

# Erläuterungsbericht

## z u r

### 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

**Gebiet: Gelände zwischen dem Ahrensburger Redder, dem Ahrensfelder Weg, dem westlichen Rand der Grundstücke Viljandiring 1 - 27 (ungerade Nummern) und der Straße Ahrensburger Kamp (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76)**

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zurzeit gültiges Flächenutzungsplanrecht für dieses Gebiet. Der Plan wurde im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 74 erarbeitet und im Jahr 2001 gültig.

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde bereits im Wesentlichen verwirklicht.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg umfasst die Teilflächen A und B. Die Wohngebiete, Wald-, Grün- und Ausgleichsflächen des Teilgebietes A sind im Bebauungsplan Nr. 74 planerisch detailliert worden. Der benachbarte B-Plan 76 wurde aus dem Teilgebiet B entwickelt.

Das Teilgebiet B umfasst in strikter nord-süd verlaufender Anordnung eine 10 m breite Grünverbindung an der Ostgrenze, ein 60 m tiefes Baugebiet und eine 50 m tiefe Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche für mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

Bei der planerischen Vertiefung im Rahmen des B-Planes Nr. 76 zeigte sich, dass zum Schutz zur vorgesehenen Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden würden. Diese hätten entweder entlang des Ostringes oder aber analog zum B-Plan 74 an der Westgrenze innerhalb des Plangebietes selbst angeordnet werden können.

Aufgrund der besseren Flächenverfügbarkeit und planrechtlichen Realisierbarkeit wurde eine Entscheidung für eine Anordnung innerhalb des Gebietes getroffen. Hierdurch wird jedoch bei Beibehaltung der 50 m breiten Sukzessionsfläche eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen für den Wohnungsbau nicht mehr möglich.

Da ein Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft baurechtlich auch außerhalb des Plangebietes möglich ist, wurden alternativ zwei Lösungsmöglichkeiten untersucht:

1. Verkleinerung der Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes zugunsten von Wohnbaufläche und Einrichtung einer zusätzlichen Teilausgleichsfläche am Braunen Hirsch

2. Verzicht auf eine größere Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes und Realisierung des Ausgleichsbedarfs am Braunen Hirsch

Im B-Plan 74, wo sich die Ausgleichsflächen mit vorhandenen Wald- und Bruchwaldflächen ergänzen, konnte so eine gegenseitige Steigerung des ökologischen Potentials bewirkt werden. Eine auf ca. 15 m verschmälerte Ausgleichsfläche im B-Plan 76 zwischen Lärmschutzwand und Wohnbebauung kann jedoch aufgrund der seitlichen Störeinflüsse und der fehlenden Vernetzung mit anderen naturgeprägten Flächen keine große Wirksamkeit entfalten.

Aus diesem Grund ist eine vollständige Realisierung des Ausgleichsbedarfs am Braunen Hirsch (Lösung 2) sinnvoller. Hier sollen auf Flurstück 79 der Flur 5 Ahrensfelde durch gelegentliche Mahd feuchte bis frische Gras- und Hochstaudenfluren entwickelt und Kleingewässer, Knicks, Lesestein- und Totholzhaufen angelegt werden. Diese Maßnahmen ergänzen und stärken die vorhandenen Feuchtbiotope (Bruchwald, Weidengebüsch, Moorgewässer u. a.) und verbessern die Biotopvernetzung zwischen den zum Naturschutzgebiet „Stellmoor - Ahrensburger Tunneltal“ gehörenden Exklaven „Brauner Hirsch“ und „Dänenteich“.

Der Ausgleich erfolgt zeitgleich mit der Erschließung des Gebietes. Die Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan wird nach Bearbeitung und Untersuchung der im räumlichen Zusammenhang stehenden benachbarten Ausgleichsflächen vorgenommen.

Die für den Ausgleich des Eingriffs im B-Plan Nr. 76 vorgesehenen Flächen am „Braunen Hirsch“ sind Teil eines Biotopverbundes zwischen den separiert liegenden Teilen des Naturschutzgebietes „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal / Brauner Hirsch“ und „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal / Dänenteich“ einerseits und dem NSG „Höltigbaum“ andererseits. Dieser Biotopverbund wird in der Fortschreibung des Landschaftsplanes, der sich derzeit in der Entwurfsphase befindet, berücksichtigt. Eine zeitnahe Vorwegnahme eines kleinen Teilausschnittes durch eine eigenständige F-Plan-Änderung erscheint daher nicht sinnvoll.

Die tatsächliche Umsetzung der Ausgleichsfläche für den Eingriff nach der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76 - wie unter Satz 1 beschrieben - ist gem. Text Teil B des Bebauungsplanes bindend. Die Ausgleichsfläche steht auch zur Verfügung, kann daher mit dem Eingriff zeitgleich realisiert werden.

In der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist anstelle der Darstellung der Sukzessionsfläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche dargestellt; dies schließt den vorhandenen Knick und die geplante Lärmschutzanlage mit ein.

Ahrensburg, den 10.10.02

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin