbesondere infolge der Versiegelung und Überbauung zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden sowie zu Verlusten von schützens- bzw. erhaltenswerten Bäumen. In beiden Fällen ist für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der gemäß B-Plan maximal zulässige Eingriff zugrunde zu legen, unabhängig von den im Rahmen einer Umfrage ermittelten Teilungswünschen der Anlieger (Momentaufnahme).

Bodenversiegelung

Auf der Grundlage der in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für die Teilung und der maximal zulässigen Wohneinheiten errechnet sich gegenüber der bisher maximal zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke eine Mehrversiegelung von 9.785 m² (vgl. Abb. 2). Legt man das Maxi-

mum an Ausnutzung zugrunde, sind unabhängig von den tatsächlichen Bauwünschen etwa 50 zusätzliche Wohneinheiten möglich (Angebotsplanung).

EINGRIFF BODEN				
Art des Eingriffs		versiegelte Fläche	Ausgleichsbedarf gemäß Erlass	benötigte Ausgleichsfläche
max. zulässige Versiegelung gemäß Ursprungsplan				
56.850 m ²	Grundstücksfläche (WR) mit einer			
	GZR von 0,12	2.604 m ²		
	GRZ von 0,15	1.105 m ²		
	GRZ von 0,2	1.761 m ²		
	GR 300 m ²	1.800 m ²		
	gesamt	7.270 m ²		
max. zulässige Versiegelung gemäß 1. Änderung				
56.850 m ²	Grundstücksfläche (WR) mit einer GRZ von 0,2 zzgl. Überschreitung 50 %	17.055 m ²		
max. mögliche Mehrversiegelung				
		9.785 m ²	1 : 0,75	7.340 m ²
BODEN, GESAMT				7.340 m²

Abb. 2: Schutzgut Boden (Eingriffsermittlung)

Bei der Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturschutz ist der Runderlass MI/MUNF zu berücksichtigen. Demnach wird zwischen intensiv genutzten Hausgärten ohne wertvollen Baumbestand mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einerseits und Grünflächen mit altem, wertvollem Baumbestand andererseits unterschieden. Da aufgrund der unterschiedlichen Ausbildung der einzelnen Gartenflächen eine grundstückswise Bewertung des Änderungsbereiches jedoch nicht möglich ist, wird unter Berücksichtigung des insgesamt hochwertigen Gebietscharakters bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,75 als Mittelwert zugrunde gelegt. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit rd. 7.340 m². Da es sich im Plangebiet ausschließlich um Gartenflächen handelt, deren Umfang infolge der mit der Planung ermöglichten Nachverdichtung weiter abnimmt, ist es faktisch unmöglich, Ausgleichsflächen im Plangebiet festzusetzen. Die nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen sind daher auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans durchzuführen.

Baumverluste

Innerhalb und am Rand der Baugrenzen sind insgesamt 27 Einzelbäume mit einem, eingeschränkten - weil mit dem Baurecht überlagernden - Erhaltungsgebot belegt (vgl. Darstellung im B-Plan), die im ungünstigsten Fall durch Überbauung verloren gehen

können und für die daher eine Ersatzpflanzung im Verhältnis von 1:1 vorzunehmen ist. Dabei sind als Mindestqualität entsprechend der für Anpflanzungsgebote getroffenen Festsetzung Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18/20 Stammumfang zu verwenden.

Da auf denjenigen Grundstücken im Plangebiet, auf denen es bei einer Nachverdichtung zu Baumverlusten kommt, voraussichtlich kein ausreichender Platz für die Pflanzung neuer Bäume ist, sind die Ersatzpflanzungen ebenfalls planextern durchzuführen. Die Bäume sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Vorliegen der Baugenehmigung zu pflanzen.

5.2 Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Boden

Zur Kompensation des sich ergebenden Ausgleichsdefizits von 7.340 m² für das Schutzgut Boden werden auf dem Flurstück 55, Flur 6 der Gemarkung Bünningstedt mit einer Gesamtgröße von rd. 2,34 ha Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes durchgeführt. Die Fläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde Ammersbek.

Ausgangssituation

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich nordöstlich des Ortsteils Bünningstedt innerhalb des Naturschutzgebietes „Ammersbek-Niederung“ und wird von der Dorfstraße über einen Wirtschaftsweg und die im Osten angrenzende Fläche erschlossen (vgl. Abb. 3). Naturräumlich gehört sie zu den Niederungsflächen der Bünningstedter Au, die Richtung Norden leicht ansteigen. Die betrachtete Fläche wird derzeit als Weidegrünland bewirtschaftet. Nach Osten schließen sich weitere offene Grünlandflächen an. Die im Norden angrenzenden durch einen Knick abgegetrennten Flächen jenseits der Niederungen werden hingegen ackerbaulich genutzt. Im südlichen und westlichen Bereich verläuft direkt an der Flurstücksgrenze die Bünningstedter Au, die bis zum Laub-Nadel-Mischwald im Westen der geplanten Ausgleichsfläche heranreicht. Der Bach wird beidseitig von einem etwa 1 bis 2 m breiten Uferrandstreifen begleitet.

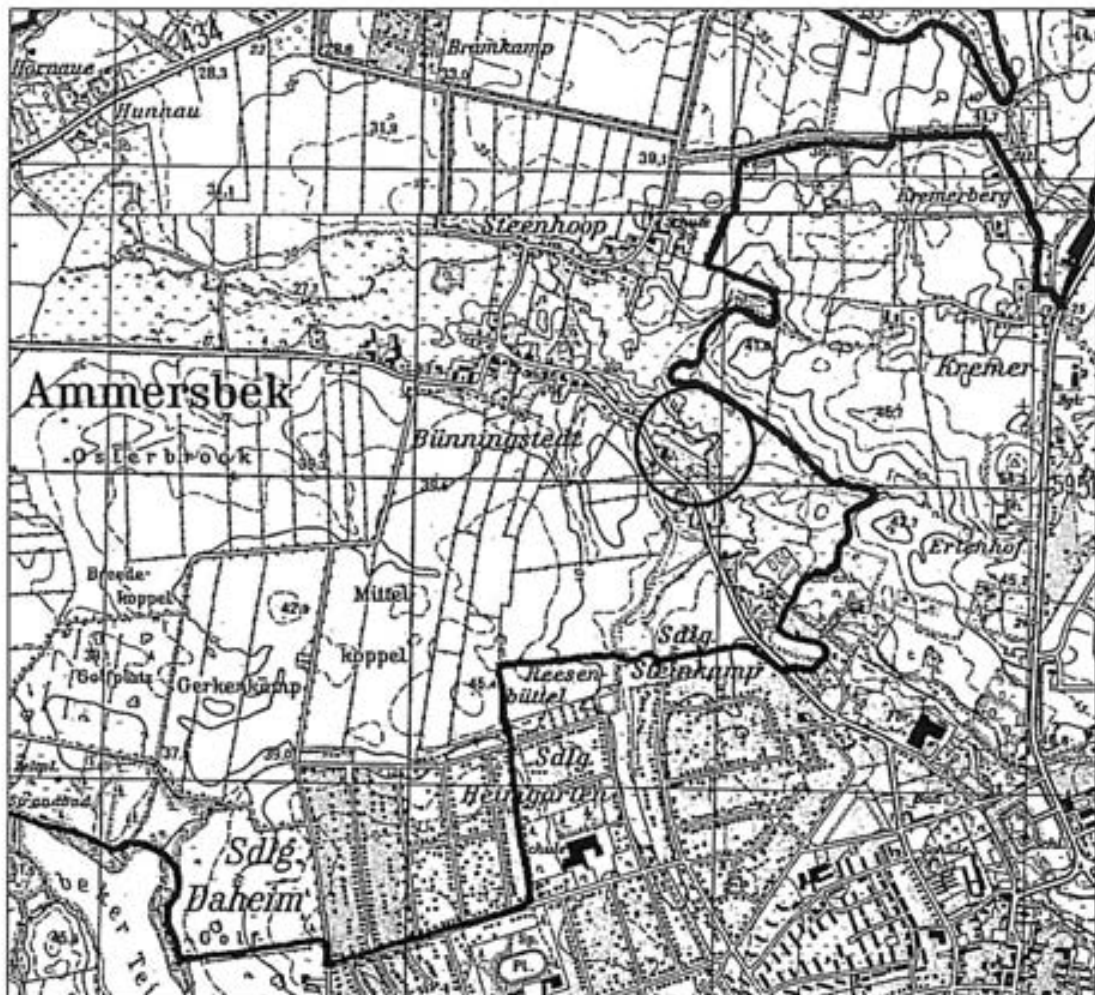


Abb. 3: Lage der Ausgleichsfläche M. 1 : 25.000

Der betrachtete Landschaftsausschnitt ist Bestandteil des regionalen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, wobei die Bünningstedter Au und ihre Niederung im Landschaftsrahmenplan zu den Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen zählt und als Schwerpunktbereich ausgewiesen ist. Darüber hinaus übernimmt sie die Funktion einer regionalen Grünverbindung. Aufgrund der Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und den Naturhaushalt wurden das Gewässer und die umgebenden Niederungsflächen einschließlich der geplanten Ausgleichsfläche unter Naturschutz gestellt. Überlagernd ist entlang des Baches darüber hinaus ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen in einer Breite von beidseitig 50 m zur Uferlinie ausgewiesen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek ist für die Niederungsflächen einschließlich der geplanten Ausgleichsfläche als Entwicklungsziel die Erhaltung der Grünlandnutzung vorgesehen. Entlang der Bünningstedter Au ist die Anlage von Uferstrandstreifen und die Anpflanzung von Ufergehölzen verzeichnet.

Geplante Maßnahmen

Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die Zielvorstellungen des Landschaftsplans hinsichtlich einer offenen, grünlandgeprägten Niederungslandschaft entsprechend berücksichtigt. So soll die landwirtschaftlich genutzte Fläche zukünftig durch geeignete Pflegemaßnahmen als artenreiches, relativ nährstoffreiches Feuchtgrünland zu einer Sumpfdotterblumenwiese entwickelt werden. Dabei orientiert sich die Bewirtschaftungsintensität an den Vorgaben der Landesprogramme zum Vertragsnaturschutz. Die gekennzeichnete Fläche ist als ein- bis zweischürige Wiese zu entwickeln. Bei zweimaliger Mahd beginnt der erste Mahdtermin ab 15. Juni, bei einmaliger Mahd im August/September. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche kann jedoch auch mit höchstens 2 Rindern pro angefangenem Hektar Fläche in der Zeit vom 1.07. bis zum 31.10. beweidet werden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob die Flächen durch die Aufhebung von Drainagen vernässt werden können. In der Zeit vom 25. März bis 31. Oktober darf keine Bodenbearbeitung vorgenommen werden. Auf den Flächen ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Schleppen und Walzen zu verzichten. Weiterhin sind insbesondere auch die Regelungen der Naturschutzgebiets-Verordnungen zu beachten.

Mit der Extensivierung der Nutzung gehen folgende positive Wirkungen einher:

- naturnahe Entwicklung der Niederung
- Erhöhung des Struktureichtums der Grünlandflächen und damit Neuschaffung von gewässerbegleitenden Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt
- Schaffung von geeigneten Bedingungen zur Jungenaufzucht der Wiesenvögel
- Reduzierung der Gefährdung von Amphibien
- Reduzierung der Nährstoffeinträge aus der Grünlandfläche in die Bünningstedter Au

Weitergehende aufwertende Maßnahmen, wie etwa Anpflanzungen, sind auf der Ausgleichsfläche nicht vorgesehen, da sie nicht dem Leitbild für die Niederung entsprechen.

Realisierung

Die Realisierung der planexternen Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 55 ist spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss der 1. Änderung des B-Plans A 16 durchzuführen. Eine zeitliche Bindung an den Baufortschritt ist aufgrund der nicht vorhersehbaren Entwicklung der Nachverdichtung nicht möglich.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im B-Plan.

Abschließende Bilanzierung

Da das übergeordnete naturschutzfachliche Entwicklungsziel auf dieser Fläche lediglich eine Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung und damit den langfristigen Erhalt der offenen Niederungslandschaft vorsieht, ist eine Anrechnung dieser Ausgleichsfläche lediglich zu einem Drittel gegeben. Dabei begründet sich die geringere Anrechnung der Extensivierungsmaßnahme aus der schon bestehenden Grünlandnutzung und der nur geringeren ökologischen Aufwertung. Die ausgleichswirksame Fläche ist daher in dreifacher Größe des bilanzierten Ausgleichsbedarfes (7.340 m²) in einer Größe von 22.020 m² anzulegen, so dass das 23.400 m² große Flurstück praktisch vollständig als Ausgleichsfläche heranzuziehen ist.

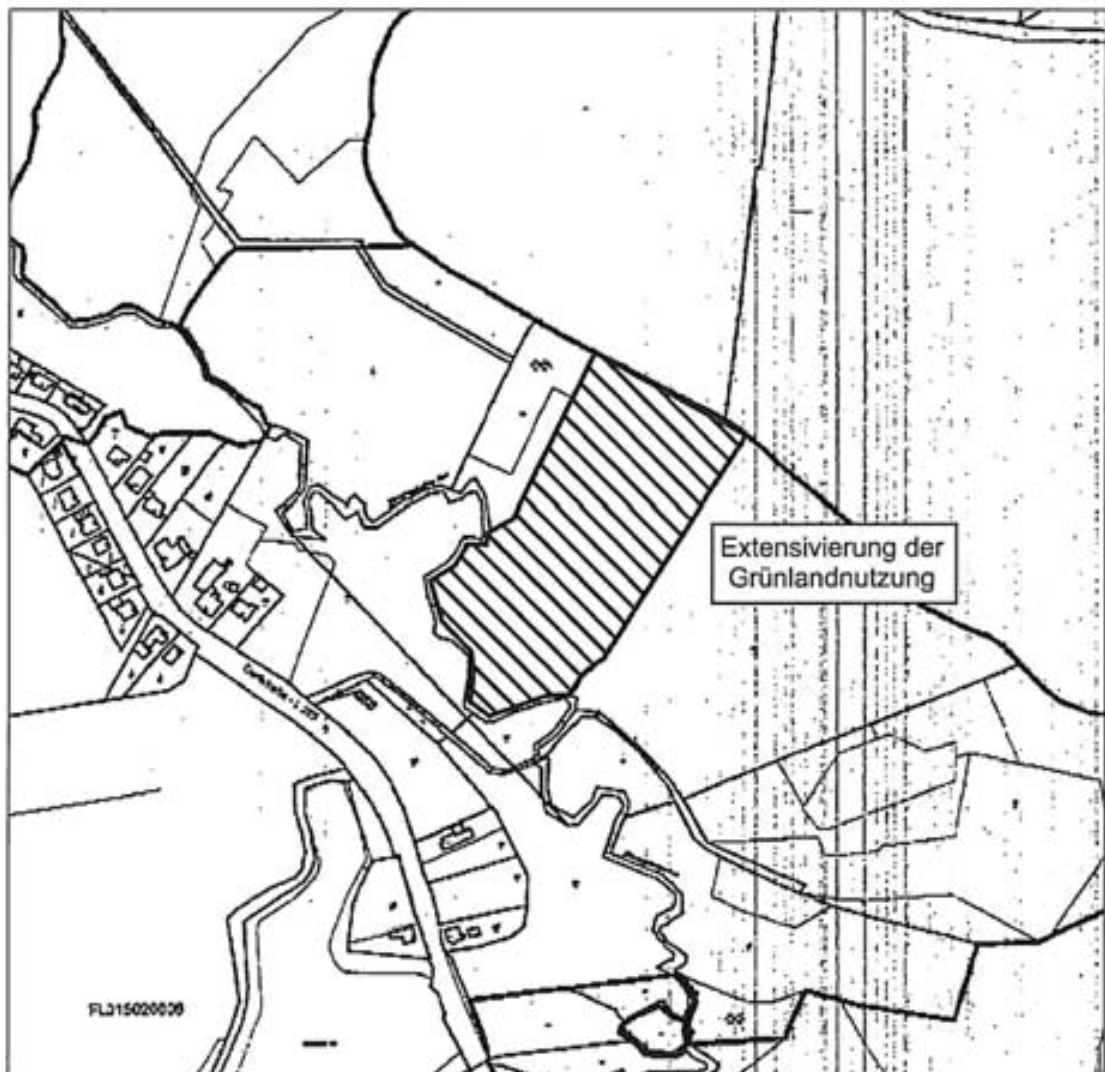


Abb. 4: Lage der Ausgleichsfläche M. 1 : 5.000

Baumverluste

Die Ersatzpflanzungen für die bei Vorliegen einer Baugenehmigung zulässigen Baumverluste sind an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks, vorzugsweise im Bereich zur öffentlichen Straße durchzuführen. Ist kein sinnvoller Ort auf dem Grundstück zu finden, ist der Ersatz ausnahmsweise an anderer Stelle in der Gemeinde auf öffentlichem Grund zu leisten. Mögliche Standorte für Ersatzbaumpflanzungen bestehen im Bereich der Ortsdurchfahrten, die schon im Landschaftsplan der Gemeinde angeregt wurden, sowie östlich der Bebauung Mühlenkoppel. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

Die Ersatzpflanzungen für die ggf. entfallenden Bäume sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu realisieren.

5.3 Fazit

Abschließend ist festzustellen, dass mit der bereitgestellten rd. 2,34 ha großen planexternen Ausgleichsfläche und den hierauf geplanten Extensivierungsmaßnahmen die quantitative und qualitative Kompensation der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens erreicht wird.

Die zulässigen Baumverluste sind ggf. auf den Grundstücken, oder - falls dies nicht möglich sein sollte – ausnahmsweise auf öffentlichem Grund im Ammersbeker Gemeindegebiet durchzuführen.

Grünplanerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. A 16 „Schäferdresch“, Gemeinde Ammersbek Teil B: Festsetzungsvorschläge

1. ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25 B BAUGB)

- 1.1. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 1.2. Die als entfallend gekennzeichneten wertvollen Bäume dürfen nur im Falle eines genehmigten Bauantrages beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten.
- 1.3. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 2,0 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.
- 1.4. Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.

2. ANPFLANZUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25 A BAUGB)

- 2.1. Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sowie für die Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.
- 2.2. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 4 angefangene Stellplätze mindestens ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- 2.3. Freistehende Müllboxen und Müllsammelbehälter sind, soweit sie vom öffentlichem Raum einsehbar sind, in voller Höhe einzugrünen.
- 2.4. Carports sowie sonstige Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 % von mehr als 20 qm Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.
- 2.5. Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Dabei ist je 2 m türlose Wandlänge mind. eine Pflanze zu verwenden.

3. SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT

- 3.1. Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist hier nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 3.2. Grundstückszufahrten sind möglichst zu bündeln.

- 3.3 Der unbelastete Oberflächenabfluss ist soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Der Nachweis ist jeweils im Bauantragsverfahren zu erbringen.
- 3.4 Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden.
- 3.5 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BAUGB)

- 4.1 Das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden wird auf einer 23.400 m² großen Fläche des Flurstücks 55, Flur 6 der Gemarkung Bünningstedt kompensiert. Diese Fläche wird dem B-Plan A 16, 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek zugeordnet. Die nördlich der Bünningstedter Au gelegene Grünlandfläche ist zu extensivieren und als ein- bis zweischürige Sumpfdotterblumenwiese zu entwickeln. Bei zweimaliger Mahd beginnt der erste Mahdtermin ab 15. Juni, bei einmaliger Mahd im August/September. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche kann jedoch auch mit höchstens 2 Rindern pro angefangenem Hektar Fläche in der Zeit vom 1.07. bis zum 31.10. beweidet werden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob die Flächen durch die Aufhebung von Drainagen vernässt werden können. In der Zeit vom 25. März bis 31. Oktober darf keine Bodenbearbeitung vorgenommen werden.
- 4.2 Für die zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks, vorzugsweise im Bereich zur öffentlichen Straße durchzuführen. Ist kein sinnvoller Ort auf dem Grundstück zu finden, ist der Ersatz ausnahmsweise an anderer Stelle in der Gemeinde zu leisten. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden. Die Pflanzungen werden der 1. Änderung des B-Plan A 16 zugeordnet.

5. REALISIERUNG

- 5.1 Die Realisierung der planexternen Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 55 ist spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss des B-Plans durchzuführen.
- 5.2 Die Ersatzpflanzungen für die ggf. entfallenden Bäume innerhalb der Baugrenzen sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu realisieren.

Norderstedt, den 14.03.2006 / KG/Jb.