

Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

zum

Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 42

für das Gebiet

"Karstadt"

der Gemeinde Flintbek

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Auftraggeber

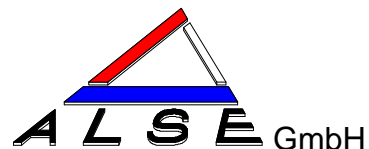
Gemeinde Flintbek

Bearbeiter

Dr.-Ing. Florian Liedl
Landschaftsarchitekt BBN

Aufgestellt: 25.8. 2007

Geändert:



Geschäftsführer

Dr.-Ing. Florian Liedl

Dorfplatz 3
24238 Selent
Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 12
Fax: 0 43 84 / 59 74 - 17

Stand: 18.9.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass / Aufgabenstellung	3
2	Lage des Plangebietes.....	3
3	Beschreibung der Bestandssituation.....	5
3.1	Bestand	5
3.2	Vorkommen Pflanzen- und Tierarten.....	7
3.3	Geologie, Boden und Relief	8
3.4	Wasserhaushalt.....	10
3.5	Lokalklima	10
3.6	Landschaftsbild	11
4	Entwicklungskonzeption	12
5	Darlegung der Flächenfunktionen und räumlichen Strukturen	13
6	Anwendung der Eingriffsregelung.....	14
6.1	Eingriffsbewertung.....	14
6.2	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung.....	17
6.3	Ausgleichsmaßnahmen	18
6.4	Ausgleichsberechnung	19
6.5	Bilanzierung Eingriff zu Ausgleich (Übersicht).....	19
7	Vorschläge zu textlichen Festsetzungen	20
8	Gehölzartenlisten	23

Anlagen

Bestandskarte M . 1 : 1.000

Planungskarte externe Ausgleichsfläche "am Scheidegraben" M. 1 : 1.000

1 Anlass / Aufgabenstellung

Das Plangebiet umfasst das Areal mit dem ehemaligen Lagergebäude von Karstadt einschließlich Zufahrt sowie Stellplätzen und Lieferzone sowie zwei bestehende Hausgrundstücke einschließlich einer öffentlichen Grünfläche zwischen den Strassen *Schönhorster Weg* und *Himmelreich* und ferner drei Hausgrundstücke an der Dorfstrasse. Die Fläche von 66.149 m² ist weitgehend deckungsgleich mit dem älteren B-Plan Nr.14 aus Anfang der siebziger Jahre, der hierfür ein Gewerbegebiet flächendeckend vorsah. Diese Fläche soll im neu gefassten B-Plan komplett als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Da durch Beseitigung des Lagergebäudes von Karstadt ein Flächenrecycling erfolgt, die Fläche bereits weitgehend in einem älteren B-Plan überplant war und zudem das Plangebiet etwa zur Hälfte in bestehende Bebauung eingebettet liegt, entschloss sich die Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreisbauamt zu einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Hierdurch entfällt eine Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbereich, die Erarbeitung eines ausführlichen grünordnungsplanerischen Fachbeitrages nebst einer vollständigen Bilanzierung Eingriff - Ausgleich.

Da der nach § 25 Abs 3 LNatSchG geschützte Knick im Verlauf des Südrandes entgegen dem alten B-Plan für ein Gewerbegebiet zukünftig entfallen soll, wird hierfür ein Ausgleich ermittelt. Mit dem vorliegenden, vereinfachten naturschutzfachlichen Beitrag wird den Vorgaben nach § 1 und § 1a BauGB entsprochen.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Flintbek, am Nordostrand der höher gelegenen Ortslage. Die nordöstliche Begrenzung bildet Ackerland, die Südgrenze die Strasse *Himmelreich* bzw. in einem Versprung einschließlich zwei Hausgrundstücken und einer Grünfläche bis an den *Schönhorster Weg*. Letzterer einschließlich Straßenraum bildet dann auch die Westgrenze bis an die *Dorfstrasse*. Dieser Abschnitt *Dorfstrasse* sowie Hausgrundstücke mit einem Getränkemarkt begrenzen dann auch im Norden den Geltungsbereich.

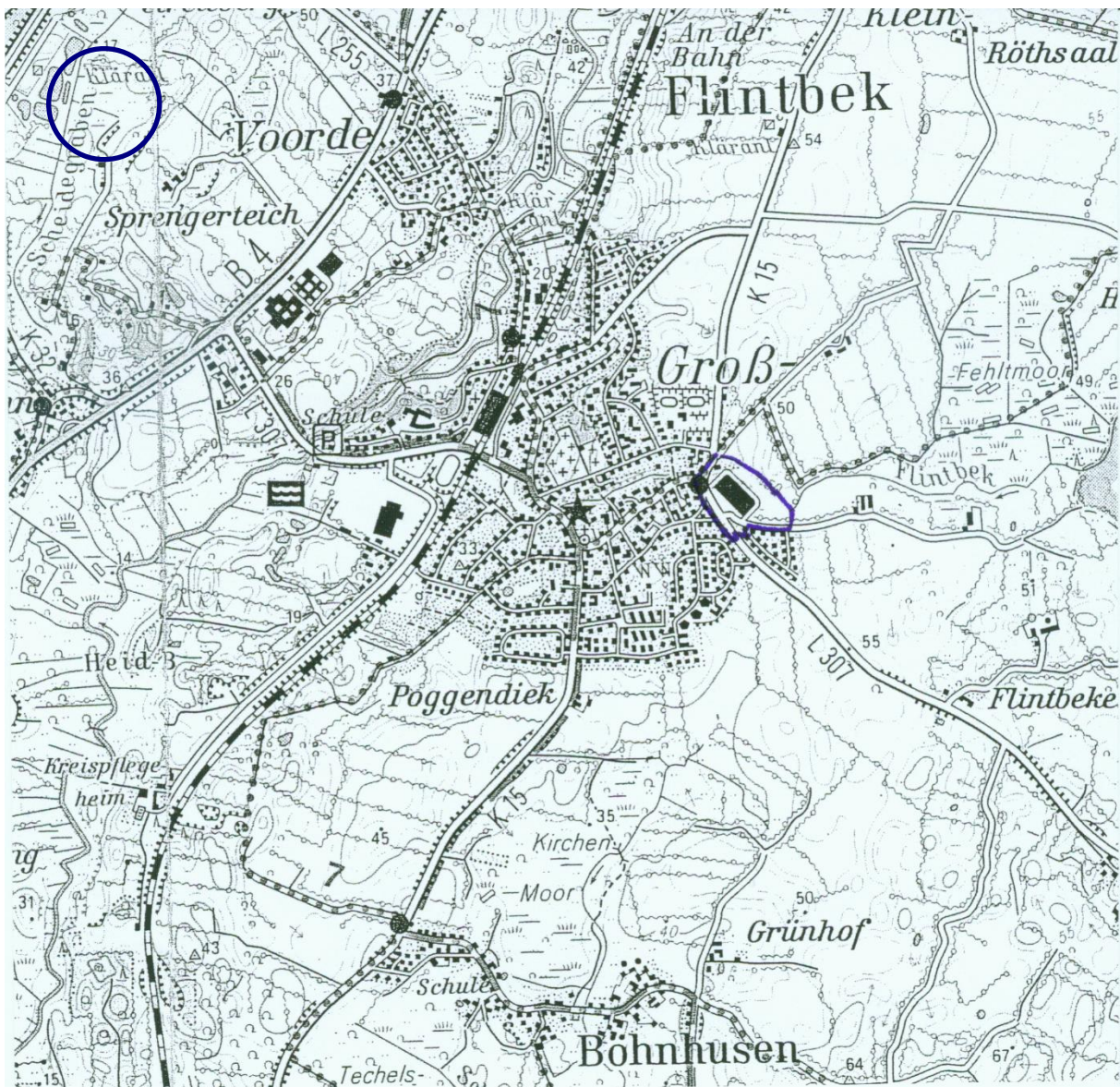


Abb. Lage des Plangebietes und der externen Ausgleichsfläche (M. 1 : 25.000)

3 Beschreibung der Bestandssituation

3.1 Bestand

Der Bestand im 66.149 m² großen Plangebiet setzt sich aus folgenden Flächeneinheiten und Elementen zusammen (vgl. Bestandskarte - Aufnahme August 2007):

- bestehendes ehemaliges Karstadt - Lagergebäude einschließlich überdachter Laderampe in den Ausmaßen von 12.611 m²
sowie einer versiegelten Verkehrsfläche (Stellplätze und Rangierfläche, Zufahrt, rückwärtige nördliche Umfahrung) über 4.578 m²
wassergebundene bzw. teilversiegelte südl. und östl. Umfahrung über 1.067 m²
Säume um das Karstadtgebäude mit Ziergehölzen, Gehölzsukzession, Wiese und Wildstauden über 3.269 m².
Gehölzarten: Eichen, Walnuss, Wildrosen, Ahorn, Kiefern
- Wirtschaftsgrünland über 21.908 m²
einschließlich einer feuchteren Senke im Südosten,
- Ruderalflächen 4.414 m²
in einem umlaufenden Saum entlang der Plangebietsgrenze
Gehölzarten: Eichen, Hasel, Brombeeren entlang der Feldflur und zusätzlich nördlich Karstadtgebäude Fichten, Kirschloorbeer, Spitzahorn, Jap. Ahorn
- Gehölzsäume insbesondere an der Straßenböschung *Schönhorster Weg* 2.071 m²,
Gehölzarten: Spitzahorn, Esche, Traubenkirsche, Holunder, Feldahorn, Birke, Hasel, Kiefern, Mehlbeeren,
- in Breite und Höhe ausgewachsener Knick mit Wall entlang der *Straße Himmelreich* über 245 m Länge und Fläche von 1.099 m²
Gehölzarten: Weißbuche, Wildkirsche, Hasel, Ahorn, Weißdorn, Holunder
- über eine Länge von 50 m am Ostrand steht ein Gehölzstreifen von vorwiegend Weiden.
- Anteile bestehender Straßen *Himmelreich*, *Schönhorster Weg*, *Dorfstrasse* über 6.799 m².
- zwei Hausgrundstücke mit Gebäuden und Gartenland am Westrand über 2.084 m² sowie eine Grünfläche von 974 m²
- drei Hausgrundstücke 5.122 m²
mit Gebäuden und Gartenland am Nordrand einschließlich teilversiegeltem Vorplatz zu einem Getränkemarkt über 246 m²

An das Landschaftsbild im Plangebiet prägenden Einzelbäumen finden sich im Plangebiet (vgl. Bestandskarte):

1 Kastanie (Std. 0,5m) in kleiner Grünfläche an Zufahrt, sowie sechs Spitzahorne als Straßenbäume (Std. 0,4 - 0,6 m), im Verlauf des Gehölzstreifens am *Schönhorster Weg* mehrere Spitz-Ahorne (Std. bis zu 0,5m), im Nordwesten Jap. Ahorne (Std. 0,4 - 0,6m) sowie eine Weißbuche von 0,6m Std., im Nordosten zwei Eschen (Std. 0,6m) und im Norden eine Linde (Std. 0,4 - 0,5m), innerhalb des Knicks an der Strasse *Himmelreich* eine Gruppe mehrstämmiger Wildkirschen (Std. bis zu 0,3m) sowie eine Weißbuche (Std. 0,4) am Südostende des Plangebietes.

Unmittelbar am Ostrand des Geltungsbereichs verläuft größtenteils verrohrt die *Flintbek*. Lediglich über einen Abschnitt von rund 140 m verläuft der das für die Gemeinde Namenprägende Fließgewässer offen, allerdings innerhalb eines naturfern profilierten, stark eutrophierten Gewässerprofils, etwa 1,5m unter Geländeoberkante.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet bestehen keine i.S. des LNatSchG § 25 geschützten Biotope

Ein nach § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützter Knick entlang der Straße *Himmelreich*.

Lebensräume geschützter Arten (vgl. Kap. 3.2) bestehen im Plangebiet für die Zwergfledermaus sowie einige Vogelarten.

Bewertung

Im Rahmen der zusammenfassenden Bewertung der Bestandssituation ist im nordwestlichen Gebietsanteil von einer erheblichen anthropogenen Überformung und Vorbelastung durch Überbauung, Versiegelung und gärtnerischen Gestaltung auszugehen. Durch die Nutzungsaufgabe und den Verwilderungsgrad des seit vielen Jahren kaum mehr gepflegten Umfeldes um das ehemalige Lagergebäude erfüllt dieser Anteil des Plangebietes eine bestimmte Wertigkeit als Lebensraum für unterschiedliche Tiere im dörflichen Siedlungsumfeld. Die vollständige Einzäunung und damit Unzugänglichkeit für die Öffentlichkeit des gesamten Areals hat eine Ungestörtheit für hier lebende Tierarten und das Gebiet als Nahrungshabitat aufsuchende Tierarten bewirkt. Diese wird auch durch den breiten Gehölzgürtel auf der Westseite und die Lage oberhalb einer Böschungskante verstärkt. Somit ist selbst die Einsehbarkeit vom besiedelten Bereich und den Straßen auf das Areal stark eingeschränkt.

Auch wenn unter dem Baumbestand wenig als definitiv große und alte Bäume einzustufende Gehölze zu finden sind, ist dennoch die Summe der Bäume mittlerer Größenordnung für die dorfökologische Funktion bemerkenswert.

Das östliche Teilgebiet ist als durch Gehölze vor allem an seiner Süd- und Ostseite eingefasstes Intensivgrünland anzusprechen. Durch seine Abschottung gegenüber der bestehenden Besiedelung südlich der Straße *Himmelreich* durch den dicht und hoch aufgewachsenen und mit Wall versehenen Knick verfügt dieser Gebietsbereich über eine mehr als allgemeine Bedeutung für den Naturschutz, nicht jedoch durch seine Flächenausstattung mit Grünland.

3.2 Vorkommen Pflanzen- und Tierarten

Bestand

Die im Plangebiet vorkommende Vegetation (vgl. Bestandskarte) ist unterschiedlichen räumlichen Einheiten zuzuordnen:

- Arten der Zier- und Hausgärten im Norden und Westen
- Ziergehölze und Koniferen im Umfeld des ehemaligen Lagergebäudes mit Ruderalvegetation
- nicht heimische Ziergehölze im Mix mit heimischen Gehölzen im Böschungsbewuchs am *Schönhorster Weg*
- Grünland mit heimischer Gehölzvegetation, Knick mit Wall im Südosten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde besonderes Augenmerk auf die Gehölzvorkommen gelegt. Hinsichtlich Botanik besteht im Plangebiet kein besonderer Biotopstandort. Im Umfeld des ehemaligen Lagergebäudes sind über der Schotterdecke des Weges und in einem Saum am Gebäude über Sandboden kleinräumig Aspekte eines Magerrasens zu verzeichnen. Die übrigen Ruderalflächen sind hingegen eher durch nährstoffreiche Bodenbedingungen und Verschattung bestimmt und weisen vorwiegend allgemein verbreitete Pflanzenarten auf.

Streng und besonders geschützte Arten

Im Plangebiet wurde durch ein biologisches Fachbüro (GGV, Jul. 2006) eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Tierarten unternommen.

Streng geschützte Arten §19 Abs 3 BNatSchG

Habitatfunktionen der streng geschützten Tierart Zwergfledermaus unter dem Vordach des ehemaligen Lagerhauses (Tagesverstecke, Wochenstuben) sowie in der Umgebung des Gebäudes als Jagdrevier.

Der vorgesehene Eingriff wird für im Sinne des § 19 Abs. 3 BNatSchG ersetzbar bewertet. Gleichzeitig wurden in der Untersuchung Maßnahmen zu einer Minimierung und zu einem Ausgleich bei Verlust der betreffenden Habitatfunktionen beschrieben.

Unter den Vogelarten wurden der Mäusebussard, der Turmfalke und der Waldkauz registriert. Diese wurden jedoch als sporadische Nahrungsgäste in der biologischen Untersuchung bewertet.

Besonders geschützte Arten §10(2)11 BNatSchG

Eine Reihe von Vogelarten dieser Kategorie sind im Gebiet als potenzieller Brutvogel oder als Nahrungsgast zu verzeichnen:

Rauchschwalbe, Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Hausrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Buchfink, Grünling, Goldammer. Die meisten Brutvögel wurden im Gehölzstreifen an der Böschung zwischen ehemaligem Lagergebäude und *Schönhorster Weg* festgestellt.

Bewertung

Durch die Abgeschiedenheit und relative Ungestörtheit des Areals mit der Umzäunung, dem breiten Gehölzstreifen und Knick und dem nicht mehr benutzten großen Gebäude samt verbuschten und offenen Umgebungsflächen hat sich doch eine erstaunliche Vielfalt an Tierarten, darunter auch streng - und besonders geschützte Arten eingestellt, die zumindest zeitweise das Areal aufsuchen.

3.3 Geologie, Boden und Relief

Nach Angaben der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 200.000 besteht der Untergrund des Plangebietes aus Geschiebelehm, der in der Tiefe je nach dem Grade der Verwitterung des Untergrundes in Geschiebemergel in wechselhaften Zusammensetzungen aus Schluff, Ton, Sand und Kies übergeht.

Die Böden des Plangebietes sind unter der Überformung und im nördlichen Gebiet der gärtnerischen Bodenpflege durch Oberboden aus Lehm, Geschiebelehm und Geschiebemergel mit Sandlagen geprägt. Im Umfeld des ehemaligen Lagergebäudes ist Sandboden offen-

sichtlich, der allerdings auch in der Zeit der Errichtung des Gebäudes hier angefüllt worden sein kann.

Im Südosten besteht eine feuchte Senke im Grünland, in der in geringem Ausmaß anmmoo-riger Boden zu erwarten ist. Es existiert im nördlichen Rand des Plangebiets die Flintbek größtenteils verrohrt. Im Boden dürften sich daher unter einer Verschüttung noch Relikte ehemaliger Bachmäander befinden.

Für das Plangebiet besteht ein Baugrundgutachten (12 Sondierungen bis auf 6 m unter GOK, Geolog. Büro R. Hempel, Nov. 2006).

Danach finden sich im Bereich des Lagergebäudes zwischen 0,6 - 3,6 m Tiefe kiesige Sand-auffüllungen, Kiessande, darunter Geschiebelehm mit vereinzelt Sandlagen.

Beim Grünlandstandort wurde unter 0,45 - 0,8m Oberboden Geschiebelehm und -mergel sowie Sande angetroffen.

Der Standort der Grünlandsenke weist unter Oberboden wechselglaziale Geschiebelehm und -mergel sowie tonige Schluffschichten und pleistozäne Sande und Kiessandschichten auf.

Grundwasser wurde nur im Umfeld der Grünlandsenke in einem Flurabstand von 0,8m nachgewiesen und als Sickerwasser über ausgeprägten, gering durchlässigen Schichten eingestuft.

Als Altlastenstandort ist der Bereich der ehemaligen firmeneigenen Tankstelle westlich der Stellplatzanlage verzeichnet, bei dem jedoch bereits vor Jahren die Tanks fachgerecht entsorgt wurden.

Die Höhenverhältnisse im Gebiet divergieren von etwa 45 m ü.NN an der Einmündung *Dorfstraße- Schönhorster Weg* auf die Höhenlage des Standortes um das Lagergebäude bei etwa 50,5 m ü.NN. In östliche Richtung fällt das Gelände in Richtung der Grünlandsenke bis auf eine Höhe bei 47,66 m ü.NN ab und nach Norden hin bis an den Graben der *Flintbek* noch einen Meter tiefer zzgl, der Grabensohle bei etwa 1,5 m unter umgebendem Geländeniveau. Auf dem *Schönhorster Weg* im Süden des Geltungsbereichs besteht ein Meßpunkt von 51,66 m ü.NN, von dem aus die Straße Richtung *Dorfstrasse* um 6 m abfällt. Entsprechend entwickelt sich die östliche Böschungskante, die sich auch im nördlichen Plangebiet noch deutlich zwischen den Hausgrundstücken und dem Gelände des Lagergebäudes fortsetzt. Dies mag seine natürliche Begründung im ehemals hier offen in einer Bachschlucht verlaufenden Fließgewässer *Flintbek* finden.

Bewertung

Die Böden des Plangebietes sind durch Aufschüttung, Abgrabungen für Gebäude und gärtnerische Gestaltungen weitgehend anthropogen überformt und haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz. Das gilt abgeschwächt auch für das landwirtschaftlich genutzte Grünland. Das Relief ist mäßig geneigt. Eine auffällige Geländekante, möglicherweise ein Relikt der früheren Uferkante der Flintbek befindet sich am Nordwestrand.

3.4 Wasserhaushalt

Grund- und Oberflächenwasser

Obwohl keine Angaben über den Grundwasser-Flurabstand vorliegen, ist aufgrund in der näheren Umgebung des Plangebietes vorliegenden Gräben nur im Bereich der nordöstlichen Grünlandniederung und im Bereich des verrohrten Verlaufs der *Flintbek* von oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Durch die intensive Besiedelung und die Verrohrung der *Flintbek* dürfte eine gewisse Absenkung des Grundwasserstandes im Bereich der Ortslage bzw. des nördlichen Plangebietes bereits in historischer Siedlungszeit eingeleitet worden sein. Ein Teilabschnitt der Flintbek ist bereits im Zuge des Ausgleichs für das Baugebiet "Vogelstange" für eine Entrohrung zugeordnet. In der Perspektive wird eine weiter gehende Entrohrung und Renaturierung des Abschnittes der Flintbek am Nordostrand des Plangebietes angestrebt.

Auf Gebäuden und bestehenden Stellplatzflächen des Lagergebäudes anfallendes Regenwasser wird über die Kanalisation abgeführt.

Bewertung

Das Plangebiet hat im überwiegenden Anteil eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz. Besonderer Bedeutung kommt dem näheren Umfeld der verrohrt verlaufenden *Flintbek* zu, da dieses Fließgewässer und sein Einzugsbereich die gesamte Ortslage nicht nur vom Namen her prägt.

3.5 Lokalklima

Das Plangebiet kann hinsichtlich Mikroklima verschiedene Bereiche untergliedert werden. Im Bereich südlich des Lagergebäudes besteht über der großflächigen Versiegelung zwischen Gehölzsaum und Wärme reflektierender südlicher Gebäudefront ein örtlich erwärmtes Mikroklima und gewisser Windschutz. Diesem steht auf der Gebäudenordseite eine dauerhafte Verschattung gegenüber.

Andererseits kann sich bei Windböhen auf dem weitläufigen freien Platz ein Aufwirbeln von Staub bemerkbar machen.

Innerhalb der Grünlandfläche besteht durch den hoch aufgewachsenen Knick im nördlichen Anschluss eine Verschattung bei gleichzeitigem Windschutz gegenüber vorherrschenden Südwestwinden.

Anders ist die Situation im nördlichen Teilgebiet mit den unterhalb der Hangböschung geschützter liegenden Hausgrundstücken.

Zu den natürlichen lokalklimatischen Faktoren kommen in begrenztem Ausmaß die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emissionen von der *Dorfstrasse* und dem *Schönhorster Weg*.

Bewertung

Die mit erheblichem Gehölzanteil begrüneten Flächen im nordöstlichen Teilgebiet sorgen für ein ausgeglichenes Lokalklima auch für und im Verbund mit benachbarten Dorfflächen.

Die mikroklimatischen Bedingungen für eine Nutzung für Wohnbebauung erscheinen geeignet.

3.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet verbirgt sich weitgehend bis auf eine Lücke an der Zufahrt aus der Sicht der Straßen *Himmelreich*, *Schönhorster Weg* und *Dorfstraße* hinter hoch aufgewachsenem Knick, Bäumen und intensiv begrünter Böschungskante. Dies wird noch durch die hohe Umzäunung verstärkt. Eine Einsehbarkeit auf das große Lagergebäude besteht hingegen verstärkt von der Nordseite. Nordwestlich des Gebäudes umfaßt eine Kombination aus Ziergehölzen, Gehölzsukzession und verwilderter Ruderalvegetation das Gebäude, während die Nordseite nur geringe Eingrünung aufweist und in die nicht weiter strukturierte Grünlandfläche übergeht. Etwas öde wirkt der große, versiegelte Stellplatz an der Zufahrt zum Lagergebäude mit dem großen Eisentor.

Davon abweichend stellt sich das Bild der im Geltungsbereich einbezogenen Hausgrundstücke an der *Straße Himmelreich* mit der vorgelagerten Grünfläche mit Denkstein sowie den Grundstücken an der *Dorfstraße*.

Bewertung

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wird durch die Gegensätzlichkeit des auf der Westseite weitgehend hinter Bäumen und Sträuchern sowie oberhalb der Böschungskante verborgen liegenden Areals und der von Nordosten frei auf einer Anhöhe erscheinenden riesigen Lagergebäudes geprägt.

4 Entwicklungskonzeption

Kurzbeschreibung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 42 sieht die Entwicklung einer Wohnbebauung an Stelle der bisher realisierten und in Erweiterung geplanten Gewerbestruktur vor. Zunächst erfolgt ein Abriß des Lagergebäudes und der vor gelagerten Stellplatz- und Rangierfläche. Geplante Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser führen zu ca. 91 Wohneinheiten. Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von ca. 213 Personen. Vorgesehen ist kleinteilige Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes, nur entlang der Dorfstrasse entsteht ein Anteil als Mischgebiet. In der Zielsetzung ist eine Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung beabsichtigt. Die Erschließung ist über die ehemalige Zufahrt zum Lagergelände über den *Schönhorster Weg* an der Einmündung der *Strasse Himmelreich* geplant, wobei eine Veränderung dieses Einmündungsbereichs vorgenommen wird. Von der Zufahrt über die Planstraße A und in Verlängerung nach Norden über die Planstrasse B vollzieht die Erschließung eine ringförmige Schleife; davon zweigen nach Westen die Planstrassen C und D mit jeweils einem Wendepunkt ab. Die beiden Wendepunkte sind über die Planstrasse E für Anlieger und Ver- u. Entsorgung verbunden. Von der Schleife nach Südosten führt die Planstraße F bis in einen Wendepunkt.

Fußwege führen vom Wendepunkt F zur *Straße Himmelreich* und von der Planstraße A als Verbindung zu D und weiter zum Schönhorster Weg über eine Treppe und begleitend eine Rampe. Eine Verbreiterung erfolgt am *Schönhorster Weg* und der *Dorfstraße* zu einem Fuß- und Radweg. Ein weiterer Fuß- bzw. Gehweg wird entlang der *Strasse Himmelreich* angelegt. Ein Fußweg führt durch den Grünstreifen in Verlängerung der Planstraße A bis in den Grünstreifen am Nordostrand und von hier weiter südlich am geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) vorbei bis an die *Straße Himmelreich*.

Im Plangebiet entstehen 43 öffentliche Parkplätze.

Hervor zu heben ist ferner eine innere Durchgrünung begleitend der Haupterschließung von der Zufahrt über Verlängerung bis in den Grünstreifen am nordöstlichen Gebietsrand. In dieser ist auch ein Kinderspielplatz integriert.

5 Darlegung der Flächenfunktionen und räumlichen Strukturen

Geplante Situation

Gesamtfläche Geltungsbereich Plangebiet 66.149 m²

Deutliche Reduzierung des Flächenbedarfs bzw. des Landschaftsverbrauchs durch Flächenrecycling bereits versiegelter Bereiche

Neubau

- Verkehrsinfrastruktur mit Straßenbäumen
- Wohngebäude und Hausgärten
- Fußwegeverbindungen
- zentraler Grünzug mit Kinderspielplatz
- Eingrünung am Nordostrand
- Regenrückhaltebecken

Erhaltene Strukturen

- Anteile der Straßen *Schönhorster Weg, Dorfstraße und Himmelreich*
- Hausgrundstücke am Nordrand sowie südlich der Zufahrt
- wesentlicher Baumbestand und Anteile des Gehölzbestandes an der Böschung zum *Schönhorster Weg* sowie am Südostrand

Abriß/Beseitigung

- Lagergebäude und umgebende Verkehrsstrukturen
- Knick im Verlauf der Straße *Himmelreich*
- Gehölzbestand anteilig am Westrand sowie in der Umgebung des bisherigen Lagergebäudes

6 Anwendung der Eingriffsregelung

Durch das gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entfällt ein Erfordernis für eine Bilanzierung auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - *Verhältnis der naturschutz-fachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 63 - 510.335/X 33 - 5120)* - vom 03. Juli 1998 und den in der Anlage hierzu beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*.

Somit ist zunächst grundsätzlich kein Ausgleich für geplante Neuversiegelungen hinsichtlich Schutzgüter Boden, Wasser und gleichfalls für Landschaftsbild, da von einer Vorbelastung und einem Ausgleich aus dem früheren B-Plan für ein Gewerbegebiet ausgegangen wird. Im Gegensatz hierzu wird für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften für folgende Teilaspekte ein Ausgleich vorgenommen:

- Beseitigung des Knicks im Verlauf der *Straße Himmelreich*
- Beeinträchtigung von Lebensräumen streng- und besonders geschützter Arten

Aufbauend auf die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation erfolgt unter Bezugnahme auf den o.g. Runderlass die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Baumaßnahme (Eingriffsbewertung) anhand der einzelnen Schutzgüter. Anschließend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter der vorgeannten Einschränkung hinsichtlich Verfahren nach § 13a BauGB- entsprechend zusammengefasst als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

6.1 Eingriffsbewertung

Während im Flächenanteil mit dem großen ehemaligen Lagergebäude ein Eingriff bereits in früherer Zeit vorgenommen wurde und durch Abriß und Wiederverwendung der Fläche ein Recycling erfolgt, wird auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen im nordöstlichen Geltungsbereich des B-Plans eine nachhaltige Veränderung von Natur und Landschaft bewirkt. Generell erfolgt dies bei Bauvorhaben für die Aufgrabung zur Anlage der Fundamente über Bodenab- und -auftrag, in Form von Bodenversiegelung sowie durch Bautätigkeit und Nutzungsänderung, wenngleich hierzu in Form des alten B-Planes (Gewerbegebiet) bereits eine Rechtsgrundlage bestand.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie bei Vorkommen von geschützten bzw. von gefährdeten Arten wird zusätzlich die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ behandelt.

Im vorliegenden Plangebiet bestehen keine betroffenen Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, allerdings ein gemäß LNatSchG nicht zu beeinträchtigender Knick sowie (vgl. Kap. 3.2) geschützte Artenvorkommen.

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

Der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers, die Grundwasserspeisung durch Versickerung und die Grundwasserverhältnisse im Bereich der Gebäude werden durch Flächenversiegelung und teilweise verminderte Filterkapazitäten der verbliebenen offenen Böden beeinträchtigt.

Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und der Böden als Naturkörper

Die Bebauung stellt aufgrund der Flächenversiegelung für die Verkehrserschließung und die Gebäude und der Veränderung des Bodengefüges einen im Verhältnis zur Fläche des Plangebietes erheblichen, jedoch im Vergleich zu größeren baulichen Projekten und Siedlungsentwicklungen ohne bauliche Vorbelastung begrenzten Eingriff in die Bodenfunktionen dar.

Vollständig durch Überbauung und auch die Anlage von Stellplatzflächen teilversiegelte Flächen verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Filter, Puffer und Transformatoren für Belastungsstoffe. Bei Teilversiegelung in Form wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenbeläge sind diese Funktionen noch eingeschränkt wirksam. Im vorliegenden Geltungsbereich bestehen in erheblichem Flächenanteil bereits durch das große Lagergebäude und umgebende Verkehrsstruktur Flächenversiegelungen sowie durch wassergebundenen Wege Vorbelastungen.

In Ergänzung der Infrastruktur wird am Hangfuß der Böschungskante zum *Schönhorster Weg* der vorhandene Gehweg zu einem Rad- und Gehweg erweitert. Dies führt zu weitergehender Abgrabung und Befestigung mit Stützelementen. Hinzu kommt der Bau einer Rampe in Ergänzung zur bestehenden Treppe.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die Überbauung einer beträchtlichen Fläche in Randlage von Flintbek wird anteilig ein bisher noch durch freie Landschaft geprägter Bereich mit neuen Gebäuden gestaltet. Andererseits entsteht an Stelle eines in Größe wie Proportionen in keiner Weise in das Ortsbild passenden Lagergebäudes eine Siedlung von Wohngebäuden mit Gärten.

Die bislang das Lagergebäude wie auch das Grünland aus Sicht der Straßen *Schönhorster Weg* und *Himmelreich* sowie der angrenzenden Wohnbebauung abschirmende Gehölz- und Knickeinfassung wird reduziert, wobei wiederum neu geplante Bäume und Hecken in Durchgrünung und Einfassung des Baugebietes vorgesehen sind.

Von der Siedlung südlich der Strasse *Himmelreich* aus wie auch aus der Perspektive bestimmter umgebender Wohngebäude führt dies zu einer Begrenzung oder zumindest Veränderung des Blickfeldes durch Gebäudefronten, wo bisher Grünstrukturen vorherrschten. Dies kann selbst bei einer guten gestalterischen Gliederung und Materialverwendung als eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wahrgenommen werden.

Beeinträchtigung des Klimas und der Luftqualität

Das Lokalklima und der Luftaustausch werden durch die neue Siedlungsfläche beeinflusst. Die Reduzierung des Gehölzbestandes und die Beseitigung des dahinter geschützt liegenden großen Baukörpers wird einerseits den bestehenden Windschutz einschränken und andererseits den zwischen Gehölzstreifen und südlicher Gebäudefront versiegelten Platz mit seiner Wärmereflektion entfallen lassen. Hinsichtlich Luftfeuchte und Staubbindung wird sich die Veränderung der großen versiegelten Fläche zunächst überwiegend positiv auswirken, wenn für die im Rand entfallende Gehölzstruktur innerhalb des Baugebietes substantiell Ersatz gesetzt wird.

Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt

Abgesehen von einzelnen Laubbäumen und Heckenabschnitten mit heimischen wie nicht heimischen Arten besteht vor allem durch den in Breite wie Höhe ausgewachsenen Knick ein wichtiger Lebensraum für bereits zuvor beschriebene Tierarten. Die um das Gebäude anteilig vorkommenden Koniferen und Ziergehölze bilden hinsichtlich Naturschutzbewertung keine besonderen Vegetationsformen, bieten jedoch in der Abgeschiedenheit ihrer Lage gegenüber Störungen sowie in ihrer Verwilderung und Kombination mit Gehölzsukzession und Ruderalvegetation für die in Siedlungen und Randlagen vorkommende Vogelwelt einen entsprechenden Lebensraum. Dessen Funktion entfällt zukünftig weitgehend. Von dem im Rahmen der faunistischen Untersuchung für Vorkommen geschützter Vogelarten als bedeutsam bewertete Gehölzsaum begleitend zum *Schönhorster Weg* entfällt ein Anteil nahe der Zufahrt zum Geltungsbereich. Hinzu kommt noch der Eingriff durch den Bau einer Rampe. Auch oberhalb der Hangböschung entfällt ein Gehölzanteil, da hier ein 1 m hoher wieder neu zu bepflanzen Wall in westlicher Abgrenzung der Privatgrundstücke entsteht.

Im Verlauf des Gehölzsaumes vorhandene, größere Laubbäume bleiben erhalten und sind in die Konzeption des Baugebietes integriert. Problematisch kann sich hierzu die Aufweitung des Gehsteiges am Hangfuß erweisen, wenn die vorhandene Bushaltestelle noch weiter in

den Hang rückverlagert werden muss und in den Wurzelraum vorhandener Gehölze deutlich einschneidet. Hier wäre zumindest ein Standort außerhalb des Wurzelraumes der zu erhaltenden Einzelbäume zu wählen.

Zunächst unerwartet wird die überdachte Laderampe am Karstadtgebäude von streng geschützten Zwergfledermäusen als Habitat genutzt, ebenso wie die weitläufige Dachfläche von Silbermöwen. Diese künstlich in Folge des Lagergebäudes geschaffenen Lebensräume entfallen zukünftig.

6.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung

Eingriffsvermeidung

Die ermittelten Beeinträchtigungen der meisten, der genannten Faktoren des Naturhaushaltes könnten in ihrer Gesamtheit nur durch den Verzicht auf das Bauvorhaben vermieden werden (Null-Variante). Manche der Beeinträchtigungen bestehen allerdings bereits bei Nichtverwirklichung des Vorhabens bzw. bei Fortbestand des Lagergebäudes.

Eingriffsminderung

Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden

Wiederverwendung erheblicher bereits versiegelter und anthropogen überformter Flächen des großen Gebäudes und der Verkehrsflächen, Teilversiegelung der geplanten Stellplätze. Anlage eines naturnah ausgeführten Regenrückhaltebeckens.

Schutzgut Landschaftsbild

Abriß des großen Lagergebäudes; anteilige Erhaltung des umgebenden Gehölzbestandes. Durch- und Eingrünung des geplanten Siedlungsgebietes.

Schutzgut Klima, Luft

Durch- und Eingrünung

Schutzgut Pflanzen- und Tierarten, Lebensräume, Artengemeinschaften

Anteilige Erhaltung des Gehölzstreifens am *Schönhorster Weg* - Ecke *Dorfstraße* sowie der wesentlichen Einzelbäume und der Eingrünung am Südostrand.

Zum Schutz des erhaltenen Gehölzsaumes am *Schönhorster Weg* erfolgt im Übergang der Privatgärten die Anlage einer bepflanzten Verwallung in Höhe bis zu 1 m, sowie einer Abzäunung auf deren Westseite.

Zum Schutz der streng geschützten und der besonders geschützten Tierarten soll der Gebäudeabriß nicht in der Brutzeit der Vögel und der Aufzuchtphase der jungen Fledermäuse zwischen 15. April und 15. Juni erfolgen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Wasser

Keine besondere Ausgleichsmaßnahme

Schutzgut Landschaftsbild

Keine besondere Ausgleichsmaßnahme

Schutzgut Klima, Luft

Keine besondere Ausgleichsmaßnahme

Schutzgut Pflanzen- und Tierarten, Lebensräume, Artengemeinschaften

Für die Beseitigung von Habitaten unterschiedlicher, darunter streng geschützter Vogelarten erfolgt die Anlage neuer umfangreicher Pflanzungen an Bäumen und sonstigen Gehölzen standortheimischer Artenzusammensetzung. Hierzu wird im Verlauf des am Nordostrand des Plangebietes im Norden 8 m und im Süden 16 m breiten Grünstreifens in Abschnitten eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen geringerer Größenkategorie (vgl. Gehölzliste 3 im Anhang) gesetzt.

Eine weitere Heckenpflanzung standortheimischer Gehölze in Kombination mit Obstbäumen sowie einen durch Laubgehölzhecken eingefassten Kinderspielplatz über eine Länge von insgesamt rund 150 m und einer Breite zwischen 6 - 14 m erfolgt über eine zentral durch das Gebiet verlaufenden Durchgrünung.

Für die mit Abriß des Lagergebäudes und hierbei insbesondere der überdachten Laderampe entfallenden Aufenthaltsbereiche der streng geschützten Zwergfledermaus werden an geeigneten Standorten im Umfeld mindestens fünf Fledermausquartiere (-kästen) installiert.

Für den entfallenden Knick über 240 lfdm erfolgt eine Neuanlage über 480 lfdm auf externer Ausgleichsfläche (gemeindliches "Ökokonto" am Scheidegraben). Wie in der Planungskarte der externen Ausgleichsfläche erkennbar ist, erfolgt die Anlage des mit Wall versehenen Knicks im Anschluss an bereits mit dem Gewerbegebiet vorgenommene Knickanlagen beidseits eines Wanderweges. Weitere Abschnitte werden im Verlauf der Höhenlinie im

Übergang vom Niederungsrand zur feuchten Senke angelegt. Zur Verbesserung des Landschaftserlebens werden innerhalb der Knickreihen immer wieder Durchblicke frei gehalten. Die Maßnahmen erfolgen innerhalb der Flurstücke 139/33, 30/3, 31/3, 36/3.

Schutzgut Boden

Für verbleibende Anteile der Flächenversiegelungen, die nicht durch Entsiegelung bzw. Wiederverwertung von mit Gebäuden und Verkehrsflächen bereits beanspruchten Flächen erfolgt kein flächenhafter Ausgleich.

6.4 Ausgleichsberechnung

Gehölbeseitigungen

Durch Beseitigung von 240 lfdm mittel-hochwertigem Knick wird unter Zugrundelegung eines Ausgleichsverhältnisses von 1 : 2 in der externen Ausgleichsfläche am Scheidegraben eine Neuanlage von 480 lfdm Knick mit Wall vorgenommen.

Für entfallende ca. rund 11 bedeutendere (Stammdurchmesser 20 - 30 cm) Bäume erfolgt eine Neupflanzung von rund 60 neuen Straßenbäumen im Gebiet.

Neupflanzung von Heckenabschnitten standortheimischer kleiner bleibender Gehölze am Ostrand des Plangebietes sowie von standortheimischen Gehölzen in Kombination mit Obstbäumen im Verlauf eines zentralen Grünzuges.

6.5 Bilanzierung Eingriff zu Ausgleich (Übersicht)

entfällt durch Verfahren auf Grundlage § 13a BauGB

7 Vorschläge zu textlichen Festsetzungen

Durch die Übernahme in den Bebauungsplan werden die nachfolgend dargestellten Inhalte rechtsverbindlich.

1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § § 9 (1) 15, 20, 25a und b BauGB

1.1 Als festgesetzte Einzelbäume werden standortgerechte Hochstammlaubebäume gesetzt (Gehölzartenliste 1 in Anlage) im Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über Boden.

Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.2 Für die Pflanzbereiche bzw. Baumscheiben sind zumindest 6 m² zugrunde zu legen. Sie sind gegenüber einem Überfahren und Verdichten des Bodens, ebenso gegenüber einer Beschädigung der Stämme, in geeigneter Form dauerhaft zu sichern. Nicht in Gehölzhecken eingebundene Baumstandorte sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

1.3 Die Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereichs ist durch eine feste Umzäunung gegenüber den Privatgrundstücken abzugrenzen und extensiv als Wiese und Staudenflur zu pflegen und zu entwickeln. Östlich der Abzäunung ist in Abschnitten eine Gehölzreihe standortheimischer Gehölzarten geringerer Größenordnung (Gehölzartenliste 3 in Anlage) in zweireihiger Pflanzung zu setzen und dauerhaft als frei wachsende Hecke zu entwickeln. Die Pflanzung ist zu mulchen und gegen Wildverbiss geeignet zu schützen

1.4 Im Verlauf der zentralen Grünachse ist eine Reihe standortheimischer Gehölzarten (Gehölzartenliste 2 in Anlage) in dreireihiger Pflanzung zu setzen und dauerhaft als frei wachsende Hecke zu entwickeln. In Abständen von 10 m sind Hochstammobstbäume regionaltypischer Sorten im Stammumfang 12 - 14 cm, gemessen 1 m über Boden zu setzen. In Einfassung des Kinderspielplatzes ist eine geschnittene Hecke aus Weißbuche zusetzen.

Die gesamte Pflanzung ist zu mulchen und gegen Wildverbiss geeignet zu schützen.

Die nicht mit Gehölzen bestandene Grünfläche ist als Wiese und Landschaftsrasen zu entwickeln und zu pflegen

1.5 Am Westrand der Grundstücke oberhalb des Gehölzstreifens entlang des *Schönhors-ter* Weges wird eine 1 m hohe Verwallung gesetzt, die auf der Westseite durch eine 1,2 m hohe Abzäunung dauerhaft die Privatgärten gegenüber dem Gehölzstreifen abgrenzt. Die Verwallung ist westlich des Zaunes durch eine dichte Hecke aus standort-

heimischen Gehölzen (Liste 3 in Anlage) zu setzen und als frei wachsende oder geschnittene Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Baumscheiben der vorhandenen Bäume ist zum Schutz gegenüber einer Schädigung die Verwallung zu reduzieren bzw. zu unterbrechen.

2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

- 2.1 Der Gehölzstreifen an der Hangböschung zum *Schönhorster Weg* ist mit Ausnahme der im Plan dargestellten Reduzierungen und baulichen Maßnahmen dauerhaft in der derzeitigen Artzusammensetzung frei wachsend zu erhalten.
- 2.2 Der Bestand an im Plan dargestellten Einzelbäumen an der West- sowie an der Nordseite sowie eines Baumes am Südostrand des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
Bei notwendigen Arbeiten wie Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich von zu erhaltenden Bäumen, einschließlich der benachbarter Flächen gilt eine Beachtung der DIN 18 920.
- 2.3 Der Gehölzsaum am Südostrand des Geltungsbereichs ist zu erhalten.
- 2.4 Vereinzelt stehende Gehölze im Verlauf des Nordostrandes des Geltungsbereichs sind zu erhalten, um in einer später möglichen Renaturierung der Flintbek integriert werden zu können.

3 Flächen zum Ausgleich § 9 (1) 20 BauGB

In der gemeindlichen Ausgleichsfläche am Scheidgraben ("Ökokonto") werden an vorgegebenen Standorten 480 lfdm Knick auf Wällen (2,5 m breit, 0,6 - 1 m hoch) in zweireihiger Pflanzung mit Überhältern in 10m Abständen aus standortheimischen Gehölzarten der in Anlage beigefügten Gehölzartenliste 2 gesetzt. Die Pflanzung ist zu mulchen und gegen Wildverbiss geeignet zu schützen

4 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB, § 92 LBO

- 4.1 Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als bewachsenes Gründach auszubilden soweit sie nicht in das Hauptdach integriert oder für die Solarnutzung vorgesehen sind.
- 4.2 Dächer von Nebengebäuden und Schuppen können als begrünte, lebendige Dächer ausgeführt werden, soweit keine Anpassung der Bedachung an die Wohngebäude erfolgt.

- 4.3 Sämtliche Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit einem Bodenbelag aus wasser- und luftdurchlässigen Rasengittersteinen, Pflaster mit breiter Fuge, Rasenfläche mit Fahrstreifen oder in wassergebundenem Bodenbelag auszustatten.
- 4.4 Fußwegverbindungen ausgehend von der Planstraße A an den Grünstreifen am Nordoststrand sowie weiter südlich bis an den *Schönhorster Weg* sind wassergebunden herzustellen.
- 4.5 Die Versickerung von Regenwasser oder die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- 4.6 In allen Teilgebieten sind Standorte für Abfallbehälter - soweit nicht in Verbindung mit Gebäuden - mit einem begrünten Sichtschutz als Laubgehölzhecke zumindest in Höhe der Abfallbehälter zu umgeben.
- 4.7 In allen Teilgebieten sind private Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden durch:
zumindest 0,7 m und maximal 1,7 m hohe standortheimische Laubgehölzhecken (Gehölzartenliste im Anhang) in Verbindung mit grundstückseitig vorgesetztem Drahtzaun bis maximal 1 m Höhe;
maximal 0,75 m hohe bepflanzte Wälle aus Feldsteinen mit einer Bepflanzung standortheimischer Stauden und Gehölze bis zu 1,7 m Gesamthöhe

8 Gehölzartenlisten

Liste 1 - Straßenbäume

Platane	Platanus acerifolia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Weißbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Rotdorn	Crataegus monogyna spec.
Nordische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Liste 2 - Standortheimische Gehölzarten

Feldahorn	Acer campestre
Weißbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus silvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Korbweide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Ohr-Weide	Salix aurita

Liste 3 - Standortheimische Gehölzarten geringerer Größenordnung

Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wald-Rose	Rosa arvensis
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere (Wildform)	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere (Wildform)	Ribes rubrum