

Bebauungsplan Nr. 67
Stadt Lauenburg/Elbe
A N L A G E 2.a
zur B-Planbegründung

Ergänzung der Eingriffsbewertung zum B-Plan 67

Wohngebiet Dornhorst / Nördlicher Uhlenbusch

Stadt Lauenburg

BÜRO ACKERMANN Falkenstrasse 25, 30449 Hannover, Tel.: (0511) 924 52 31

Hannover, April 1997

14. FLÄCHENWERTE/EINGRIFFSBILANZIERUNG

Mit der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Veränderungen im Plangebiet deutlich. Sie dienen als Grundlage für die Eingriffsbewertung. Diese bezieht sich auf das Berechnungsmodell, in dem versiegelte Flächen mindestens 1:1 ausgeglichen werden sollen.

Tabelle 2: Flächenbilanz Bestand/ B-Plan 67

	Bestand	B-Plan 67
Biotoptyp	Alle Angaben in Hektar Größe (ha)	
Knicks, alt	0,09	0,09
Knicks neu	-	0,05
Kinderspielplatz	0,13	-
Privates „Feuchtbiotop) mit Auflagen	-	0,13
Sickermulden	-	0,04
Ackerfläche	1,48	-
Straßenbegleitgrün	-	0,01
Parkplätze, Geh- und Radwege	-	0,01
Anlieger-Wohnwege	-	0,04
Wohnstraße (Uhlenbusch)	-	0,09
Brutto-Wohnbauland	-	1,24
Gesamtfläche	1,70	1,70

Die folgende Kompensationsbilanz stellt die zu erwartenden Veränderungen des B-Planes 67 gegenüber dem heutigen Bestand dar.

Tabelle 3: Kompensationsbilanz

Kompensation B-Plan 67 im Verhältnis zum heutigen Zustand		
Biotoptyp	Versiegelte Fläche (ha)	Ausgleichs-Fläche (ha)
Brutto-Wohnbauland (1,24 ha) versiegelte Fläche Ansatz 30 % Straßen, Parkplätze, Wege (0,14 ha) Verwendung von Ökopfl. „UNI-Ökoloc“	0,37	-
versiegelte Fläche Ansatz 50 %	0,07	-
Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen	-	0,01
Regenwasser-Sickermulden	-	0,04
privater Feuchtbiotop	-	0,13
Knicks, neu	-	0,05
Summe	0,44	0,23

Kompensationsberechnung:

Versiegelte Flächen	0,44 ha
<u>/ . interne Ausgleichsflächen.</u>	<u>0,23 ha</u>
<u>Kompensationsrestfläche</u>	<u>0,21 ha</u>

Im geplanten Wohngebiet (B-Plan 67) ist voraussichtlich (gegenüber dem heutigen Zustand) eine **Versiegelung von 0,44 ha** zu erwarten. Dem stehen geplante **interne Ausgleichsflächen von 0,23 ha** gegenüber. Daraus ergibt sich, daß **externe Ersatzflächen von 0,21 ha** bereitgestellt werden müssen. Der Forderungen wonach in der Eingriffsbilanzierung ein Verhältnis von Versiegelung zu Kompensationsflächen von mindestens 1:1 erreicht werden soll, wird entsprochen wenn sowohl interne Ausgleichflächen als auch externe Ersatzflächen geschaffen werden.

Straßenbegleitende Pflanzungen von Baumreihen oder Alleen sowie die Bepflanzung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild vorzusehen.

15. PRÜFUNGSERGEBNIS

Durch die Maßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eintreten. Mit der Maßnahmenrealisierung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben. Grundgedanke der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, daß Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vermieden werden müssen. Ist dies nicht möglich, hat

eine Eingriffsminimierung zu erfolgen bzw. ist der Eingriff auf den betroffenen Grundflächen auszugleichen.

Kann ein Ausgleich nicht erfolgen und sind die Belange von Natur und Landschaft als „vorrangig“ einzustufen, ist der Eingriff zu untersagen.

Besteht die Vorrangigkeit von anderen Belangen, müssen Ersatzmaßnahmen geplant werden. Sie müssen im Funktionsbezug zum erfolgten Eingriff stehen und die verlorengegangenen Werte an anderer Stelle kompensieren.

Eine Vorrangigkeit anderer Belange wird in diesem Planungsfall angenommen.

16. EINGRIFFSVERMEIDUNG/-MINIMIERUNG

Vorab ist zu erwähnen, daß das wichtigste Element der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung die Standortwahl des jeweiligen Baugebietes ist.

Die Stadt Lauenburg entspricht dem LNatSchG in dem Punkt „Standort“ damit, daß sie eine intensiv genutzte Ackerfläche als Baugebiet vorgesehen hat und keine empfindlichen Landschaftsbereiche wie z.B. gut strukturierte Grünlandflächen mit anteilig grundwassernahen Bereichen.

Bezüglich der Schonung des Wasserhaushaltes durch die teilweise Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers sowohl auf den Privatgrundstücken als auch auf den öffentlichen Flächen wird dem Minimierungsgrundsatz ebenfalls Rechnung getragen.

17. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Durch Ausgleichsmaßnahmen sollen verbleibende Beeinträchtigungen auf der Fläche nach kompensiert werden. Die Maßnahmen gelten als planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Lauenburg/Elbe für den Bereich „Wohngebiet Dornhorst/Nördlicher Uhlenbusch“ (§ 9 Abs. 1 und 2, BauGB).

17.1 Einzelbäume

Für die gemäß § 9 (1) 25 b ausgewiesenen anzupflanzenden und zu erhaltenden Einzelbäume wird folgende Artenauswahl zu etwa gleichen Teilen in variierender Folge festgesetzt:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse STU 12/14 aufzuweisen. Die vorzusehenden Baumscheiben dürfen eine Mindestfläche von 5 qm nicht unterschreiten.

17.2 Baumpflanzungen je Stellplatz

Es wird gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt, daß für je 2 angefangene Garagen- und/oder PKW-Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum nach Maßgabe der Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen auf dem Baugrundstück, auf dem die Garagen und/oder Stellplätze angelegt werden, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.

17.3 Fassadenbegrünung

Gemäß § 9 (1) 25 b sind an den, in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten erbauten Fassadenabschnitten von Gebäuden und Garagen, die über mindestens 5 lfdm Länge keinerlei Fenster- und Türöffnungen aufweisen, je angefangene 5 m Fassadenlänge mindestens zwei selbstklimmende Pflanzen der Arten Efeu, Wilder Wein oder Kletterhortensie zu etwa gleichen Teilen einzusetzen und auf Dauer zu unterhalten.

17.4 Feuchtbiotop

Für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Feuchtbiotop (FB) wird festgesetzt, daß die nicht wasserbedeckten Flächen nur mit dem Naturraum entsprechenden, einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen folgender Arten in variierender Folge zu bepflanzen sind (mindestens 10 Pflanzen je 100 qm Grundfläche - 2xv Sträucher 60 - 100 bzw. Heister 125 - 150 o.B.):

- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Moor-Birke (*Betula pubescens*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Holunder (*Sambucus nigra*).

Die wasserbedeckten Flächen, deren Uferränder möglichst flach zu gestalten sind, sind mit folgenden Arten in variierender Folge zu bepflanzen:

- Hohe Teichsimse (*Schoenoplectus lacustris*)
- Rohrkolben (*Typha latifolia*)
- Schilf (*Phragmites australis*)
- Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)

17.5 Knickanlage, alt

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickanlage (K)“ sind gemäß § 15 b LNatSchG geschützte Biotope. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten.

17.6 Knickanlage, neu

Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickanlage (K)“ sowie für die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen (PfSt)“ wird gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt, daß Knickwälle mit einer Grundbreite von mindestens 2,00 m und einer Höhe von mindestens 1,00 m anzulegen sind. Der Wallkern muß aus Stein- und Füllmaterial, der Wallmantel aus humosem Boden bestehen.

Der Gehölzbewuchs der Knicks ist alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen, etwa alle 15 m ist ein Überhälter zu erhalten. Bei Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sind auf der Wallkrone in Pflanzmulden standortgerechte Laubhölzer (2xv Sträucher 60 - 100 bzw. Heister 125 - 150 o.B. zweireihig versetzt (Pflanzabstand 150 cm) der nachfolgenden Arten in variierender Folge zu pflanzen:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus spec.*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Zusätzlich sind mindestens 6 Schling- und Rankpflanzen je 100 m Knick- bzw. Pflanzstreifenlänge der Arten Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) zu setzen. Die Ränder der Knickanlagen und Pflanzstreifen sind der Sukzession zu überlassen.

17.7 Freiflächengestaltung

Es wird festgesetzt, daß die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch und zu mindestens 25 % naturnah mit standortheimischen Laubgehölzen zu gestalten sind.

17.8 Ausführungsfristen

Es wird gemäß § 1 (7) BauGB i.V.m. § 9 (1) 20. BauGB festgesetzt, daß die bestimmten Bepflanzungsmaßnahmen nach den vorstehenden Ziffern 17.1 bis 17.5 der textlichen Festsetzungen (Teil B)

- innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete bei Inbenutzungnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen
- innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Flächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen des Feuchtbiotops bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen,

auszuführen und nachzuweisen sind.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß die Bepflanzungsmaßnahmen spätestens in der auf die Inbenutzungnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen und nachzuweisen sind.

18. ERSATZMASSNAHMEN

Durch die o.g. Ausgleichsmaßnahmen ist nach der vorliegenden Bilanzierung eine Kompensation des geplanten Eingriffes innerhalb des Planungsgebietes des B-Planes Nr. 67 der Stadt Lauenburg nicht zu erreichen. Entsprechend müssen adäquate Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

18.1 STREUOBSTWIESE

Die in der Eingriffsbilanzierung errechnete Kompensationsfläche von 0,21 ha steht in der Gemarkung Lanze, Flur 7, Flurstück 14/2 bereits zur Verfügung. Hier soll ein vormals intensiv genutzter (Mais-)Acker in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt werden.

Die rechtliche Sicherung erfolgt gem. § 89 LBO per Eintrag in das Baulastenverzeichnis des Kreises Herzogtum Lauenburg.

19. KOSTENSCHÄTZUNG KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

<u>Maßnahme</u>	<u>Menge</u>	<u>E.P.</u>	<u>G.P.</u>
1. Pflanzung großkron. Straßenbäume	19 Stück	1.000,-	19.000,-
2. Anlage von Wallhecken	500 qm	70,-	35.000,-
3. Anlage von grundstücksbegleitenden Regenwasserversickerungsmulden	400 qm	40,-	16.000,-
4. Anlage von Straßenbegleitgrün	100 qm	60,-	6.000,-
5. Anlage eines Feuchtbiotopes	1.300 qm	50,-	65.000,-
<u>6. Anlage einer Streuobstwiese</u>			
<u>Flächenerwerb (Ackerland)</u>	<u>2.100 qm</u>	<u>2,-</u>	<u>4.200,-</u>
<u>Einsaat regionaltypischer Wildgräser</u>	<u>2.100 qm</u>	<u>2,-</u>	<u>4.200,-</u>
<u>Pflanzung hochstämm. Obstbäumen</u>	<u>40 Stck.</u>	<u>100,-</u>	<u>4.000,-</u>
7. Planungsleistungen Fachingenieur			23.000,-
Geschätzte Nettogesamtkosten Kompensation			DM 176.400,-

In der Kostenschätzung sind lediglich die im vorgenannten Text beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt.

Bearbeitet von: **Andreas J. Ackermann**
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA



Aufgestellt: Hannover, 16. Januar 1997, ergänzt am 18. April 1997