

Begründung

zum Bebauungsplan Rönneburg 25/Sinstorf 21

Vom 03.03.2005

	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	<u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	3
2.	<u>Anlass der Planung</u>	3
3.	<u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	3
	3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
	3.1.1 Flächennutzungsplan	3
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotop- schutzprogramm	4
	3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	4
	3.2.2 Landschaftsschutz	4
	3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	4
	3.3 Angaben zum Bestand	5
	3.3.1 Gegenwärtige Nutzung	5
	3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	5
	3.3.3 Erholungsnutzung	8
4.	<u>Umweltbericht</u>	8
5.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	9
	5.1 Reines Wohngebiet	9
	5.2 Gestalterische Festsetzungen	10
	5.3 Straßenverkehrsfläche, Erschließung, Leitungen	10
	5.4 Wasserflächen, Oberflächenentwässerung	12
	5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
	5.5.1 Baum- und Landschaftsschutz	13
	5.5.2 Begrünungsmaßnahmen	14
	5.5.3 Gewässer und Bodenschutz	15

6.	<u>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</u>	16
	6.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	16
	6.1.1 Pflanzen und Tierwelt	16
	6.1.2 Bodenfunktion	17
	6.1.3 Wasserhaushalt	18
	6.1.4 Lokalklima	18
	6.1.5 Orts- und Landschaftsbild	19
	6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	19
	6.3 Zusammenfassung	22
7.	<u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	23
8.	<u>Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen</u>	24
9.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>	24
	9.1 Flächenangaben	24
	9.2 Kostenangaben	24

Anlage 1: Pflanzenliste

Anlage 2: Karte der Ausgleichsflächen

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 2/02 vom 6. August 2002 (Amtl. Anz. S. 3323) mit der Änderung vom 8. Dezember 2003 (Amtl. Anz. S. 5217) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Oktober 2002 und 8. Dezember 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 4234, 2003 S. 5218) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Rönneburg 25/Sinstorf 21 sollen im Rahmen des vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg verabschiedeten Sofortprogramms „Wohnbauflächen für die wachsende Stadt Hamburg“ vor dem Hintergrund anhaltender Abwanderungstendenzen in Hamburger Umlandgebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 50. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbau- und Grünflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 48. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und als milieuübergreifende Funktionen Landschaftsachse und eine Grüne Wegeverbindung dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dargestellt.

In beiden Programmen wird im südlichen Randbereich Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Rönneburg 16 vom 27. November 1973 (HmbGVBl. S. 471) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum überwiegendem Teil Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof aus. Lediglich in einem Teilbereich unmittelbar südlich des Rönneburger Kirchweges ist ein Gewerbegebiet, eingeschossig in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

3.2.2 Landschaftsschutz

Der Bereich des Grabens entlang der südlichen Plangebietsgrenze unterliegt der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte vom 24. September 1996 (HmbGVBl. S. 243), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378). Die Baumschutzverordnung findet keine Anwendung.

3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglich-

keitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380). Die Baumschutzverordnung findet hier keine Anwendung.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Gegenwärtige Nutzung

Seit der Räumung der baulichen Anlagen des ehemaligen Übersiedler-Pavillondorfs am 1. Juni 2001 liegt die Fläche brach. Lediglich die in West/Ost-Richtung verlaufende private Erschließungsstraße mit Wendekurve besteht noch. Eine Grundstücksentwässerung für Regenwasser zur Entwässerung der Erschließungsstraße und einer Schmutzwasserleitung sind, zum Teil neben der bestehenden Erschließungsstraße, vorhanden. Die genaue Lage der neben der Erschließungsstraße vorhandenen Ableitung ist nicht bekannt und wird für die zu erstellende neue Entwässerungsanlage nicht genutzt. Aus diesem Grund wurde auf die Kennzeichnung der Leitung verzichtet.

Nordöstlich der Quartierseinfahrt verläuft eine vorhandene unterirdische Erdgasleitung, die aufgrund der hydraulischen Netzsicherheit unverzichtbar ist. Die Gasleitung darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Hamburger Stadtgebietes, ca. 3,5 km südlich der Harburger City und gehört naturräumlich zur Hamburger Geest.

Relief, Boden

Das Relief des Plangebietes ist durch die vorherige Nutzung als Pavillondorf beeinflusst. Die Aufschüttungen sind nach Nutzungsaufgabe weitgehend zurückgenommen worden und das ursprüngliche Gelände wiederhergestellt. In Teilbereichen, wie für die Erschließungsstraße, sind Bodenaufträge noch vorhanden. Das Gelände des Plangebietes weist eine Neigung von Nordost nach Südwest um ca. 12 m von rd. 51 m über Normalnull (NN) auf ca. 39 m über (NN) auf.

Der geologische Schichtenaufbau im Plangebiet ist durch schluffige, tonige, sandige bis kiesige Geschiebelehmablagerungen der Grundmoräne geprägt, die von Flugsand mit Fein- und Mittelsandanteilen überlagert werden. Die oberen Bodenschichten sind durch die vorangegangene Nutzung weitgehend durch Bodenauf- und abtrag überformt. Ein Oberbodenauftrag ist nach Wiederherstellung des Geländes nicht erfolgt, so dass der Rohboden an der Geländeoberfläche ansteht.

Wasserhaushalt

Der obere Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes liegt zwischen 20 m bis 30 m unterhalb der Geländeoberfläche. Er ist aufgrund undurchlässiger Überlagernder Deckschichten relativ geschützt. Der Geschieblehm weist eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, daher kann es oberhalb dieser schwer durchlässigen Schichten zu niederschlagsabhängigen Stauwasserbildungen kommen.

Oberflächengewässer des Plangebietes sind ein Graben an der südlichen Grenze, der zur Oberflächenentwässerung des ehemaligen Pavillondorfes angelegt wurde, und ein Seitengraben an der östlichen Grenze, der dem Entwässerungsgraben zufließt. Im Südosten ist der Entwässerungsgraben zu einem Kleingewässer aufgeweitet und fließt im Südwesten des Plangebietes in ein Regenrückhaltebecken.

Pflanzen- und Tierwelt

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch eine Ruderalflur trockener Standorte geprägt, die sich als Pionierflur auf den offenen Rohbodenflächen entwickelt hat. Typische einjährige, aber auch ausdauernde Ruderalarten wie Gewöhnlicher Beifuß, Hirtentäschelkraut, Kamille, Spitzwegerich, Weißklee u.a. bilden eine lückige, niedrige Vegetationsdecke. Auf der Fläche wurde eine gefährdete Pflanzenart der Roten Liste Hamburg gefunden: Feld-Klee (RL 3). Auf dieser Fläche befindet sich noch umfangreicher Baumbestand (vorwiegend Baumhasel, Vogelkirsche, Esche, Mehlbeere), der zur Durchgrünung des ehemaligen Pavillondorfes vor rd. 11 Jahren gepflanzt und nach Nutzungsaufgabe belassen wurde. Nach Herstellung des Rohplanums auf

der Fläche sind die Baumstandorte teilweise erhöht, z.T. bestehen Wurzel- und Stammschäden.

Das Plangebiet wird auf der Nordseite entlang des Rönneburger Kirchweges durch eine ca. 8 m breite Wallhecke eingebunden, die sich an der Westgrenze entlang einer zum Friedhof führenden Zufahrt in geringerer Breite von ca. 4 m fortsetzt. Die Hecke ist artenreich und dicht ausgebildet (Ahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Rotbuche etc.). Zu Erschließungszwecken bestehen drei Knicklücken.

Der Entwässerungsgraben auf der Südseite des Plangebietes hat derzeit einen geringen Wasserstand. Die kleingewässerartige Aufweitung im Südosten ist verlandend. Die Uferbereiche des Grabens und des Regenrückhaltebeckens im Südwesten sind naturnah ausgebildet und weisen eine typische Feuchtvegetation aus Seggen, Mädesüß, Sumpf-Schwertlilie, Schilf und Rohkolben auf. Flächen für die Regenwasserrückhaltung setzen den Entwässerungsgraben im Plangebiet in südöstliche Richtung fort und sind mit Ruderalfluren mittlerer und wechselfeuchter Standorte sowie Gehölzen im Randbereich naturnah ausgebildet. Im Randbereich des Grabens sind halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte angesiedelt, die zur südlichen Plangebietsgrenze in Gehölze übergehen. Die Gras- und Staudenflur setzt sich aus hochwüchsigen, ausdauernden Arten mit Blühaspekt wie Giersch, Kanadisches Berufskraut, Bärenklau und Johanniskraut zusammen. Das Vorkommen von ruderal geprägten Arten wie Brennessel zeigt den Nährstoffreichtum an. Konkurrenzkräftigere Ruderalarten haben die Pionierarten verdrängt. Es hat eine natürliche Sukzessionsentwicklung mit Aufwuchs von Gehölzen eingesetzt.

Südlich des Grabens befindet sich ein flächenhaftes Gehölz, das sich aus Weißdorn, Weiden, Stieleichen zusammensetzt und durch einzelne gewässerbegleitende Strauchhecken sowie eine dichte Baum- und Gehölzreihe (Holunder, Hainbuche, Weißdorn) an der südlichen Plangebietsgrenze ergänzt wird. Die Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit der halbruderalen Gras- und Staudenflur bilden einen landschaftlichen Übergang am Südrand des Plangebietes zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen.

Baum- und Gehölzgruppen und Gebüsche sind von tierökologischer Bedeutung im städtischen Raum und bieten Vögeln, Kleinsäugetern und Wirbellosen Lebensraum. In Verbindung mit den Gras- und Staudenfluren und den vielfältig strukturierten Freiflächen im Süden und Osten des Plangebietes werden erweiterte Brut- und Nahrungshabitate angeboten. Die auf trockenen Ruderalflächen kleinklimatisch besonderen Bedingungen können für wärmeliebende Wirbellose (z.B. Heuschrecken, Tagfalter) einen spezifischen Lebensraum darstellen. Der Knick am Rönneburger Kirchweg übernimmt eine wichtige Vernetzungsfunktion zu den umgebenden Freiflächen.

Lokalklima

In Verbindung mit den östlich und südlich angrenzenden landschaftlichen Freiflächen besitzt das Plangebiet mit seinen offenen, vegetationsbestandenen Flächen und Gehölzstrukturen für das nähere Umfeld bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst weist aufgrund der umgebenden Gehölzbestände einen abgeschlossenen Charakter auf. Ortsbildprägend ist die entlang dem Rönneburger Kirchweg verlaufende Wallhecke sowie die Baum- und Gehölzkante im Süden des Plangebietes. Aus dem Gebiet ergeben sich in südlicher und östlicher Richtung weite Blickbezüge in die angrenzenden Grünland- und Wiesenflächen.

3.3.3 Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist eingebunden in die umgebenden Freiflächen, jedoch aufgrund seiner strukturellen Situation durch die vorangegangene Nutzung und fehlender Wegeanbindungen für die Erholung eingeschränkt erlebbar.

Aufgrund seiner Lage kommt dem Gebiet potenzielle Bedeutung als Grünverbindung zwischen dem Langenbeker Feld im Norden und den südlich anschließenden landschaftlichen Flächen sowie dem Friedhof zu.

4. Umweltbericht

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (s. Ziffer 3.2.3).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Das Plangebiet grenzt an den Südwestrand der Wohnbauflächen des Langenbeker Felds, die zum größten Teil durch eine Mischung von Bauflächen mit eingeschossigen Einzelhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern geprägt sind. In Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Situation wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rönneburg 25/Sinstorf 21 reines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Nutzung der mittig im Plangebiet in West/Ost-Richtung verlaufenden ehemaligen Erschließungsstraße wird die Fläche in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Die so aus den Bestandsbedingungen resultierende Ordnung der Wohnbauflächen wird durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Geschossigkeit und Bauweise für die jeweiligen Bereiche unterstützt.

Für die Wohnungsbauf Flächen zwischen der Straße Rönneburger Kirchweg und der Erschließungsstraße sowie für die Flächen östlich der Kehre wird eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzel- u. Doppelhäusern festgesetzt. Damit stehen die Bauflächen in bezug zu den westlich und nördlich des Rönneburger Kirchwegs anschließenden Gebiete mit Einzelhausbebauung. Mit der planungsrechtlichen Vorgabe einer Flächenausweisung wird ein Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Baukörper ermöglicht. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, eine aufgelockerte Bebauung mit einem Einfamilienhauscharakter zu realisieren, wird mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in diesen Bereichen nicht ausgeschöpft. Die notwendigen Stellplätze sollen in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf den jeweiligen Grundstücken angelegt werden.

Für die Bauflächen südlich der vorhandenen Erschließungsstraße wird eine Reihenhausbebauung mit einer GRZ von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, um eine flächensparende, kostengünstige und verdichtete Art der Bebauung zu sichern. Die Baukörperausweisung in Nord/Süd-Ausrichtung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien. Durch diese Gliederung der Baufelder ist eine Sichtbeziehung von der Erschließungsstraße nach Süden in den angrenzenden Landschaftsraum möglich. Aus der Festsetzung der Baugrenzen resultiert eine Bautiefe von 15 m, womit eine flexiblere Gebäudestellung ermöglicht werden soll. Im Norden der Reihenausweisung sind jeweils den überbaubaren Flächen zugeordnete Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt, um so den motorisierten Individualverkehr auf die Erschließungsstraße zu begrenzen. Zur Verminderung von Emissionsbelastungen und zur Verbesserung der Gestaltung der Stellplatzanlage sind die der Bebauung zugekehrten Seiten mit Hecken abzapflanzen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m kann zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dem Vortreten untergeordneter Gebäudeteile in geringem Ausmaß, wird eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Damit ein harmonisches Gesamtbild der Wohnsiedlung einschließlich eines ruhigen Straßenraums entstehen kann, soll die Gestaltung der Baukörper an die ortsübliche Bebauung anknüpfen. Daher wird festgesetzt, dass Putzbauten in hellen Farbtönen auszuführen sind; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Farbtöne zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2). Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild wird außerdem bestimmt, dass Kellerersatzräume und Garagen dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen sind (vgl. § 2 Nummer 3). Darüber hinaus sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15 Grad und 50 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 5) und für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Neben der Einbeziehung der

ortstypischen Gestaltungsmerkmale sollen mit der Festsetzung entsprechende gestalterische Freiheiten gegeben werden.

5.3 Straßenverkehrsflächen, Erschließung, Leitungen

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Straße Rönneburger Kirchweg von Norden erschlossen. Die vorhandene private Erschließungsstraße des ehemaligen Pavillon-dorfs einschließlich der Kehre wird zur Erschließung des Quartiers übernommen. Der Straßenquerschnitt wird auf 8 m Breite ausgebaut und die Kehre auf einen Durchmesser einschließlich der notwendigen Nebenflächen auf 20 m vergrößert. Mit der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche, der zusätzlichen Aufweitung in den Bereichen der Quartierseinfahrt und der Kehre kann die Mindestanforderung öffentlicher Parkplätze im Bereich der Straßenverkehrsfläche verdoppelt werden. Mit dieser Maßnahme soll eine Beeinträchtigung der Verkehrssituation der Straße Rönneburger Kirchweg, durch die von den Bewohnern des neuen Wohngebiets abgestellten Fahrzeuge, vermieden werden. Zur schadlosen Ableitung der anfallenden Schmutzwasser sind in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen Schmutzwassersiele herzustellen.

Des Weiteren ist ein mittig das Plangebiet in Nord/Süd-Richtung kreuzender öffentlicher Geh- und Radweg ausgewiesen, der den Rönneburger Kirchweg mit dem an der südlichen Plangebietsgrenze zukünftig verlaufenden Arbeits- und Schauweg verbindet.

Lediglich die nördliche Teilstrecke ist mit einer ausgewiesenen Breite von 6 m ab der Erschließungsstraße auf einer Länge von 30 m mit PKW befahrbar. Im Bereich bis zur Einmündung in die Straße Rönneburger Kirchweg beträgt die ausgewiesene Breite 4 m. Südlich der Erschließungsstraße bis zum Arbeits- und Schauweg setzt sich die festgesetzte Breite von 7,5 m aus einem 5 m breiten Gehweg und einem am Ost-rand verlaufenden Entwässerungsgraben mit einem Querschnitt von 2,5 m zusammen.

Zur Erschließung der westlichen Wohnbauflächen zweigt eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche von der Erschließungsstraße nach Westen ab. Im Bereich der zu erschließenden Gemeinschaftsstellplatzanlage ist diese Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt und befahrbar. Die nach Süden abschwenkende Teilstrecke mit Anschluss an den zukünftigen Arbeits- und Schauweg weist eine festgesetzte Gesamtbreite von 7,5 m auf, die einen 5 m breiten Gehweg und einen am Ostrand verlaufenden Entwässerungsgraben mit einem Querschnitt von 2,5 m beinhaltet. Darüber hinaus sind zur Erschließung der Wohnbauflächen weitere sogenannte private Pfeifenstiele erforderlich.

Damit für die Wohnbauflächen an der Straße Rönneburger Kirchweg Grundstückszufahrten ermöglicht werden können, ist die „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ an zwei Stellen unterbrochen.

Im Nordosten der Quartierseinfahrt ist eine vorhandene unterirdische Gasleitung gekennzeichnet, die weder überbaut noch bepflanzt werden darf.

5.4 Wasserflächen, Oberflächenentwässerung

Der am südlichen Rand des Plangebiets vorhandene naturnahe Graben diente schon zu Zeiten des Pavillondorfs als Vorfluter der Oberflächenentwässerung und wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Wasserfläche übernommen. Am Nordrand des Wasserlaufs wird mit einer Breite von etwa 4 m eine Fläche als „vorgesehenen Oberflächenentwässerung“ für die Errichtung eines Arbeits- und Schauwegs unverbindlich vorgemerkt. Ebenfalls als „Vorgesehene Oberflächenentwässerung“ unverbindlich vorgemerkt wird eine Fläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs, um in Verlängerung des vorgesehenen Arbeits- und Schauwegs den Wartungsfahrzeugen eine Wendemöglichkeit bereit zu stellen.

Die im Plangebiet durch die Neubebauung erhöhte abzuleitende Niederschlagsmenge wird von dem vorhandenen Regensiel im Rönneburger Kirchweg und den Anlagen zur Regenwasserrückhaltung im Süden des Plangebietes aufgenommen.

Die nördlich der Erschließungsstraße liegenden mit „A“ bezeichneten Wohnbauflächen entwässern, sofern diese nicht über Gräben oder Mulden entwässert werden können, in das Regensiel im Rönneburger Kirchweg. Bauflächen nördlich der Erschließungsstraße ohne Belegenheit am Rönneburger Kirchweg entwässern unter Gewährung von Leitungsrechten über Bauflächen mit Belegenheit am Rönneburger Kirchweg.

Das Oberflächenwasser der südlich der Erschließungsstraße liegenden Wohnbauflächen soll in neu anzulegenden offenen Gräben / Mulden gesammelt und dem Entwässerungsgraben mit anschließendem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt werden (siehe § 2 Nummer 11). Das Oberflächenwasser der östlich liegenden Grundstücke soll von einem Seitengraben an der östlichen Plangebietsgrenze aufgenommen und in den Hauptgraben geleitet werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind als „Vorgesehene Oberflächenentwässerung“ unverbindlich vorgemerkt. Die von der Erschließungsstraße nach Süden abzweigenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in ihrer Breite so festgesetzt, dass jeweils am Ostrand ein Entwässerungsgraben mit einer Breite von 2,5m hergestellt werden kann (s. Ziffer 5.3). Die Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung erfolgt in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren (s. Ziffer 8).

Die vorhandenen Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung im Süden des Plangebietes sollen naturnah erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände in der Fläche sollen erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt werden, damit der landschaftliche Übergangsbereich mit prägenden Baum- und Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes erhalten bleibt. Der für die Unterhaltung anzulegende Arbeits- und Schauweg am Gewässer soll in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, damit die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet verbessert wird.

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.5.1 Baum- und Landschaftsschutz

Der Bereich des Grabens entlang der südlichen Plangebietsgrenze unterliegt der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Marmstorfer Flottsandplatte vom 24. September 1996 (HmbGVBl. S. 243), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378) und wurde entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Baumschutzverordnung findet hier keine Anwendung.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Gehölze. Außerhalb der Landschaftsschutzverordnung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Für die zu erhaltenden Wallhecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 6). Die Festsetzung dient der Erhaltung von Wallhecken als ortsbildprägende und gliedernde Gehölzstrukturen. Die freiwachsenden Hecken bieten vielfältige Lebensräume für eine große Anzahl von Kleinstlebewesen, haben Bedeutung als Brutbiotop für Vogelarten und stellen Verbindungselemente der Biotopvernetzung dar. Darüber hinaus beleben sie das Ortsbild und bilden eine wirkungsvolle Eingrünung der Neubebauung. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und die gestalterischen und ökologischen Funktionen dauerhaft sichern.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Die Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung der Wallhecken. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen wird der Wurzelraum gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verlust von Wurzeln geschützt und wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden.

5.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Laubgehölze (s. Anlage 1) ist Voraussetzung für eine optimale Entwicklung der Gehölze und gewährleistet eine ökologisch wirksame Durchgrünung mit Funktion als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt. Darüber hinaus entsprechen standortgerechte Laubgehölze dem landschaftstypischen Charakter. Um in absehbarer Zeit ökologisch und visuell wirksame Freiraumstrukturen zu erzielen bzw. bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Situation wiederherzustellen, werden Mindestgrößen für Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen festgelegt.

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Vegetationsflächen und Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser und verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge. Durch Reduzierung der Reflektion, Minderung des Aufheizeffektes und verbesserte Staubbindung werden klimatisch positive Wirkungen erzielt.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Mit dieser Festsetzung wird eine optisch wirksame Begrünung und damit eine gestalterische Einbindung der Stellplätze erreicht. Die Anpflanzung von Bäumen bewirkt weiterhin eine Verbesserung des Kleinklimas. Bäume vermindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung versiegelter Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft. Die offenen Vegetationsflächen im Kronenbereich verbessern die Standortbedingungen für die Bäume, sichern Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit die langfristige Erhaltung der Bäume.

Die Gemeinschafts-Stellplatzanlagen südlich der Erschließungsstraße sind gegenüber den angrenzenden Grundstücken mit Hecken abzapflanzen (vgl. Festsetzung in der Planzeichnung). Diese Festsetzung wird zur optischen Abschirmung der Gärten von den unmittelbar angrenzenden Stellplätzen und zur Verbesserung der Einbindung der Stellplatzanlagen in das Umfeld getroffen.

5.5.3 Gewässer- und Bodenschutz

Mit Ausnahme der mit „A“ bezeichneten Bereiche ist das abfließende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen über Gräben und Mulden in das vorhandene offene Entwässerungssystem abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 11). Die Sammlung von Niederschlagswasser in offenen Gräben oder Mulden bewirkt eine natürliche Rückhaltung und Verzögerung des Wasserabflusses. Beeinträchtigungen der örtlichen Bodenwasserverhältnisse werden gemindert. Die Vorreinigung wird über die belebte Bodenzone gefördert. Die Gräben oder Mulden und Rückhaltebereiche bieten zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten. Als gestalterische Grünelemente beeinflussen sie im Zusammenhang mit den vorhandenen Wasserflächen das Orts- und Landschaftsbild positiv und sind für das Kleinklima günstig.

In den Wohngebieten sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit der Festsetzung wird eine Verringerung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes erreicht und ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen geschaffen. Die wasser- und luftdurchlässige Wegebauweise trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und erhält die Verfügbarkeit des Bodenwassers für den natürlichen Wasserkreislauf.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Rönneburg 25 / Sinstorf 21 werden planrechtlich umfangreiche Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes, in landschaftstypische Flächen und Elemente sowie in das

Landschaftsbild führen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen außerhalb der mit „B“ bezeichneten Bereiche führt auf den nach geltendem Planrecht als Grünfläche ausgewiesenen Flächen des Plangebietes zur Überbauung und damit zur Versiegelung einer offenen, mit Ruderalflur und Bäumen bestandenen Grünfläche. Darüber hinaus bewirkt die Wohnbebauung eine Einschränkung der an dieser Stelle gemäß geltendem Planrecht zu entwickelnden Friedhofsfläche mit Bedeutung für den übergeordneten Freiraumverbund der Landschaftsachse.

6.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

6.1.1 Pflanzen- und Tierwelt

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes ist durch eine Ruderalflur trockener Standorte gekennzeichnet, die sich als Pionierflur auf den aufgelassenen Böden entwickelt hat. Wallhecken und Baum- und Gehölzstrukturen aus überwiegend heimischen Arten sowie halbruderaler Gras- und Staudenfluren in den Randbereichen ergänzen das Lebensraumangebot für Tier- und Pflanzengemeinschaften. Baumpflanzungen aus der ehemaligen Nutzung gliedern die Fläche.

Eingriffsbedingte Auswirkungen sind der Verlust der Ruderalfläche mit Baumbestand und die Aufgabe wertvoller Rückzugsbereiche und Trittsteinbiotope für die Pflanzen- und Tierwelt im besiedelten Umfeld. Die Verbindungen mit den umliegenden, naturnah ausgebildeten Freiflächen werden unterbrochen. Vom Eingriff weitgehend ausgenommen sind die umgebenden Randgehölze wie Wallhecken und Baum- und Gehölzgruppen. Die drei erschließungsbedingten Durchbrüche der Wallhecke bedingen eine Einschränkung der Vernetzungsfunktionen. Der Baumbestand auf der Fläche kann nicht erhalten werden, so dass ein deutlicher Verlust an Grünvolumen und Grünelementen besteht.

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt wird durch das Erhaltungsgebot für die Wallhecken und Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen und Dächern auf Nebengebäuden gemindert und zu einem geringen Teil im Plangebiet ausgeglichen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Gehölzbeständen und viel-

fältig strukturierten Gras- und Staudenfluren in den zugeordneten Ausgleichsflächen werden die verbleibenden Beeinträchtigungen vollständig kompensiert.

6.1.2 Bodenfunktion

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung mit anstehendem Rohboden überformt, die Fläche der ehemaligen Erschließung ist versiegelt. Natürliche Bodenstrukturen sind auf die Randbereiche des Plangebietes beschränkt. Die überwiegend offenen Böden übernehmen natürliche Bodenfunktionen wie Speicher- und Rückhalte-medium für Niederschlagswasser und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung unbefestigter, vegetationsbestandener Böden, die Zerstörung und Veränderung des Bodenkörpers durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Einbringen von standortfremden Bodenmaterial und eine Nutzungsintensivierung verbunden. Damit wird in das Wirkungsgefüge des Bodens erheblich eingegriffen und es besteht ein Verlust von Boden als Standort für die Vegetation.

Der Eingriff in den Boden wird durch Festsetzungen zum wasserdurchlässigen Aufbau von Geh- und Fahrwegen und Stellplätzen und der Erhaltung randlicher Vegetationsbestände mit offenen Bodenstandorten gemindert. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Biotopentwicklung- und pflege auf den zugeordneten Ausgleichsflächen kann eine Kompensation der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen erreicht werden.

6.1.3 Wasserhaushalt

An der Ost- und Südgrenze des Plangebietes befindet sich ein naturnah gestalteter Entwässerungsgraben, der in ein Regenrückhaltebecken einleitet. Mit der Neubebauung wird belebter Boden als Versickerungsfläche dem oberflächennahen Wasserhaushalt entzogen und pflanzenverfügbares Bodenwasser reduziert. Die Festsetzungen zur oberflächigen Ableitung des Niederschlagswassers über Gräben oder Mulden in das vorhandene offene Entwässerungssystem, wasser- und luftdurchlässi-

gen Aufbau von Geh- und Fahrwegen und Stellplatzanlagen und Dachbegrünung mindern die Eingriffe in den Wasserhaushalt weitgehend, da mit diesen Regelungen ein Beitrag zur (soweit möglich) Versickerung und Vorreinigung des Oberflächenabflusses geleistet wird.

6.1.4 Lokalklima

Die vegetationsbedeckten und baumbestandenen Freiflächen besitzen lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichsfunktionen über Staubfilterung, Verschattung und Verdunstung.

Der Verlust der klimatisch wirksamen Freiflächen bedingt Veränderungen des Lokalklimas durch eine verstärkte Erwärmung der Luft, Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit und erhöhte Abstrahlung versiegelter Flächen.

Der Eingriff wird durch die Festsetzungen zur Erhaltung der Wallhecken, Begrünung von Stellplatzanlagen und Dachbegrünung gemindert.

6.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist durch Baum- und Gehölzgruppen in Verbindung mit Ruderalfluren landschaftlich geprägt und steht in Wechselwirkung mit den umgebenden Freiflächen.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche führt zu einer Erweiterung von baulich geprägten Bereichen in den landschaftlichen Freiraum. Damit ist eine Veränderung des Landschaftsbildes im bislang grünbestimmten Umfeld verbunden. Grün- und Freiflächen mit Bedeutung für übergeordnete Landschaftsverbindungen werden in Anspruch genommen, der Landschaftsbezug und visuell erlebbare Landschaftsraum vom Osten und Südosten in das Plangebiet wird durch die Neubebauung eingeschränkt.

Die straßenbegleitenden Wallhecken werden erhalten, durch die Anlage eines Gehölzes auf der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Flurstück 1851)

wird eine wirkungsvolle landschaftliche Einbindung des Gebietes erreicht. Das Orts- und Landschaftsbild wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung neu gestaltet.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohnbau- und Straßenverkehrsflächen außerhalb der mit „B“ bezeichneten Bereiche die Flurstücke 916, 1397 und eine Teilfläche des Flurstücks 177 der Gemarkung Sinstorf sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1851 der Gemarkung Langenbek zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 13).

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Rönneburg 25/Sinstorf 21 wird ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, der innerhalb des Geltungsbereiches nur zu einem geringen Teil gemindert und ausgeglichen werden kann.

Um einen Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB sicherzustellen, werden dem Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Die Lage der Flurstücke ist in der Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

Auf den Ausgleichsflächen sind die im Folgenden dargestellten Maßnahmen vorgesehen:

Bereich "Auf den Bengen" (Teilfläche des Flurstücks 1851):

Die im Osten an das Plangebiet angrenzende und mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren und Pioniergehölzen bestandene Fläche soll zu einem artenreichen gestuften Gehölzbestand entwickelt werden. Die Fläche ist als strukturreicher, lichter Gehölzbestand mit breiten Saumzonen zu entwickeln und zu erhalten. Hierzu sind im Wesentlichen unter Einbeziehung des Bestandes Bäume und Sträucher wie Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn und Weidenarten, aber auch Feldgehölze wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildrosen u.a. anzupflanzen. Zu bestehenden Bäumen und Gehölzen ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Die Anpflanzung dient der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes. Es wird ein mehrstufig aufgebauter Baum- und Gehölzbestand unterschiedlicher Altersklassen im Wechsel mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren und Sukzessionsgebüsch gefördert, der

vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine große Anzahl von Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten bietet. Die Entwicklung eines Gehölzbestandes greift bestehende Biotop-Entwicklungstendenzen auf und stellt die Einbindung des Wohngebietes in den landschaftlichen Freiraum und Funktionen der Biotopvernetzung sicher.

Bereich "Engelbektal" (Flurstücke 916, 1397 / Teilfläche des Flurstücks 177):

Die in der Engelbek-Niederung gelegenen Flächen sollen –ausgehend von ihrem vorhandenen Biotopstatus- durch Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu einem Biotopkomplex artenreicher einschüriger Mähwiesen, Röhrichte und Hochstaudenfluren entwickelt und langfristig erhalten werden.

Teile der westlich der Engelbek gelegenen Flächen sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356) eingestuft. Die Einbeziehung in die zugeordnete Ausgleichsfläche erfolgt, um die Flächen in ihrem vorhandenen (jedoch gefährdeten) Schutzstatus im Verbund mit den umgebenden Pufferflächen besser zu sichern, über ein dauerhaftes Pflegemanagement zu fördern und zu erhalten. Eine unmittelbare Aufwertung erfolgt insbesondere auf den randlichen Flächen. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen auch der Gegensteuerung bestehender Fehlentwicklungen, die zu einer beginnenden Beeinträchtigung und Verdrängung feuchtgebundener Tier- und Pflanzenarten, durch Nährstoffanreicherung und Ausbreitung von Gehölzen und unduldsamen standortfremden Arten wie Adlerfarn und Japanischem Staudenknöterich geführt haben.

Der durchgängig von Adlerfarn und auf einer Teilfläche auch Japanischem Staudenknöterich überprägte westliche Randbereich ist als feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln. Dazu sind die Adlerfarn- und Staudenknöterichbestände durch regelmäßige Mahd und Entfernung der Wurzelsysteme in ihrer weiteren Ausbreitung zu unterbinden. Nach einer Stabilisierung der Vegetationsbestände ist durchschnittlich alle 3 bis 5 Jahre eine Mahd zur Reduzierung des Gehölzaufwuchses durchzuführen. Mit dieser Maßnahme werden störende Randeinflüsse für die wertvolle Feuchtvegetation

gemindert bzw. aufgehoben und erweiterte Lebensräume insbesondere für blütenbesuchende Insekten geschaffen.

Im Kernbereich sind die seggen- und binsenreichen Bestände in ihrer Entwicklung zu fördern und zu erhalten. Bei einsetzender Verbuschung sind die Flächen zu entkusseln bzw. zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren, um eine Nährstoffanreicherung zu verhindern. Die Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung naturnaher Lebensräume für amphibische Tiere und auf Feuchtstandorte spezialisierte Pflanzen.

Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren im östlichen Bereich sind als artenreiche, feuchte bis frische einschürige Wiesen zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiesenflächen sind frühestens nach dem 1. Juli einmal jährlich, ggf. einmal in zwei Jahren zu mähen, damit die Wiesenpflanzen zur vollständigen Samenreife gelangen können. Das Mähgut ist abzutransportieren, um eine Nährstoffanreicherung zu verhindern. Unterhaltungsmaßnahmen, insbesondere Düngung, Walzen, Schleppen und sonstige maschinelle Bearbeitungen sind in der Zeit vom 15. März bis 30. Juni nicht zugelassen. Mit dieser Regelung werden artenreiche Bestände aus Gräsern, krautigen Arten und hochwüchsigen Stauden gefördert, die für viele Tierarten Lebensraum und Nahrungsgrundlage sind.

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind die auf dem Flurstück 916 im Ansatz noch vorhandenen Tümpel und Kleinstgewässer wieder herzustellen. Unter Berücksichtigung wertvoller Vegetationsbestände sollen durch leichte Bodenmodellierungen offene Wassermulden angelegt werden, die zusätzliche Teilhabitate für spezifische Tierarten anbieten.

Um die Anteile an den Ausgleichsmaßnahmen nach § 2 Nummer 13, die auf Wohnbauflächen auf der einen Seite und Straßenverkehrsflächen auf der anderen Seite entfallen, eindeutig festzulegen, ist in § 2 Nummer 14 geregelt: Die Ausgleichsmaßnahmen nach § 2 Nummer 13 werden gesammelt zu 72 von Hundert (v. H.) den Wohnbauflächen und zu 28 v. H. den Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Diese Anteile wurden anhand der Intensität der Beeinträchtigungen ermittelt.

6.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ermöglicht nach bisher geltendem Planrecht auf ausgewiesenen Grünflächen die Entwicklung eines Wohngebietes und bereitet die Umwandlung der Grünfläche in intensivere Flächennutzungen vor. Damit liegt ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit folgenden Beeinträchtigungen vor:

Die Neubebauung führt zu einem Verlust ökologisch wertvoller, extensiver Biotopflächen wie Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren sowie Bäume und Gehölze. Damit werden extensive Flächen auf einer Fläche von rd. 21.000 m² in Anspruch genommen, die Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren und wichtige Aufenthalt- und Rückzugsquartiere darstellen. Die Funktionen der zu erhaltenden Wallhecke werden durch drei weitere Durchbrüche für eine Fußwegeanbindung und eine gemeinsame Grundstückszufahrt eingeschränkt. Der zur Begrünung des damaligen Containerdorfes gepflanzte Baumbestand auf der Fläche kann bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erhalten werden.

Durch das geplante Bauvorhaben werden die natürlichen Bodenfunktionen der offenen, unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes durch Versiegelung erheblich eingeschränkt. Der Umfang der Bodenversiegelung beträgt rd. 11.200 m². Die Bodenversiegelung führt neben dem Verlust der Bodenfunktionen auch zu einem Entzug von Sickerwasser und damit zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes und pflanzenverfügbarem Bodenwasser.

Das Landschaftsbild wird durch die Neuplanungen und den Verlust einer in die umgebenden Grünflächen integrierten Freifläche verändert und erheblich beeinträchtigt. Durch Begrünungsmaßnahmen wird jedoch eine Neugestaltung in anderer Qualität erreicht.

Verbesserungen für die Erholungsnutzung ergeben sich durch die Herstellung einer Wegeanbindung von Norden her durch das Plangebiet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt innerhalb des Plangebiets nur zu einem Teil kompensiert werden. Da innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich im Sinne § 1a BauGB erreicht werden kann, werden zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets festgesetzt. Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Biotopentwicklungsmaßnahmen kann von einem vollständigen Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt und Boden ausgegangen werden. Das Landschaftsbild wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Konzeption neu gestaltet und die Neubebauung durch entsprechende Maßnahmen landschaftlich eingebunden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Rönneburg 16 vom 27. November 1973 (HmbGVBl. S. 471) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserrechtliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15), in Verbindung mit § 48 des Hamburger Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 26.780 m². Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen neu etwa 2.780 m² und Wasserflächen etwa 1.660 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herstellung der Straßenverkehrsflächen, Sielanlagen, Oberflächenentwässerung und den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen.

ANLAGE 1 Pflanzenliste

Einheimische Gehölzarten

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

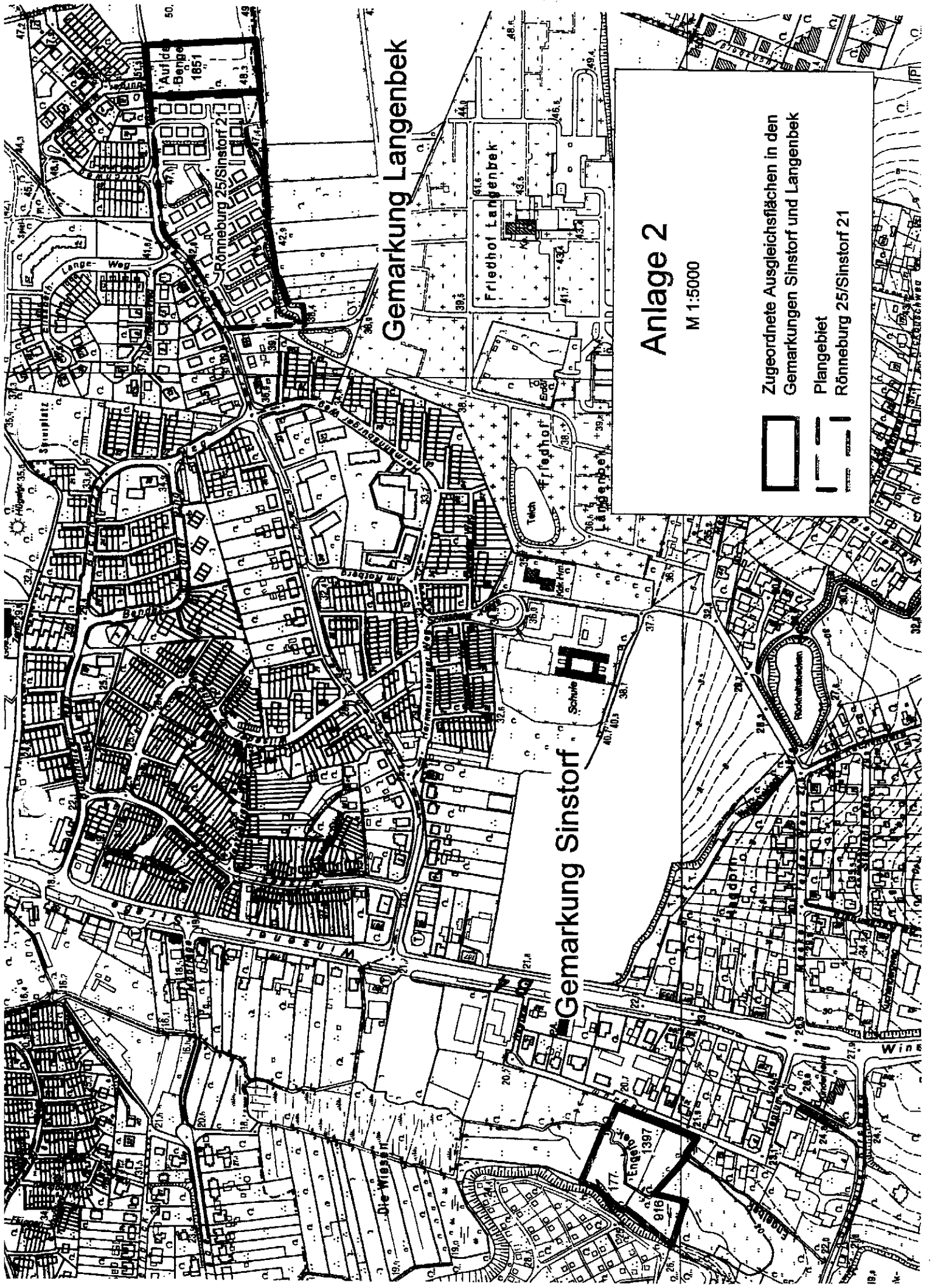
Mittel- und kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Laubsträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Hinweis: Eibe, Ginster und Liguster sind Gehölzarten, deren Blätter, Blüten oder Früchte Giftstoffe enthalten. Sie sollten in der Nähe von Kinderspielflächen nicht verwendet werden.



Gemarkung Langenbek

Gemarkung Sinstorf

Anlage 2

M 1:5000

Zugeordnete Ausgleichsflächen in den
Gemarkungen Sinstorf und Langenbek

Plangebiet
Rönneburg 25/Sinstorf 21



