



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 54 – 1. Änderung

der Stadt Ahrensburg

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Bogenstraße und
der Ladestraße südlich des Stellwerkes (Flurstücke 54 und 56)**

1. Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen**
- 1.2 Plangebiet und Bestand**
- 1.3 Plangrundlage**
- 1.4 Planungserfordernis, Planungsziele, Städtebauliches Konzept**
- 1.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

2. Planinhalt

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2.3 Erschließung**
- 2.4 Grünordnung**
- 2.5 Schallschutz**
- 2.6 Ver- und Entsorgung**

Anlage:

Schallgutachten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg hat in seiner Sitzung am 04.06.2003 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung fand am 18.06.2003 statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzVO '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- Die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg vom 25.2.1998,
- Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2000 vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

1.2 Plangebiet und Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Innenstadt südlich der Eisenbahntrasse Hamburg – Lübeck zwischen der Ladestraße und der Bogenstraße. Im Westen grenzt das „Gewerbegebiet West“ an, im Südwesten das in den 90er Jahren entstandene Wohnquartier „Kirschplantage“ und im Osten und Süden ein Wohnviertel aus den 50er Jahren.

Auf den zu überplanenden Grundstücken befindet sich eine private Garagenanlage sowie zwei Unterkünfte für Aussiedler.

1.3 Plangrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlich topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine vom Vermessungsbüro Grob • Teetzmann • Sprick erstellte amtliche Planunterlage.

1.4 Planungserfordernis und Planungsziele

In den letzten Jahren hat eine Entwicklung eingesetzt, in der auf einem südlich der Bahntrasse verlaufenden Streifen mehrere Bürogebäude entstanden sind. Die Nähe zu den Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs nutzend, zentral am Rand der Innenstadt gelegen und die dort noch vorhandenen Flächenreserven in Anspruch nehmend sind dort das Arbeitsamtsgebäude, ein weiteres Bürogebäude an der Erika – Keck – Straße und das Kontorhaus an der Ladestraße errichtet worden. Diese Entwicklung ist städtebaulich sinnvoll (Förderung des ÖPNV und Gestaltung einer städtischen Gebäudestruktur um den S - Bahnhof) und nicht zuletzt auch eine Art Lärmschutzriegel zwischen Bahn und den südlich angrenzenden Wohngebieten.

Im Plangebiet soll diese Entwicklung fortsetzend ebenfalls ein Bürogebäude gebaut werden.

1.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan von 1974 weist im Plangebiet Wohnbauflächen aus. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan zum 32. Mal geändert. In der Flächennutzungsplanänderung soll der Planbereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Die Vorgaben der 32. Flächennutzungsplanänderung werden im Rahmen des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entsprechend berücksichtigt.

Der Landschaftsplan stellt das Gebiet teilweise als Wohn- und Mischbaufläche sowie im nördlichen Teil als Brache trockener und mittlerer Standorte dar. Einer Entwicklung aus dem Landschaftsplan kann Rechnung getragen werden, weil der Eingriff in die geplante Brachfläche an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen wird.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den zu überplanenden Bereich ein Baufenster mit dreigeschossiger Bebauung und Nutzungen, die im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, fest. Im Nordwesten ist eine Sukzessionsfläche ausgewiesen.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 25.02.1998.

2. Planinhalt

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4350 m².

Es liegen die Flurstücke 54 und 56 der Flur Ahrensburg im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Kerngebiet – MK ausgewiesen werden mit einer größeren baulichen Ausnutzbarkeit als der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 54 zuläßt.

Im Text – Teil B 1.1 sind die Nutzungen ausgeschlossen, die das angrenzende Wohnen beeinträchtigen würden. Die Handelsnutzung ist auf kleine Einheiten von max. 200 m² beschränkt worden, um keine Einrichtungen mit großer Magnetwirkung als Konkurrenz zur Innenstadt zu ermöglichen.

Das Baufenster ist, unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes, relativ großzügig bemessen mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Bei einer möglichen Geschoßflächenzahl von 1,2 können ca. 5230 m² Geschoßfläche errichtet werden.

Mit drei Vollgeschossen fügt sich der Baukörper in die vorhandene Bebauung höhenmäßig ein. Das westlich angrenzende noch zu bebauende Baufenster des Bebauungsplanes Nr. 54 kann mit einem viergeschossigen Gebäude bebaut werden, die östliche angrenzende Wohnbebauung ist zweigeschossig.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden (Text – Teil B 1.3), die Fläche dafür ist in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die Ladestraße erfolgen.

Aufgrund des Mangels an Stellplätzen in der Umgebung sollen die künftig fortfallenden Garagenplätze zusätzlich zu den nach Stellplatzerlaß Schleswig – Holstein zu schaffenden PKW – Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden (Text – Teil B 4.2).

2.4 Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 - 21 BNatSchGNeuregG (Eingriffsregelung)

Unvermeidliche Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und auf Pflanzen und Tiere sind nach § 18 - 21 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 innerhalb des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen. In Schleswig-Holstein findet der gemeinsame Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 ("Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht") Anwendung.

a) Planvorgaben

In dem zu ändernden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 soll ein Bürogebäude errichtet werden. Zur Zeit befinden sich als Baulichkeiten eine Garagenanlage sowie zwei Wohngebäude als Behelfsunterkünfte auf dem Grundstück. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54 sieht für den neu zu überplanenden Bereich ein Baufenster mit dreigeschossiger Bebauung und Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Nördlich und westlich des genannten Baufensters ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" ausgewiesen. Dort ist festgesetzt, Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten. Abgänge im Gehölzbestand sind zu ersetzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorgesehen ist die Umwidmung in ein Kerngebiet und zum Zweck einer höheren Ausnutzung die Erweiterung der Baugrenzen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg stellt die Fläche nördlich der Garagen als Gartenbrachfläche der Siedlungsgebiete dar.

b) Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der Eingriffe

In der Örtlichkeit befindet sich heute auf dem ca. 4.347 qm großen Grundstück ein seit Jahrzehnten ungenutzter ehemaliger Garten mit einem umfangreichen Baumbestand, einem randlichen Knick, durchgewachsenen Hecken und Strauchanpflanzungen sowie Ruderalflächen.

Folgende Gehölzarten wurden festgestellt:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus domestica	Kultur-Apfel
Padus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche
Philadelphus spec.	Falscher Jasmin
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Symphoricarpos spec.	Schneebeere

Der Knick entlang der Westseite des Grundstücks wird von Stieleiche, Hainbuche, Hasel und Holunder dominiert. Die Randgehölze sind durch Baumüberhälter ganz überwiegend aus Stieleichen und z. T. Spitzahorn sowie einzelnen Silberweiden und einer Vogelkirsche geprägt. Als niedrigere Bäume, Unterwuchs oder randliche Abpflanzung zu den übrigen Grundstücksrändern, Garagen und Parkplätzen finden sich v. a. Weißdorn, Holunder, Kornelkirsche, Hasel, Salweide, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen und Jasmin sowie eine durchgewachsene Hainbuchenhecke. Die freiwachsenden Sträucher haben eine beachtliche Größe erreicht.

Teilbereiche sind durch Ablagerungen von Gartenabfällen, Schutt und Unrat beeinträchtigt. Die durch den flächigen Gehölzbestand ohnehin nur lückig ausgebildete Krautschicht wird durch Vertritt und Befahren weiter reduziert, der Boden dort stellenweise verdichtet. Die Nutzung bzw. Beeinträchtigung bedingt eine nitrophile Ausprägung mit einer Dominanz von Giersch und Brennessel.

Folgende Arten wurden festgestellt:

Aegopodium podagraria	Giersch
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke

Calystegia sepium	Zaun-Winde
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Epilobium angustifolium	Schmalblättriges Weidenröschen
Galeopsis tetrahit	Stechender Hohlzahn
Galium aparine	Klettenlabkraut
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Impatiens parviflora	Kleinblütiges Springkraut
Juncus tenuis	Zarte Binse
Plantago major	Breit-Wegerich
Polygonum aviculare	Vogel-Knöterich
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rubus spec.	Brombeere
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Stellaria media	Vogelmiere
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn
Trifolium repens	Weiß-Klee
Urtica dioica	Große Brennnessel
Vicia cracca	Vogelwicke

Zunächst wurde nach Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung des durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Eingriffs gesucht: Zur Minimierung des Eingriffs wurden die Baugrenzen so angeordnet, daß der größtmögliche Teil der erhaltenswerten Bäume im Bestand gesichert werden kann. Die benötigten Stellplätze werden unter dem Gebäude in einer Tiefgarage angeordnet. Die Wege und Hofflächen werden mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen hergestellt. Durch den Erhalt randlicher Knicks und Gehölze wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert. Nachfolgend wird die Erheblichkeit des Eingriffsumfangs ermittelt. Dabei wird geprüft, inwieweit die unten aufgeführten "Schutzgüter" erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Hieraus wird der erforderliche Ausgleich für die jeweiligen Schutzgüter einzeln errechnet und der Nachweis der Kompensation von Werten und Funktionen erbracht.

c) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage der oben aufgeführten Biotopkartierung lassen sich auf der Fläche ein nach § 15 b LNatSchG geschützter Knick, Altbäume als schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz voneinander abgrenzen. Für die Tierwelt hat das Grundstück eine Bedeutung als Lebensraum für typische Bewohner von Parks, Gärten und Knicks. Dies erklärt sich aus dem Vorhandensein von vielfältigen Gehölzstrukturen mit Altbäumen in enger Verzahnung mit den umgebenden Biotopstrukturen des Siedlungsraumes. Allerdings ist aufgrund der vielfachen Überformung und Beeinträchtigung der Fläche davon auszugehen, daß die potentiell mögliche Faunenausstattung verarmt ist. Erhebungen der Tierwelt haben nicht stattgefunden. Eine Beeinträchtigung von seltenen Arten (Rote Liste) ist bei den vorgesehenen Eingriffen aufgrund der Gebietsstruktur jedoch nicht zu erwarten. Die Flora weist ebenfalls nur Allerweltsarten von Ruderalstandorten auf. Gefährdete Pflanzenarten konnten im vom Eingriff betroffenen Gebiet nicht festgestellt werden. Der westliche Teil des Grundstücks mit Knick und den benachbarten Großbäumen ist Teil einer Grünachse, die sich bis zum NSG Stellmoor - Ahrensburger Tunneltal erstreckt.

Im Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg ist das Grundstück als Gartenbrachfläche der Siedlungsgebiete dargestellt. Entwicklungsziele werden nicht explizit für das betroffene Grundstück ausgewiesen. Der Landschaftsplan fordert aber vorrangig für die innerstädtischen Siedlungsgebiete aufwertende Maßnahmen hinsichtlich der Be- und Durchgrünung, der Freiraumgestaltung und des Grünflächenangebots zu treffen.

Lediglich für die abgängigen landschaftsbestimmenden Bäume entsteht gemäß den Anforderungen des Knickerlasses vom 30.08.1996 ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Danach sind insgesamt 29 Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm (Stiel - Eiche, Spitz- und Bergahorn, Silber- und Sal - Weide, Schwarzerle) auf der geplanten Ausgleichsfläche neu anzupflanzen. Der nach § 15 b LNatSchG geschützte Knick ist nicht direkt von Eingriffen betroffen. Unbeachtlich der unmittelbar überbauten Grundfläche sind jedoch auch die unvermeidbaren Auswirkungen der Bauvorhaben über das reine Baufeld hinaus zu berücksichtigen. Mittelbare Effekte sind v.

a. auf den Altbaumbestand zu erwarten (Bauausführung, Erschließung, Tiefgarage, Nutzungsintensität).

d) Schutzgut Boden

Bei den anzutreffenden Grundmoränen - Böden handelt es sich um Parabraunerden sowie Braunerde - Podsole. Auf dem Grundstück sind bindige Deckschichten aus Geschiebelehm und Geschiebemergel anzutreffen, südlich und östlich vom Plangebiet mit einer geringmächtigen Sandüberdeckung. In den oberflächennahen Geschiebelehmen mit höherem Sandanteil finden sich oft temporäre Stauwasserhorizonte. Der Geschiebelehm gilt als nahezu undurchlässig.

Derzeit ist eine Fläche von ca. 1.532 qm auf dem Grundstück durch Überbauung, Befestigung bzw. Asphaltierung versiegelt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 ist in einem Baufenster von ca. 1.050 qm eine überbaubare Fläche von ca. 890 qm festgesetzt. Für die Bemessung des Ausgleichs muß die gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 zusätzlich überbaubare Fläche in Ansatz gebracht werden. Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der zulässigen Überbauung (einschließlich Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze u. ä.) auszugehen. Hieraus ergibt sich bei Zugrundelegung eines geplanten Baufensters von ca. 2.032 qm und einer überbaubaren Fläche von ca. 1.739 qm eine zusätzliche Eingriffsfläche von ca. 849 qm.

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleichgroße Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion.

Für die Kompensation der zusätzlich zu versiegelnden Flächen sind entlang der Grundstückswestseite eine ca. 423 qm und entlang der Bogenstraße eine ca. 205 qm große derzeit versiegelte Fläche zu entsiegeln. Hierzu sind die vorhandenen Garagen und Behelfsunterkünfte abzureißen sowie Betonplatten und Asphaltbeläge aufzunehmen. Der westliche Teil dieser Fläche ist zukünftig in einer Tiefe von 17 m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze von jeglichen Baumaßnahmen freizuhalten und naturnah zu gestalten. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf für 221 qm Fläche. Bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die angrenzende Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktion beeinträchtigen, ist der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.

e) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Während angrenzende Flächen zum Wassereinzugsgebiet des Ahrensburger Tunneltals gehören, befindet sich das oberflächennahe Grundwasser des Plangebiets in einem abflußlosen Einzugsgebiet. Die Ursachen hierfür bedürfen noch näherer Untersuchungen. Die Flurabstände des oberflächennahen Grundwassers liegen im Bereich des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung bei bis zu 9 Metern, während sie sich in der westlichen und südlichen Umgebung etwa bei 5 - 6 Meter befinden. Erst im Bereich Waldemar - Bonsels - Weg wurden wieder vergleichbar große Flurabstände gemessen. Aufgrund der anstehenden bindigen Deckschichten im Bereich der Grundmoräne (s. o.) dürfte die Infiltrationsrate zu vernachlässigen sein. Das festgesetzte Baufeld ermöglicht einen großen Baukörper, der zu einer erheblichen Bodenversiegelung auf dem Grundstück führt. Hierdurch sowie durch den Bau einer Tiefgarage wird der Grundwasserhaushalt beeinträchtigt. Der benachbarte Altbaumbestand wird durch die Reduzierung des verfügbaren Oberflächenwassers indirekt beeinträchtigt. Eine Minimierung findet durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen beim Bau der Zuwegungen statt. Die Versickerung des nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswassers ist jedoch kaum möglich. Eine Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort ist ebenfalls nicht realisierbar. Aus diesem Grund müssen sonstige Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle getroffen werden. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche wird zum Zweck einer Verlangsamung und Versickerung des Regenwasserabflusses ein naturnaher Teich in einer Größe von 95 qm neu angelegt und naturnah gestaltet. Die vorgenannte Größe ergibt sich aus der Notwendigkeit zur naturnahen Gestaltung der Wasserrückhaltung, die einem natürlichen Gewässer vergleichbare Biotopfunktionen auf Dauer zu erfüllen hat.

e) Schutzgut Klima/ Luft

Das Grundstück ist Teil einer Freiraumachse, die sich von der Fernbahn bis zum Tunneltal erstreckt. Lokal bedeutend sind die klimatischen Wechselwirkungen zwischen den höher gelegenen Flächen des Plangebietes und der Niederung des Tunneltals. Durch standörtlich verschiedene Erwärmung von Boden und Luft kommt es tagsüber und nachts zu gegenläufigen Luftaustauschbewegungen. Eine erheb-

liche Beeinträchtigung der Funktionen hinsichtlich Temperatenausgleich, Luftreinigung, -befeuchtung oder -austausch ist aufgrund des am Rande der Schneise erfolgenden Eingriffs und der Neuanpflanzung von Gehölzen nicht zu erwarten. Funktionsverluste werden durch die Neuanpflanzung von Gehölzen kompensiert.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der randlichen Gehölzstrukturen und Knicks reduziert teilweise die Beeinträchtigung oder Veränderung des Landschaftsbildes. Dennoch ist durch die mögliche Größe und Höhe der geplanten Bebauung eine Beeinträchtigung oder Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu vermeiden und vor Ort auch nicht voll auszugleichen. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wird zu einem vergleichbaren Landschaftsbildtyp führen und so langfristig eine vergleichbare Baumkulisse schaffen.

g) Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um Wald oder eine Biotopfläche i. S. des § 15 a Landesnaturschutzgesetz. Die für den Eingriff vorgesehene Teilfläche ist nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, da es sich um intensiv genutzte Grünflächen mit artenarmer Krautschicht sowie teilweise bereits überbaute Flächen handelt. Es sind dort überwiegend Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Arten vorzufinden. Auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz führen Baugbietsplanungen zu erheblichen und damit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens, Wassers sowie des Landschaftsbildes. Bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die angrenzende Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktion beeinträchtigen, ist der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln. Die an den vorgenannten Grundstücksteil angrenzenden Gehölzflächen haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, da sie einen alten Baumbestand und Knick aufweisen. Somit werden auch Arten und Lebensgemeinschaften beeinträchtigt, da die vorgenannten Flächen zusammen einen Lebensraum bilden. Die Verwirklichung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist in dem erforderlichen Umfang auf der o. g. Ausgleichsfläche (Gesamtgröße ca. 5.800 qm) möglich.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften 725,0 qm

(29 Bäume x 25 qm)

Überbaute Fläche, Schutzgut Boden 442,0 qm

((849 - 423 qm - 205 qm) x 2

Überbaute Fläche, Schutzgut Wasser 95,0 qm

(ca. 18,9 cbm Wasser, 1:5)

1262,0 qm

Die Festsetzung der vorab ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann grundsätzlich auf den Baugrundstücken selber erfolgen. Da im vorliegenden Fall jedoch fast das gesamte Plangebiet für das Bauvorhaben in Anspruch genommen wird und der zu erhaltende Grünbestand nicht aufzuwerten ist, muß die Festsetzung an anderer Stelle vorgenommen werden. Sie soll sich dabei an die örtlichen und größeren ökologischen Zusammenhänge anlehnen und die Ziele der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen. Diese Zielvorgaben lassen sich auf einer zur Zeit als Mähwiese genutzten Fläche am Braunen Hirsch verwirklichen. Durch Anpflanzung von Bäumen und die Anlage eines Kleingewässers wird diese bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ökologisch aufgewertet. Durch den unmittelbaren Anschluß an vorhandene naturnahe Wald- und Biotopflächen wird die positive Wirkung der Maßnahme auf den Naturhaushalt noch erhöht (Teilfläche des 8.110 qm großen Flurstücks Nr. 680 der Flur 20 in der Gemarkung Ahrensburg zwischen der Wohnbebauung Am Schwarzen Moor und der Straße Brauner Hirsch). Zudem liegt die vorgesehene Ausgleichsfläche in einem Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems unmittelbar auf einer Achse zwischen den Exklaven "Am Schwarzen Moor" und "Dänenteich" des Naturschutzgebiets "Stellmoor - Ahrensburger Tunneltal". Der Landschaftsplan weist dort "Grünland" aus. Die durch die geplanten Bauvorhaben vorgesehenen Eingriffe können durch die vorgenannten Maßnahmen als kompensiert gelten.

h) Kostenschätzung

Für die als Ausgleich durchzuführende Anpflanzung von Bäumen ist insgesamt mit Kosten von € 5.400,- (Kauf, Pflanzung, Anwuchspflege) zu rechnen. Die Anlage eines ca. 95 qm großen Kleingewässers wird voraussichtlich Kosten in Höhe von

€ 500,- erzeugen. Somit werden sich die Kosten insgesamt auf € 5.900,- belaufen. Hierbei ist der Grundstückspreis nicht berücksichtigt worden.

2.5 Schallschutz

(siehe Anlage: Schallgutachten)

2.6 Ver- und Entsorgung

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigung.

D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Oberflächenentwässerungsanlagen.

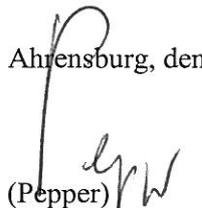
E. Abfallbeseitigung

Für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsverband Stormarn - Lauenburg zuständig. Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich – rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

G. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 1 45-3774, Telefax (0431) 1 26 07 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Ahrensburg, den 28.07.2006


(Pepper)
Bürgermeisterin