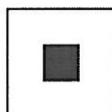


## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 70 - Teilgebiet B -

der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn

für den Bereich „Nördlich des Bornkampsweges zwischen der Allee und dem Gelände des ehemaligen Max-Planck-Instituts“  
im Ortsteil Wulfsdorf



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

## **Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
  3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  3. 5. Immissionsschutz
  3. 6. Umweltbericht
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. 9. 2002 (mit Rechtskraft am 6. 12. 2002) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B - für den Bereich „Nördlich des Bornkampsweges zwischen der Allee und dem Gelände des ehemaligen Max-Planck-Instituts“ im Ortsteil Wulfsdorf beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B - umfaßt die Fläche des ehemaligen Ausbildungszentrums Wulfsdorf.

Das Plangebiet ist aus dem derzeit gültigen Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg entwickelt. Der Landschaftsplan weist das Gebiet als Sonderbaufläche aus.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg – unmaßstäblich -

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B -. Die Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung werden im Rahmen des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000
- Baumschutzsatzung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Plangrundlage M 1 : 1000 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. D. Ruwoldt und Dipl.-Ing. D. Brüning.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B - wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## **1. 2. Lage und Bestand des Gebietes**

Das Plangebiet gehört zum südwestlich vom Zentrum der Stadt Ahrensburg liegenden Ortsteil Wulfsdorf, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch das Gelände des Max-Planck-Instituts
- im Süden durch den Bornkampsweg
- im Westen durch einen Gehölzstreifen (Allee)

## **2. Planungsziele**

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat als Eigentümerin des Grundstücks des Ausbildungszentrums Wulfsdorf diesen Bereich dem Projekt „Ökologisches und soziales Dorfprojekt Wulfsdorf“ anhand gegeben. Der Allmende Wulfsdorf e.V. möchte das Gelände unter Beibehaltung der Bebauungsstruktur erwerben und auf Vereinsbasis entwickeln. Es soll eine verträgliche Mischung verschiedener Nutzungen entstehen, die Wohnen und Arbeiten verbindet, künstlerische und sportliche Betätigung ermöglicht, Mehrgenerationenwohnen und betreutem Wohnen Raum gibt, zukunftsorientiert Ausbildung und Forschung praktiziert, sowie soziales und ökologisches Handeln fördert.

Die Zielsetzungen des Projektes qualifizieren das Vorhaben als regionales Modellprojekt im Rahmen der Agenda 21.

### 3. Entwicklung des Planes

#### 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die bebauten bzw. zu bebauenden Bereiche, die vorhandenen bzw. geplanten Stellplatzflächen sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden werden als Sondergebiet „Soziales und ökologisches Dorfprojekt“ ausgewiesen. Das Gebiet ist als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, da es sich gem. § 11 (1) BauNVO von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet, indem verschiedene Haupt- und Nebennutzungen funktional aufeinander bezogen werden und ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 – 10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen läßt.

Das Sondergebiet ist abhängig von der Art bzw. vom Maß der baulichen Nutzung in neun Bereiche mit folgenden Zweckbestimmungen eingeteilt:

Bereich I:

Gewerbe, Wohnen

Bereich II:

Gewerbe, Dienstleistungen, Forschung, Heizzentrale, Lager, Wohnen

Eine gewerbliche Nutzung ist hier auch über das gem. § 6 (1) BauNVO zulässige Maß möglich.

Bereich III:

Dienstleistungen, Forschung, Gewerbe, Wohnen

Bereich IV:

Sport- und Mehrzweckhalle

Bereich V:

Dienstleistungen, Gewerbe, Forschung, Kindergarten, Schule

Bereich VI:

Dienstleistungen, Gewerbe, Gemeinschaftseinrichtungen, Kindergarten, Seminarbetrieb, Wohnen

Bereich VII:

Lager, Ausstellung

Bereich VIII:

Dienstleistungen, Kindergarten, Gewerbe, Wohnen

Bereich IX:

Landwirtschaftliche Nutzfläche, Forschung

Bauliche Erweiterungen sind im Bereich II durch den Anbau zweigeschossiger Wohngebäude an die bestehenden eingeschossigen Hallen vorgesehen. Im Bereich III ist der Neubau von zwei zweigeschossigen Punkthäusern geplant. Im Bereich VIII kommt im südlichen Teil ein Gebäude hinzu. Einige ein- und zweigeschossige Gebäude werden durch Staffelgeschosse aufgestockt. Innerhalb der Grünfläche (Weide, Reitplatz) besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines maximal 150 m<sup>2</sup> großen Unterstandes / Stalls innerhalb des vorgegebenen Baufensters. Der Unterstand / Stall dient der Unterbringung von 3 – 4 Pferden. Die den Unterstand / Stall umgebende Freifläche stellt hierbei jedoch nicht die gesamte Futtergrundlage dar. Das Baufenster von Bereich I dient als Reservebaumöglichkeit, wenn eine Ausschöpfung der vorgegebenen Geschoßflächenzahlen (GF) noch nicht erfolgt ist.

Für alle Bereiche ist eine offene Bauweise in entweder ein- oder zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Bereichen mit u. a. zulässiger Wohnnutzung ist dies nur in zweigeschossigen Gebäuden möglich. Der Anteil des Wohnens darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 60% nicht überschreiten. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Kaufvertrages vorgenommen.

Durch die Festlegung der Geschoßfläche in Verbindung mit den entsprechend zugeschnittenen Baufenstern wird einer zu starken baulichen Verdichtung des Geländes Einhalt geboten. Überschreitungen der festgesetzten Geschoßfläche sind nur für drei Teilbereiche in Form von Wintergärten, außenliegenden Treppenhäusern sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung und Verkleidung der Fassaden zulässig. Durch diese Möglichkeit kann eine bessere Qualität bei der Sanierung des Bestandes erreicht werden. Zusätzliche Wohnungen können dadurch nicht entstehen.

Zum Erhalt bzw. zur Schaffung eines einheitlichen Gesamteindrucks ist die Dachgestaltung ebenfalls festgelegt.

Gestalterisch sind außerdem eine Fassadenbegrünung sowie die Anlage von Grasdächern angestrebt. Dies wird im Rahmen der Erbbaurechtsverträge geregelt. Die Fassaden erhalten teilweise eine Holzverschalung.

Im Kernbereich der vorhandenen Bebauung werden großzügig gestaltete, parkartige Grünflächen ausgewiesen. Die Angerfunktion dieses Bereiches wird damit unterstützt.

Im nordöstlichen Teil schließt sich eine für gärtnerische Zwecke ausgewiesene Fläche an, die in einen landwirtschaftlich zu nutzenden Bereich übergeht.

Der bestehende Sportplatz (Fußballfeld) im östlichen Plangebiet ist als Grünfläche entsprechend gekennzeichnet. Eine als Spielplatz bzw. Parkanlage zu nutzende Fläche schließt sich südlich an. Der Spielplatz soll allgemein durch die Bewohner des Baugebietes bzw. evtl. durch den Kindergarten genutzt werden.

Bestehende Grünstrukturen wie ein Knick im nordöstlichen Plangebiet sowie ein breiter Gehölzstreifen entlang der westlichen und z. T. nördlichen Plangebietsgrenze werden zum Erhalt festgesetzt.

Die bestehenden Bäume können bis auf durch baulich erforderliche Maßnahmen zu rodende Exemplare erhalten werden. Baumneupflanzungen treten hinzu. Das Plangebiet wird in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung durch Pflanzmaßnahmen sowie dazugehörige Schutzstreifen eingegrünt.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 7,57 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Sondergebiet (SO)	ca. 3,53 ha
• Grünfläche	ca. 2,44 ha
• Straßenverkehrsfläche	ca. 0,32 ha
• Knick (vorhanden und geplant)	ca. 0,11 ha
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vorhanden und geplant)	ca. 1,17 ha
	ca. 7,57 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B - sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Hier besteht bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht.

Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt daher den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B -, da ausschließlich hier mit dem geplanten Eingriff und einem möglichen Ausgleich zu rechnen ist.

### BESTAND

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im betroffenen Teil des Plangebietes des B-Planes Nr. 70 - Teilgebiet B -. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

### Boden

Bestand	Bewertung
• <i>Geologischer Untergrund:</i> Stormarner Endmoräne	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:
• <i>Bodenart:</i> lehmiger Sand; Sand auf	– Lebensraumfunktion - nach Hemerobie

<p>durchlässigem Untergrund aus Sand oder Kies  <i>Bodentyp</i>: Braunerde - Podsol</p>	<p>und regionaler Seltenheit - : niedrig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Filter- und Pufferfunktion</li> <li>- mechanisch - : mittel</li> <li>- chemisch -: niedrig - mittel</li> <li>- Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>- potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: mittel</li> <li>- Erosionsgefahr - Wind - : mittel</li> <li>- Verdichtungsgefahr: mittel</li> </ul>
---	---

**Wasser**

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: Einzugsgebiet der Moorbek</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: Einzugsgebiet des Wasserwerkes Walddörfer</li> <li>• <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für die Grundwasserneubildung durch das Vorhandensein eines relativ hohen Lehmantils nicht so bedeutend</li> </ul>

**Klima/Luft**

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Siedlungs - Freiflächenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente</li> <li>• <i>Luftthygiene</i>: Außerhalb des Bereiches von plangebietsrelevanten Emittenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünstrukturelemente</li> <li>- Kalt- und Frischluftproduktion durch Freiflächen sowie durch Grünstrukturelemente</li> </ul>

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p>1. <i>Biotope der gemischten Bauflächen / Dorfgebiete</i>                      Versiegelte Flächen und Gebäude  <i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam                      (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>

<p>2. <i>Grün- und Parkanlagen</i>  östlicher Planungsraum sowie Freiflächen  zwischen den Gebäudekomplexen  (Rasenflächen, Laubgehölze)</p> <p><i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam  (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für  den Naturschutz)</p>
<p>3. <i>Gärten (und Wasserfläche)</i>  naturnah gestalteter Garten; Baumbestand;  kleinere Teichanlage</p> <p><i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam  (= Flächen mit allgemeiner Bedeutung für  den Naturschutz)</p>
<p>4. <i>Sport- und Erholungsanlagen</i>  Fußballplatz (Rasen)</p> <p><i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam  (= Flächen mit allgemeiner Bedeutung für  den Naturschutz)</p>
<p>5. <i>Mesophiles Grünland</i>  landwirtschaftlich Nutzfläche</p> <p><i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam  (= Flächen mit allgemeiner Bedeutung für  den Naturschutz)</p>
<p>6. <i>Halbruderale Gras- und Staudenflur  mittlerer Standorte</i>  kleinere Sukzessionsflächen in weniger  genutzten Bereichen in der Nähe der  Gebäude</p> <p><i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden, da  flächenmäßig in zu kleiner Ausprägung</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam  (= Flächen mit allgemeiner Bedeutung für  den Naturschutz)</p>
<p>7. <i>Sonstige Laubwälder frischer bis  trockener Standorte / Laubgehölze</i>  flächenmäßig größte Ausdehnung entlang  der westlichen Plangebietsgrenze  (waldähnlich, Reste einer 4-reihigen Allee,  im südliche Bereich nicht vorhanden);  ansonsten im Bereich der Gebäude</p> <p><i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam  (= Flächen mit allgemeiner Bedeutung für  den Naturschutz)</p>
<p>8. <i>Knick</i>  nordöstliches Plangebiet; Arten des  „bunten Knicks“, mittlere Ausprägung</p> <p><i>Schutzstatus:</i> § 15 b LNatSchG</p>	<p>ökologisch bedeutsam  (= Flächen mit besonderer Bedeutung für  den Naturschutz)</p>
<p><i>Rote Liste Arten:</i> keine bekannt  <i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine</p>	

**Landschaftsbild**

<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b>
kleinräumiger Wechsel zwischen Grünstrukturelementen (Allee, Bäume) sowie Nutzungsarten der Flächen; hoher Freizeit- und Erholungswert für das Hamburger Umland	hohe Bedeutung

**EINGRIFF**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B - der Stadt Ahrensburg wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es ist daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Die Eingriffe sind an dieser Stelle unvermeidbar. Der Plangeltungsraum wird bereits z. T. baulich genutzt und ist damit ökologisch vorbelastet. Die geplanten Eingriffe stehen komplett im Funktionszusammenhang mit dem Projekt „Ökologisches und soziales Dorfprojekt Wulfsdorf“ und sind daher an anderer Stelle nicht realisierbar.

**Boden/Wasser**

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach *dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „mittel“ eingestufteten Bodenfunktionen

- Festsetzung von Grund- und Geschoßflächen abhängig von jedem einzelnen Baukörper mit dazugehörigen Baufenstern zur Steuerung des Versiegelungsgrades
- teilweise bauliche Neuplanungen auf bereits versiegelten Flächen (Bereich I, VII, VIII)
- Maßnahmen aus der Vorstudie zum Energiekonzept „soziales und ökologisches Dorfprojekt Wulfsdorf – Allmende e. V.“

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung sind für den Eingriff in das Schutzgut Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Nach den Hinweisen des MUNF sind als Ausgleichsmaßnahmen eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Verhältnis 1 : 1 möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilgebiet B - ergibt sich folgende Neuer- und Entsiegelungsbilanz (siehe Karte NEUER- UND ENTSIEGELUNG; GRÜNELEMENTE):

	Neuversiegelung in m <sup>2</sup>		Entsiegelung in m <sup>2</sup>	
	teilversiegelt	vollversiegelt	teilversiegelt	vollversiegelt
Bereich I		300		
Bereich II	630	570		4815
Bereich III	270	837		
Bereich VII		100		200
Bereich VIII	180	340		1023
Grünfläche (Unterstand / Stall)		150		
Stellplatz- flächen	5330			
Verkehrs- flächen		809		360
Wirtschaftsweg		464		
<b>Gesamt</b>	<b>6410</b>	<b>3570</b>		<b>6398</b>

Der Versiegelungsgrad zwischen einer Teil- und Vollversiegelung wird hier im Verhältnis 2 : 5 angesetzt. Die neu versiegelte Fläche durch Teilversiegelung beträgt somit 2564 m<sup>2</sup>, die neu versiegelte Fläche durch Vollversiegelung 3570 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine gesamte Neuversiegelungsfläche von 6134 m<sup>2</sup> gegenüber 6398 m<sup>2</sup> entsiegelten Bereichen. Die Entsiegelungsmaßnahmen liegen damit über dem erforderlichen Ausgleichsmaß.

**Unter Berücksichtigung der Entsiegelungsmaßnahmen ist für den Eingriff in das Schutzgut Boden kein zusätzlicher Ausgleich mehr erforderlich.**

## Klima/Luft

Nach den Hinweisen des MUNF werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

## Arten und Lebensgemeinschaften

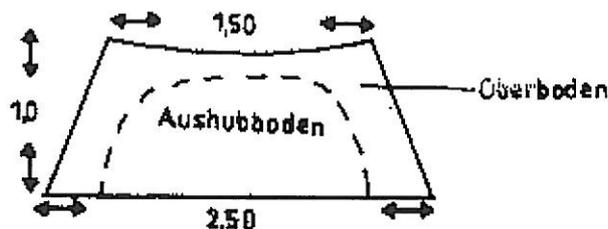
Aus den Hinweisen des MUNF wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Biotop der gemischten Bauflächen / Dorfgebiete, Grün- und Parkanlagen, Gärten, Sport- und Erholungsanlagen, mesophiles Grünland, halbrud. Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, sonst. Laubwälder frischer bis trockener Standorte / Laubgehölze) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Für den Knick als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ergeben sich aus den Planungen keine Beeinträchtigungen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insgesamt 28 Baumrodungen nötig (siehe KARTE NEUVER- UND ENTSIEGELUNG; GRÜNELEMENTE). Für diese ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Erhalt des bestehenden Knicks (- Knickschutzstreifen wird muldenförmig angelegt -)
- Erhalt der bestehenden Laubgehölze soweit wie möglich
- Erhalt der bestehenden Bäume soweit wie möglich
- Knickneuanlage entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze (Knickschutzstreifen wird muldenförmig angelegt)



Knickprofil – unmaßstäblich –

- Neuanlage von als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### **Landschaftsbild**

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MUNF erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Festsetzung von Grund- und Geschoßflächen abhängig von jedem einzelnen Baukörper mit dazugehörigen Baufenstern zum Erhalt der bestehenden Anordnung der Gebäude in gutshofähnlichem Stil
- gestalterische Einpassung der geplanten baulichen Anlagen in das Landschaftsbild
- Verwendung von Fassaden- und Dachbegrünungen; Stellplatzbegrünung
- Gestaltung der Fassaden mit Holzverkleidungen
- Festlegung der Dachform und -neigung zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes
- Erhalt des bestehenden Knicks (-Knickschutzstreifen sind muldenförmig anzulegen-)
- Erhalt der bestehenden Laubgehölze soweit wie möglich
- Erhalt der bestehenden Bäume soweit wie möglich
- Erhalt der historisch vierreihigen Allee entlang der Dorfkoppel

**Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### **AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist als Ausgleichsmaßnahme die Neupflanzung von insgesamt 84 Bäumen erforderlich. Das Ausgleichsverhältnis wird hier mit 1 : 3 angesetzt. Ausgewiesen sind insgesamt 91 Standorte, die für eventuell erforderliche Zusatzrodungen als Ausgleich angerechnet werden können. Bei den Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die einzelnen Baumstandorte sind der KARTE NEUVER- UND ENTSIEGELUNG; GRÜNELEMENTE sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier:

- grügestalterische Schaffung eines Angers im Zentrum der Bebauung
- 84 Baumneupflanzungen
- Knickneuanlage entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze (Knickschutzstreifen sind muldenförmig anzulegen)
- Neuanlage von als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Ersatz werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

### KOSTEN

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	GP/Euro
Baumpflanzung	84 Stück	10 x 12m, 3xv., m. B. ca. 290 Euro/Stück	24.360
Anlage der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	500 m <sup>2</sup>	4 Euro/m <sup>2</sup>	2000
Knickneuanlage	380 m	35 Euro/lf. m	13.300
<b>Endsumme</b>			<b>39.660</b>

Hinzu kommen die für die Entsiegelungsmaßnahmen anfallenden Kosten.

Die Sicherung der Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

### 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine vom Bornkampsweg abzweigende, private, verkehrsberuhigte Erschließungsstraße. Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Weg wird mit Betonspurbahnen ausgebaut und erhält Anschluß an die o. g. Straße.

Die bestehende Einzäunung des Geländes wird entfernt, das Gebiet wird damit öffentlich zugänglich.

Im Hinblick auf die geplante Nutzungsverteilung sind insgesamt ca. 130 Stellplätze im Plangeltungsraum erforderlich. Sie sind im südlichen sowie im nördlichen Plangebiet

vorgesehen. Die entsprechenden Flächen sind als solche gekennzeichnet. Die Einrichtung eines car-sharings ist ebenfalls geplant.

### **3. 5. Immissionsschutz**

Bei der Ansiedlung der gewerblichen Nutzung handelt es sich bis auf Bereich II um verträgliche Einrichtungen.

Im Rahmen der Erbbauverträge verpflichten sich die Anwohner zur Akzeptanz der Standorte des Sportplatzes, des Kindergartens bzw. des Gewerbes. Der Sportplatz ist als private Grünfläche Sportplatz festgesetzt. Das Gelände gehört als Gemeinschaftseigentum dem Verein Allmende. Für die Zukunft ist von der Allmende eine über die Grenzwerte der Freizeit-Lärmrichtlinie hinausgehende intensive Nutzung als Sportplatz nicht vorgesehen und aufgrund der benachbarten Wohnbebauung im SO-Gebiet auch nicht zulässig. Der Sportplatz wird nur von der Allmende genutzt, also für den privaten Bedarf. Der Betrieb und die Nutzung dieses vereinseigenen Sportplatzes werden durch die Allmende selbst geregelt, dass keine unverträglichen Auswirkungen zwischen Wohnen und Sport entstehen. Es ist nicht zu befürchten, dass der Verein sich durch die konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Nutzungen der privaten Grünflächen widerspricht. Ein Gutachten wird aus den Gründen nicht für erforderlich gehalten.

### **3. 6. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden.

### **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

### **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Im Hinblick auf die Energieversorgung des Gebietes liegt eine Vorstudie zum Energiekonzept „Soziales und ökologisches Dorfprojekt Wulfsdorf - Allmende e. V.“ vom Büro Natur und Technik, Alternative Energiesysteme GmbH vor. Entsprechende Hinweise daraus sollen bei der Umsetzung des Projektes berücksichtigt werden.

#### **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.

## **E. Oberflächenentwässerung**

Die Versickerung des auf den Grundstücken sowie Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt vor Ort (Bodengutachten siehe Anlage). Einleitungen in die bereits hydraulisch überlastete Moorbek sind in jedem Fall auszuschließen.

## **F. 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. Eine Anlage für Altglas- und Altpapiersammlung ist am Bornkampsweg vorgesehen.

## **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.

## **H. Feuerlöschrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch zwei Hydranten mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt. Wasserentnahmen können auch aus dem sich südlich des Geländes befindlichen Teich vorgenommen werden. Das Hydrantennetz wird dem Bedarf angepasst. Bei Planung einer Teichneuanlage kann diese alternativ für Löschzwecke genutzt werden.

Vermerk:

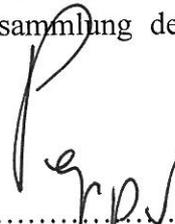
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 - Teilbereich B - der Stadt Ahrensburg wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg in ihrer Sitzung am 26.04.2004 gebilligt.

Ahrensburg, den 04.05.2004

Siegel



Stand: 4. 2004

  
.....  
Bürgermeisterin