

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsregelung

Bebauungsplan Nr. 98 'Fürstengarten' Stadt Lauenburg/Elbe

Auftraggeber:
Stadt Lauenburg/Elbe
Der Bürgermeister

Auftragnehmer:
schaper + steffen + runtsch
Garten- und Landschaftsarchitekten
Celsiusweg 15, 22761 Hamburg
Tel. 040 – 850 62 23, Fax 040 – 850 81 25
Bearbeitung: Dipl. Ing. Barbara Runtsch
Hamburg, 08.10.2017

Inhalt

1. AUSGANGSSITUATION	1
4.1 Vorbemerkungen	1
4.2 Rechtliche Grundlagen	1
4.3 Inhaltliche Grundlagen	1
2. BESTANDSSITUATION	2
2.1 Relevante Strukturen und Merkmale.....	2
2.2 Potenzielle Auswirkungen der geplanten Bebauung	4
3. LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	5
3.1 Strukturelle Maßnahmen zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen .	5
3.2 Maßnahmen zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen	5
3.4 Begleitende Maßnahmen.....	7
4. RECHNERISCHE BILANZIERUNG	7
4.1 Bilanztabellen	7
4.2 Gesamtbilanz.....	8

1. AUSGANGSSITUATION

4.1 Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Fürstengarten“ der Stadt Lauenburg/Elbe sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels und von 3 Gebäuden mit Servicewohnen nördlich des historischen Fürstengartens geschaffen werden. Die Ansiedlung eines hochwertigen Hotels stellt aus Sicht der Stadt Lauenburg/Elbe eines der Schlüsselprojekte zur Revitalisierung der Oberstadt Lauenburgs und für die touristische Entwicklung dar. Gewählt wurden hierfür Flächen, die in attraktiver, innenstadtnaher Lage unmittelbar an die öffentlichen Freiflächen des Fürstengartens angrenzen.

Für die Flächen im Plangebiet besteht bisher kein verbindliches Bauplanungsrecht. Vorhaben werden z.Z. nach den Bestimmungen der §§ 34, 35 BauGB beurteilt.

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wurde im Jahr 2015 ein ‚Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz‘ durch das Büro PGM vorgelegt.

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird auf Grundlage des B-Plan-Entwurfs vom 28.09.2017 durchgeführt. Neben einer rechnerischen Ermittlung entsprechend des o.g. Runderlasses werden die maßgeblichen Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation qualitativ in ihrer Wirkung auf Funktionen und Werte dargestellt.

4.2 Rechtliche Grundlagen

4.2.1 BNatSchG

Der Bebauungsplan Nr.98 der Stadt Lauenburg/Elbe ist ein Bauleitplan, der mögliche Eingriffe vorbereitet. Demnach ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

4.2.2 Gemeinsamen Runderlass: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlich durchzuführenden Eingriffsregelung erfolgt entsprechend des Gemeinsamen Runderlass: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN -INNENMINISTERIUM 2013).

Die Aufstellung des B-Planes regelt erstmals die bauliche Nutzung, die eine Intensivierung und Erweiterung der bisherigen baulichen Nutzung darstellt. Eingriffe sind von daher zu erwarten (Runderlass 2013, 2.1).

Es besteht ein naturschutzrechtliches Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot.

4.3 Inhaltliche Grundlagen

In der Gesamtbetrachtung wird der Geltungsbereich aufgrund des reichhaltigen Bestandes an wertvollen Einzelstrukturen (Gartenbrachen, Obstwiesen, Heckenstrukturen, alter Baumbestand) sowie der engen räumlichen Verknüpfung mit dem z. T. geschützten Elbhänge als **Fläche mit besonderer Bedeutung** für den Naturschutz eingestuft. Als Teil eines großflächig zusammenhängenden Grünbereichs in der Stadt stellt das Plangebiet einen wichtigen innerstädtischen Rückzugsraum für die Pflanzen- und Tierwelt dar.

Bei Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt sich, dass Oberflächengewässer da nicht vorhanden auch nicht betroffen sind. Bezüglich Klima/Luft sind keine maßgeblichen Auswirkungen zu verzeichnen (siehe auch Begründung Pkt. 4 Umweltbericht).

Besonders betroffen sind insbesondere folgende Schutzgüter

- **Boden** durch Steigerung des Versiegelungsanteils von knapp 17 % der Gesamtfläche auf knapp 32%, mit dementsprechenden Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im Boden.
- **Arten- und Lebensgemeinschaften** durch den Verlust von reichhaltig strukturierten von Gartenflächen und Gartenbrachen auf ca. 35 % der Gesamtfläche und dem Verlust von insgesamt drei prägenden Laubbäumen. Besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.
- **Landschaftsbild** (Landschaftserleben) durch den Eingriff in ein Gebiet mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit sowie Bedeutung für Landschaftserleben und Erholung

2. BESTANDSSITUATION

2.1 Relevante Strukturen und Merkmale

2.1.1 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist das Vorhabengebiet der Hohen Geest zugeordnet. Die Bodenverhältnisse sind geprägt durch Grundmoräne mit Geschiebelehm.

Der östlich angrenzende Elbhänge ist als schützenswertes geo-morphologisches Objekt (Geotop) von besonderer geologischer Bedeutung und weist in d eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Der vorhandene Gehölz- und Strauchbestand trägt hier maßgeblich zum Erosionsschutz bei.

Der Bewertung der Lebensraumfunktion (LRF) und der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte (AF) kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie im Gegensatz zu den übrigen natürlichen Funktionen in planerisch relevanten Zeiträumen nicht wieder herstellbar sind.

Als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (AF) wird dem Boden im Vorhabengebiet eine hohe Bedeutung eingeräumt. Er liegt innerhalb eines durch die Siedlungsgeschichte der Stadt über Jahrhunderte vielfältig geprägten Areals, was sich auch in der Ausweisung eines archäologischen Interessensgebietes niederschlägt (siehe hierzu auch Denkmalpflegerischer Fachbeitrag).

Bezüglich der Lebensraumfunktionen (LRF) wird aufgrund der geringen Versiegelung und des großflächigen Bestandes an öffentlichen und privaten Grünflächen überwiegend von einer hohen Bedeutung ausgegangen. Lediglich auf den Flächen der ehemaligen Grundstücke Fürstengarten 13-17 ist infolge von Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und hausgärtnerische Nutzungen eine mittlere Bedeutung zu verzeichnen.

2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wurde im Jahr 2015 ein ‚Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz‘ durch das Büro PGM vorgelegt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf dieses Gutachten.

Die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen kennzeichnen einen in seinen privaten Grünbeständen z. T. extensiv genutzten städtischen Siedlungsbereich sowie eine gepflegte öffentliche Grünanlage.

Das Vorhabengebiet unterliegt keinem Gebietsschutz, es befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines ausgewiesenen Biotopverbunds.

Der östlich an das Plangebiet grenzende Elbhänge wird - im Gegensatz zu den Aussagen des o.g. Gutachtens - als ‚artenreicher Steilhang‘ angesehen und unterliegt gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlichem Schutz. Weitere geschützte Biotope kommen nicht vor. Insgesamt ergibt sich ein allgemeiner Bestand an Pflanzenarten. Streng oder besonders geschützte Arten (EG-Artenschutzverordnung 338/97, FFH-Richtlinie, Anhang IV, BArtSchVO) wurden nicht vorgefunden und sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet weist potenziell geeignete Habitate für streng geschützte Vögel (Habicht, Sperber, Waldkauz, Waldohreule, Grünspecht), Fledermäuse und Eremiten sowie die Haselmaus auf. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung ausgeschlossen. Von den bundesrechtlich nach BArtSchV geschützten Säugetierarten sind Vorkommen aus der Familie der Spitzmäuse, Altweltmäuse, Braunbrustigel, Maulwürfe möglich.

Habitatanalyse (in Anlehnung an pgm 2015)

Biototyp	Habitatpotenziale
Parkanlage Fürstengarten	
<input type="checkbox"/> Scherrasen, Wegränder, Rosenbeete, Zierhecken, junge Gehölze (SGr, RHg, RHr, SGs)	<input type="checkbox"/> geeigneter Lebensraum für wenig anspruchsvolle, störungstolerante Arten der Kleinsäuger und Wirbellosen
<input type="checkbox"/> ältere Gehölzflächen, freistehende Einzelbäume (insb. ein Kirschbaum mit Höhlungen) (SGx, HEa, HEx/HRx, HGo)	<input type="checkbox"/> geeignetes Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten des Siedlungsraumes und siedlungsnaher Wälder <input type="checkbox"/> geeigneter Quartiersstandort für Fledermäuse <input type="checkbox"/> totholzbewohnende Insektenarten (evtl. Eremit)
<input type="checkbox"/> Waldränder im Osten (SGy, WMs) <input type="checkbox"/> Hecken (HFb, HFt)	<input type="checkbox"/> geeignete Nahrungshabitate für strukturgebundene, jagende Fledermausarten
<input type="checkbox"/> Offenbereiche der Parkanlage Fürstengarten	<input type="checkbox"/> Jagdgebiet für größere Fledermausarten
Bebauung und Gärten	
<input type="checkbox"/> Wohnhäuser mit Nebengebäuden (SBe) (inzwischen abgerissen)	<input type="checkbox"/> Quartierpotenzial für gebäudewohnende Vogelarten <input type="checkbox"/> Potenzielle Winterquartiere für gebäudewohnende Fledermausarten (keine Hinweise auf aktuelle Wochenstubenquartiere) <input type="checkbox"/> Habitatpotenzial für Insekten (z. B. Hautflügler, wie Wespen, Hornissen u. a.)
<input type="checkbox"/> Wohnhäuser mit Nebengebäuden	<input type="checkbox"/> Quartierpotenzial für gebäudewohnende

(SBe) (inzwischen abgerissen)	Vogelarten <input type="checkbox"/> Potenzielle Winterquartiere für gebäudewohnende Fledermausarten (keine Hinweise auf aktuelle Wochenstubenquartiere) <input type="checkbox"/> Habitatpotenzial für Insekten (z. B. Hautflügler, wie Wespen, Hornissen u. a.)
<input type="checkbox"/> Hausgärten (extensive Naturgärten) (SGb, HGo, RHr, RHg, SGx, SGy)	<input type="checkbox"/> Habitatpotenzial für anspruchslose, störungstolerante Arten der Kleinsäuger und Wirbellosen <input type="checkbox"/> Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten des Siedlungsraumes und häufige Reptilienarten <input type="checkbox"/> geeigneter Landlebensraum für häufige Amphibienarten
<input type="checkbox"/> Hecken an Grundstücksgrenzen im Norden und Nordwesten (HFb, HFt)	<input type="checkbox"/> Nahrungshabitat für strukturgebundene, jagende Fledermausarten

2.1.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Umfeld mit sehr heterogenen Strukturen: großmaßstäbliche bis zu 8-geschossige Hochhausbebauung am Askaniering, Oberstadt mit kleinen 1- bis 2-geschossige Altbauten, historische Grünanlage Fürstengarten und waldartig bestandene Hanglagen. Die einst im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende kleinteilige, aus 4 alten eingeschossigen Haupt- und Nebengebäuden bestehende Bebauung entlang der Straße Fürstengarten mit tiefen nach Osten reichenden verwilderten Gartenparzellen wurde zwischenzeitlich ebenso wie ein jüngeres Einfamilienhaus abgerissen.

Die Lagequalität des Plangebietes ist von hoher landschaftlicher Attraktivität. Von der im Süden liegenden niedersächsischen Elbseite (Hohnstorf) ergeben sich landschaftsbildprägende Stadtansichten mit einer Panoramaabfolge aus der kleinstrukturierten historischen Unterstadtbebauung, der Grünkulisse des bewaldeten Elbhanges und des Schlossflügelbaus mit Fürstengarten auf dem Hangkopf. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Plateaulage zentraler Bestandteil dieser Kulisse aus historisch geprägten Landschafts- und Stadtbildqualitäten mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit.

Durch diverse Aspekte ergeben sich Vorbelastungen für das Plangebiet: Straßenschneise des Askanieringes mit Hochhausbebauung und Fernwirkung für die vom südlichen Elbufer wahrnehmbaren Stadtkulisse, Stellplatzanlage auf dem Areal des Fürstengartens. Vorbelastung dar.

2.2 Potenzielle Auswirkungen der geplanten Bebauung

2.2.1 Schutzgut Boden

Auftrag und Abgrabungen von Boden stören die vorhandenen Geländestrukturen und stellen einen Eingriff in das Relief dar. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungspotenziale für die Bodenfunktionen ergeben sich durch Neuversiegelungen für Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Verdichtung, Bodenab- und -auftrag (z.B. für Tiefgaragen) im Bereich derzeit unversiegelter, wenig gestörter Böden.

2.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Die durch die B-Plan-Ausweisungen ermöglichte Überbauung und Versiegelung – z.T. im Bereich inzwischen verwilderter Gartengrundstücke - führen zu einem nachhaltigen Verlust von Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten. Auch dauerhafte Störungen durch den geplanten Hotel- und Gastronomiebetrieb können auftreten.

Vom Abriss der Wohn- und Nebengebäude auf den Grundstücken Fürstengarten 13 bis 17 waren insbesondere gebäudebewohnende Brutvögel sowie Fledermäuse potenziell betroffen.

An prägenden Einzelbäumen werden eine Esche und zwei Birken auf den Flurstücken 5/1 und 238 gefällt. Auf dem direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Fürstengarten 11 (Flurstück 25/5) steht eine prägende Linde, die von der Baumaßnahme betroffen sein kann.

2.2.3 Landschaftsbild

Maßgeblich ist, dass der an dieser Stelle neue Baukörper zu einer nachhaltigen Überprägung und Störung der Nachbarschaftskulisse des Fürstengartens führen können. Dadurch besteht die Gefahr einer weiteren Störung der weiträumig wirksamen Stadtkulisse. In Abhängigkeit von der Baukörperstruktur und -stellung- sowie der Fassadengestaltung kann es ferner zu einer weiteren optischen Beeinträchtigung des lokalen Stadtbildcharakters kommen.

3. LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

3.1 Strukturelle Maßnahmen zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Im Laufe der Planaufstellung wurden die ursprünglichen Vorstellungen eines privaten Investors auf ihr naturschutzrechtliches Eingriffspotenzial sowie mögliche Minderungsmaßnahmen hin überprüft und in Teilen überarbeitet. Zentrale Ergebnisse dieses Prozesses sind:

- Sicherung des geschützten Steilhanges (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG) im Osten durch Ausweisung einer knapp 40 m tiefen Pufferzone als Private Grünfläche
- Erhaltungsgebote für insgesamt neun große Laubbäume und die Weißdornhecke am Rande des Fürstengartens
- Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Herausrücken des Hotelbaukörpers aus der Gartenachse und diverse Maßnahmen zu Baustruktur und Fassadengestaltung (siehe auch Denkmalpflegerischer Fachbeitrag, S. 7).

3.2 Maßnahmen zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen

Auch nach den o.g. strukturellen Anpassungen der Aussagen des Bebauungsplanes an landschaftsplanerische Bewertungsaspekte verbleiben Beeinträchtigungspotenziale, denen durch folgende Regelungen begegnet wird.

Maßnahmen mit Wirkungsschwerpunkt Boden

Eingriffsmindernd sind die teilweise Verortung neuer Bauflächen auf bereits durch Versiegelungen vorbelasteten Standorten sowie die Festsetzung von Grünanteilen auf den Bauflächen und zur Begrünung der Dachflächen, die zur Teil-Wiederherstellung von Bodenfunktionen führen. Wege- und Stellplatzbefestigungen sollen eingriffsmindernd mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Durch die Entsiegelung des bestehenden Parkplatzes im Fürstengarten werden auf 1.320 m² wertvolle Bodenfunktionen wieder hergestellt.

Maßnahmen mit Wirkungsschwerpunkt Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriffsmindernd wirken die Festsetzung von Grünanteilen auf den Bauflächen mit Anpflanzungsgeboten für Hecken und Bäume. Hierdurch wird ein Gerüst an Gehölzstrukturen initiiert, das Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für heimische Tierarten bietet und die lokale Vernetzung von Biotopen unterstützt. Diese Maßnahmen umfassen >2.500 m² Flächenbegrünung und ca. 2.000m² Dachbegrünung.

Die Aufhebung und Entsiegelung des Parkplatzes ermöglicht eine Aufwertung der Lebensraumqualitäten in der Parkanlage Fürstengarten. Demselben Ziel dient die Neuanlage einer Streuobstwiese von ca. 1.500 m² mit alten Kultursorten auf zukünftig als Private Grünfläche ausgewiesenen Bereichen des Fürstengartens (Festsetzung (b)).

Der Verlust von 3 prägenden Bäumen, der eine Ersatzpflanzung von 9 Laubbäumen erfordert, wird durch die Verpflichtung zur Neuanpflanzung von Laubbäumen auf den Stellplätzen sowie die Festsetzung von Mindestpflanzungen von Laubbäumen pro 150 m² bzw. 300 m² zu begrünender Grundstücksfläche kompensiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Eine potenzielle Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Haselmaus kann durch diverse im Planungsumfeld vorhandene Gehölzstrukturen aufgefangen werden. Auch für die Fortpflanzungsstätten und Brutplätzen der betroffenen Brutvögel wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und kein Verbotstatbestand entsteht.

Der Abriss der Bestandsgebäude 2015 führte zu Quartiersverlusten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für streng geschützte Fledermäuse. Mit der Durchführung von CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) war eine Ausnahmereprüfung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 Abs. 8 BNatSchG nicht erforderlich. Durch die nun geplanten Baumaßnahmen ist mit einem Verlust der CEF-Maßnahmen zu rechnen, so dass sie erneut als CEF-Maßnahme zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen mit Wirkungsschwerpunkt Landschaftsbild

Der Kompensation der mit den Planungen verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild dienen folgende Maßnahmen, die im Denkmalpflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben sind (siehe Denkmalpflegerischer Fachbeitrag, S.7f):

- Regelungen zur Fassadengestaltung und Werbeanlagen
- Begrünung von Baugrundstücken einschließlich Tiefgaragen
- Gestaltungsmaßnahmen im Fürstengarten

- Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Nutzung im Fürstengarten

3.4 Begleitende Maßnahmen

Städtebaulicher Vertrag

Teilflächen Fürstengartens, der auch zukünftig in seiner Gesamtheit für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar bleiben soll, befinden sich nach dem Verkauf in privatem Eigentum. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als ‚Private Grünflächen‘ ausgewiesen. Ihre Nutzung durch die Öffentlichkeit soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lauenburg und dem Grundeigentümer sichergestellt werden.

Bauantragsverfahren mit Qualifiziertem Freiflächenplan

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist insbesondere auf die Umsetzung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen zu achten. Hierzu ist als Teil des Baugenehmigungsantrags ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen, in dem die Planung und Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen im Detail darzustellen sind.

4. RECHNERISCHE BILANZIERUNG

4.1 Bilanztabellen

Tab. 1: Baumersatz

Nr. im Baukataster	Art	Stammdurchmesser (m)	Stammumfang (m)	Ersatzerfordernis (Anzahl)
88	Esche	0,90	>2,0	4
86	Birke	0,30	<1,0	1
87	Birke zweistämmig	0,40	>1,0	2
		0,45	>1,0	2
	Gesamt			9

Tab. 2: Eingriff / Ausgleich Boden

	Größe	Festsetzungs- faktor	anrechenbare Pflanzgebote	Ausweisung	GRZ	GRZ + Überschreitung	anrechenbare Teilfläche		Bilanz qm
	qm						Faktor	qm	
Versiegelungspotenzial gem. B-Plan									8.654,00
- Hotel (SO1)	7.620,00			SO	0,8	0,8		6.096,00	
- Servicewohnen (SO2)	2.560,00			SO	0,4	0,8		2.048,00	
- Straße Fürstengarten	510,00							510,00	
Versiegelung im Bestand	3.280,00								-3.280,00
- Bebauung und Hofflächen	2.770,00								
- Straße Fürstengarten	510,00								
Entsiegelung Parkplatz	1.320,00			Massn. (c)					-1.320,00
Rest Entsiegelungsbedarf									4.054,00
zulässige Ermäßigung gem. Runderlass anrechenbar max. 50%									-2.027,00
Ermäßigungs gem. Runderlass								3.408,00	
Anpflanzgebot auf Baufläche und privater Grünfläche			1.114,00				75,0%	835,50	
Hecke Nordgrenze	460,00	100%	460,00	Massn. (a)					
Pflanzgebot auf privater Grünfläche östlich SO2	2.180,00	30%	654,00	Massn. (d)					
Dachbegrünung (Bezug Baufenster)	4.090,00	50%	2.045,00	SO			50,0%	1.022,50	
Anpflanzungsgebot Obstwiese im Fürstengarten	3.100,00	50%	1.550,00	Massn. (b)			100,0%	1.550,00	
Bilanz Entsiegelungsbedarf									2.027,00
Ausgleichsbedarf Ökokonto							50,0%		1.013,50

Tab. 3: Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften

	Größe	Faktor	qm	Bilanz qm
	qm			
Verlust gem. B-Plan	9.440,00			
- reich strukturierte Biotopstrukturen (Gärten und Gartenbrachen)	9.440,00			
Ausgleichsbedarf Ökokonto		200,0%		18.880,00

4.2 Gesamtbilanz

Tab. 4: Ausgleichsbedarf Ökokonto

	Fläche qm
Schutzgut Boden	1.013,50
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18.880,00
GESAMT	19.893,50

Mittels der beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen können von der Planung ausgehende negative Auswirkungen gemindert und in Teilen ausgeglichen werden.

Eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften ist im Plangebiet nicht möglich. Die erforderliche Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt durch die Herrichtung und Entwicklung einer 2 ha großen Fläche im Ökokonto-Pool der Stadt Lauenburg in der Aufräumarbeiten.