

Stadt Wedel

Bebauungsplan Nr. 44d „Aastwiete“

Begründung

Auftraggeberin

Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
Dipl.-Geogr. K. Hachmann-Fichtner, Landschaftsplanung
Bokel, den 30.06.2011



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Kollegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127 / 97 96 - 0
Fax 04127 / 97 96 - 14

Inhalt

O:\Daten\210040\Stadtplanung\5_Genehmigung\Endfassung\Begründung_Wedel_B44d_110630.doc

1	Planungsziele	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	Plangeltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	5
5	Festsetzungen	6
5.1	Art und Maß der Nutzung	6
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
6	Verkehrliche Erschließung	8
7	Ver- und Entsorgung	9
8	Gestaltungsfestsetzungen	11
9	Grünordnung	11
10	Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	12
10.1	Einleitung	12
10.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	12
10.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	13
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
10.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	14
10.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	30
10.3	Ziele / Leitbild der Landschaftsplanung	31

10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	31
10.4.1	Unvermeidbare Beeinträchtigungen/ Feststellung des Eingriffs	31
10.4.2	Vermeidung von Beeinträchtigungen	32
10.4.3	Verminderung von Beeinträchtigungen	32
10.4.4	Ausgleich von Beeinträchtigungen	33
10.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	35
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
10.7	Zusätzliche Angaben	38
10.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	38
10.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	38
10.7.3	Kostenschätzung	39
10.7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
11	Kosten	41

1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44d werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauland in zentraler Lage Wedels zu entwickeln. Dabei soll eine Erweiterung der Wohnbauflächen an der Aastwiete in Richtung Norden erfolgen. Vorgesehen ist eine Aufteilung des Plangebietes in sieben Grundstücke, die überwiegend mit Einzelhäusern bebaut werden sollen, für zwei Grundstücke sind Doppelhäuser vorgesehen. Die Erschließung soll über einen privaten Stichweg erfolgen.

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 44d wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

3 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44d „Aastwiete“ beinhaltet das Flurstück 107/3, Flur 13, Gemarkung Wedel und hat eine Größe von rd. 0,49 ha. Das Flurstück liegt nördlich der Aastwiete und südlich der Bebauung an der Bündtwiete. Im Norden, Osten und Süden befinden sich Wohngrundstücke, im Westen schließt sich eine Baumschulfläche an. Das Plangebiet wurde bisher gartenbaulich genutzt.

4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** ist die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und wird dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben.

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen, die im LEP als Grundrichtung dargestellt werden und im Regionalplan gebietsscharf darzustellen sind (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration). Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Das **Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000)** formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet. In Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen bildet die Stadt den Endpunkt der Entwicklungsachse Wedel.

In der Fortschreibung des **Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RROPI.)** wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Zu ihrem Nahbereich gehören die Gemeinden Hetlingen und Holm. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere Siedlungsentwicklung nur nördlich der Wedeler Au auf dem Geestrücken stattfinden, die gliedernde Grünzäsur des Autales und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges (B 431) sollen vermieden werden.

In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel als gut ausgestatteter, äußerer Achsenswerpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RROPl.).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

5 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 4 BauNVO sind in einem WA-Gebiet neben Wohngebäuden im Allgemeinen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem dürfen grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gem. § 13 BauNVO gehören zu den zulässigen Anlagen ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler). Nur im Ausnahmefall sind in einem WA-Gebiet Beherbergungsbetriebe (z.B. Pension), kleinere Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig.

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl, zusammen mit der Zahl der Vollgeschosse und den Höhenfestsetzungen geregelt. Die Grundflächenzahl wird für das überwiegende Plangebiet mit GRZ 0,25 festgesetzt. Entlang der Aastwiete wird ein höherer Nutzungsgrad von GRZ 0,3 festgesetzt, in diesem Bereich ist ergänzend zu Einzelhäusern auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend differenziert mit GFZ 0,3 für das überwiegende Plangebiet und GFZ 0,4 für den Bereich entlang der Aastwiete festgesetzt. Das zulässige Maß der Nutzung bleibt damit unterhalb dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, der bei GRZ 0,4 und GFZ 1,2 liegt.

Eine GRZ 0,3 bedeutet zum Beispiel, dass 30 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Eine Überschreitung dieses Wertes um 50 % durch Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen, ist darüber hinaus zulässig (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Im Plangeltungsbereich sind zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig. Die Firsthöhe bezeichnet dabei das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Dadurch wird den einzelnen Bauherren ein Gestaltungsspielraum eingeräumt, gleichzeitig fügt sich die Gesamthöhe der neuen Wohngebäude unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes in das ortstypische Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnbebauung ein.

Ergänzend wird eine einheitliche Sockelhöhe von maximal 0,50 m festgesetzt, sie entspricht der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird der zu dem jeweiligen Bauvorhaben nächstgelegene Kanaldeckel in der Planstraße A als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften wird eine Verdichtung des Plangebietes verhindert, die über den durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Rahmen hinaus geht. Der vorhandene Charakter eines mit Einfamilienhäusern bebauten Gebietes wird erhalten. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung eine Reduzierung der Wohneinheiten und damit des Verkehrsaufkommens erzielt.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf je eine Wohneinheit pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte dient dem Ziel der Reduzierung des Verkehrsaufkommens, gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, den vorhandenen Charakter eines mit Einfamilienhäusern bebauten Gebietes zu erhalten, indem das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verhindert wird.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird dahingehend eingeschränkt, dass im überwiegenden Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sind, da in der Ortsrandlage eine relativ aufgelockerte Bebauung umgesetzt werden soll. Doppelhäuser sind ergänzend im Bereich entlang der Aastwiete zulässig. Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser oder Kettenhäuser) sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden, dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie beispielsweise durch Balkone, möglich. Nebenanlagen (z.B. Terrassen und befestigte Wege) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form eines großzügigen Baufensters mit 3 m Grenzabstand zur Planstraße A festgesetzt, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes im südöstlichen Plangebiet und der vorgesehenen Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers werden die Baugrenzen zur westlichen Plangebietsgrenze mit einem Abstand von 4,50 m und zur östlichen Plangebietsgrenze mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Aastwiete. Die Planstraße A wird als privater Erschließungsweg mit einem Gesamtquerschnitt von 5,75 m ausgebaut. Der Erschließungsweg ist im Mischprinzip ohne separaten Gehweg vorgesehen und erhält eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m, so dass das Wenden mit Pkw gewährleistet ist. Zusätzlich werden Aufweitungen vorgesehen, die im Bedarfsfall das Wenden von Lkw (z.B. Möbelwagen) durch Rücksetzen ermöglichen.

Parallel zur Planstraße A werden beiderseits Parkplätze für Besucher vorgesehen, insgesamt können hier 3 Pkw geparkt werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf den Wohngrundstücken wird im Stellplatzerlass (StErl) des Innenministers vom 16.08.1995 (zuletzt geändert 17.07.2000) vorgegeben. Danach sind für Einfamilienhäuser 0,7 Stellplätze je Wohneinheit auf den Grundstücken zu errichten. Abweichend davon können auf den Grundstücken entsprechend dem Grundsatzbeschluss der Stadt Wedel je Wohneinheit 1,5 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen realisiert werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Strom- und Gasversorgung werden von den Stadtwerken Wedel GmbH sichergestellt, das Telekommunikationsnetz wird von der T-COM zur Verfügung gestellt. Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungsnetze in der Aastwiete angebunden.

Entsorgung des Oberflächenwassers

Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird durch die Stadtentwässerung Wedel (SEW) sichergestellt.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (E. Mücke, Oktober 2010) wurden im Plangebiet neun Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 6,00 m ab Geländeoberfläche durchgeführt. Aufgrund der angetroffenen Bodenschichten (überwiegend Geschiebepoden aus Lehm oder Mergel unterhalb bis zu 0,8 m humosem Mutterboden) und der ermittelten Wasserstände zwischen 1,50 m und 2,30 m unter Geländeoberfläche wird durch den Gutachter empfohlen, keine Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen, da etwaige Versickerungsanlagen aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenarten möglicherweise nicht im erforderlichen Maß wirksam werden können (vgl. Kap. 10.2.1, Schutzgut Boden und Grundwasser).

Daher wird für das Plangebiet eine offene Oberflächenentwässerung mit gedrosselter Ableitung vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine private Grundstücksentwässerung. Dazu wird der vorhandene Graben an der Aastwiete, der sich derzeit teilweise auf öffentlichem und teilweise auf privatem Grund befindet, vollständig in das Plangebiet verlegt und in seinem Ausbauquerschnitt ertüchtigt. Auf den Grundstücksflächen werden entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze Erdmulden angeordnet, in denen das Oberflächenwasser von den Grundstücken zurückgehalten und an der südwestlichen Gebietsgrenze gedrosselt in die weitere öffentliche Vorflut abgeleitet wird. Die Mulden sind von einer Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten und so zu pflegen, dass von allen Grundstücken der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers jederzeit gewährleistet ist. Das Oberflächenwasser von der Planstraße A wird über eine Pflasterrinne ebenfalls in den Graben geführt. Das auf den Privatflächen anfallende Oberflächenwasser wird gedrosselt über einen Graben und eine Rohrleitung mit westlicher Vorflut abgeleitet.

Die Mulden sind mit einer Breite von 3,00 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 50,0 cm vorgesehen. Da die Mulden als Regenrückhalteraum dienen, ist temporär mit einem Einstau von ca. 30 cm zu rechnen bei einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis. Die Rückhaltung erfolgt mittels eines Drosselbauwerks, bei selteneren Regenereignissen (max. einmal in 20 Jahren) kommt es hier zu einem Überlauf in die öffentliche Vorflut. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke kann, sofern erforderlich, durch bauliche Maßnahmen (Anordnung einer bindigen Bodenschicht bei versickerungsfähigen Böden, Herstellung einer kleinen Verwallung bei Geländetiefpunkten) vermieden werden. Nach derzeitigem Wissensstand ist eine Schädigung von Pflanzen auf anliegenden Flächen somit auszuschließen. Die Oberflächenentwässerung der Aastwiete wird neu reguliert, das anfallende Niederschlagswasser wird westlich des Plangebietes in einen öffentlichen Graben eingeleitet. Das System zur Ableitung des Oberflächenwassers wurde mit der SEW sowie mit dem Fachdienst Tief- und Straßenbau hinsichtlich der Entwässerung der Straße Aastwiete abgestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch die Stadtentwässerung Wedel (SEW) sichergestellt. Das Plangebiet schließt an den Schmutzwasserkanal in der Aastwiete an, der entsprechende Schacht befindet sich südöstlich des Plangebietes. Zur Anbindung der Flächen an diesen Schacht wird bis zur Planstraße A ein Leitungsrecht zur Führung der Schmutzwasserleitung über die Privatgrundstücke vorgesehen. Die weitere Leitungsführung erfolgt in der Planstraße A mit Hausanschlüssen für die einzelnen Grundstücke. Bei dem Entsorgungsnetz im Plangebiet handelt es sich um eine private Grundstücksentwässerung. Das System zur Ableitung des Schmutzwassers wurde ebenfalls mit der SEW abgestimmt.

Müllentsorgung

Für die Anlieger im Plangebiet werden im Einmündungsbereich zur Aastwiete beidseitig der Planstraße A Gemeinschaftsflächen vorgesehen, auf denen am Tag der Abholung die Müllbehälter aufgestellt werden können. Je Wohneinheit ist dafür eine Fläche von 2 m² vorgesehen. Das Befahren des Plangebietes durch Müllfahrzeuge ist daher nicht erforderlich, so dass die Dimensionierung der Wendeanlage und damit die Versiegelung des Bodens reduziert werden kann (vgl. Kap. 6).

8 Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtbilds wird das zulässige Spektrum der Farben für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude begrenzt. Zulässig sind schwarze, graue, rote oder braune aus nicht-glänzenden Materialien. Ebenfalls zulässig sind Dachbegrünungen, Glasdächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

9 Grünordnung

An der westlichen Grenze des Plangebietes wird die Anpflanzung einer 2,0 m hohen Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese dient zum Einen der Eingrünung des Plangebietes und zielt zum Anderen darauf ab, eine Verdriftung von Pflanzenschutzmittel aus den angrenzenden Baumschulflächen in das Plangebiet zu vermeiden.

Die offenen Mulden entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind naturnah durch flache Böschungen und durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu gestalten.

Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs eine ca. 1.107 m² große Fläche (Flur 1, Flurstück 98/5 sowie Flurstück 99/5 der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf) zugeordnet (vgl. Kap. 10.5).

10 Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Im Norden der Stadt Wedel gelegen, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44d „Aastwiete“ im Übergang zwischen Siedlungsbereich und Baumschulflächen. Nördlich angrenzend liegt die Wohnbebauung der Bündtwiete, östlich und südlich befinden sich Wohngrundstücke der Aastwiete, nach Nordwesten ausgedehnte Baumschulflächen. Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde bisher gartenbaulich genutzt.

Es umfasst das Flurstück 107/3, Flur 13, Gemarkung Wedel und hat eine Größe von rd. 0,49 ha zuzüglich einer externen Ausgleichsfläche.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Innerhalb des Vorhabensbereiches ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Neben den erforderlichen Verkehrsflächen entstehen auch wasserwirtschaftliche Anlagen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

<u>Plangebiet</u>	4.850 m ²
Wohnbauflächen (Zuwachs)	4.362 m ²
private Verkehrsflächen (Zuwachs)	488 m ²
Zuwachs an versiegelbarer Fläche	2.214 m ²

10.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des §1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff (nach § 14 / § 18 Bundesnaturschutzgesetz) dar. Auf der Basis der Bestandserhebung und Bewertung wird gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt, 1998, die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf Grundlage des § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 7 BNatSchG.

Fachplanungen

Festlegungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in folgenden Planwerken getroffen:

- Gemäß dem **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) liegt das Plangebiet im Grenzbereich eines geplanten Wasserschutzgebietes. Ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung sind in rd. 500 m Entfernung in nördlicher Richtung eingetragen, das Gleiche gilt für Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe. Für den Bereich südlich des Stadtkerns überlagern sich im Verlauf der Wedeler Au eine regionale Grünverbindung und eine Hauptverbundachse der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Hinsichtlich der Landschaftsschutzgebiete haben sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben. Mit Ausnahme des Wasserschutzgebietes liegen die genannten Bereiche außerhalb des Plangebietes.
- Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel (2009) sind das Plangebiet und die angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.
- Während der Bestandteil des **Landschaftsplanes** der Stadt Wedel (2007) den Vorhabensbereich als Baumschulfläche ausweist, ist im Entwicklungsteil bereits die Darstellung als geplantes Wohngebiet erfolgt.

Schutzgebiete

Im Wedeler Stadtgebiet liegen Bereiche des europäischen Schutzgebietsnetzes **Natura 2000**: Teile von Marsch, Elbe und Wedeler Au gehören zum "Schleswig-Holsteinischen Elbästuar und angrenzende Flächen" (FFH-Gebiets-Nr.: 2323-392), das FFH-Gebiet "Holmer Sandberge und Buttermoor" (FFH-Gebiets-Nr.2324-303) sowie Teile des Vogelschutzgebietes "Untere Elbe bis Wedeler Marsch" (Gebiets-Nr.:2323-401).

Die **Naturschutzgebiete** Wedels sind Teil der o. g. Schutzgebiete des Netzes Natura 2000. Es handelt sich um die Naturschutzgebiete "Buttermoor / Butterbargsmoor", "Haseldorfer Binnenelbe mit Elbvorland" sowie "Neßsand".

Teilflächen zweier **Landschaftsschutzgebiete** befinden sich auf Wedeler Gebiet: Das LSG 04 "Pinneberger Elbmarschen" mit Rand- und Kernzone im Westen sowie das LSG 05 "Holmer Sandberge und Moorbereiche" mit seiner Randzone im Norden, im Osten und mit dem Niederungsbereich der Wedeler Au im Süden.

Die genannten Schutzgebiete liegen in einer Entfernung von 500 m (LSG 05) und darüber zum Vorhabensbereich. Mit der Umsetzung der Planung findet keine Beeinflussung der Schutzziele der Gebiete statt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des **Wasserschutzgebietes** Haseldorfer Marsch im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Haseldorfer Marsch der Hamburger Wasserwerke. Die Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch (Januar 2010) beinhaltet Restriktionen hinsichtlich genehmigungspflichtiger Vorhaben und baulicher Anlagen in der jeweiligen Schutzzone.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden.

Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen auf Bebauungsplanebene abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich in einer Siedlungslücke im nördlichen Randbereich der städtebaulichen Einheit Alt-Wedel. Es wird auf drei Seiten von Wohnbauflächen umschlossen, im Westen befinden sich Baumschulflächen, das Plangebiet selbst wurde ebenfalls als solche genutzt. Die Planung sieht die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern und, direkt an der Aastwiete, von zwei Doppelhäusern vor. Damit fügt sich die vorgesehene Nutzung in die Umgebung ein. Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist nicht mit einer merklichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den Straßen der Umgebung zu rechnen. Das betrachtete Gebiet ist hinsichtlich einer möglichen Erholungsfunktion von untergeordneter Bedeutung. Vorbelastungen durch Gewerbelärm bestehen nicht, ein auf der gegenüberliegenden Seite der Aastwiete liegender Gewerbebetrieb (Sanitärtechnik) ist als ruhige Nutzung zu beurteilen.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem westlich angrenzenden Baumschulgelände Pflanzenbehandlungsmittel zum Einsatz kommen. Hier besteht die Gefahr des Abdriftens in den Bereich des Baugebietes, so dass unter ungünstigen Umständen gesundheitliche Schäden bei Menschen hervorgerufen werden können. Daher sind die unten genannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Immissionen zu ergreifen.

Für das Schutzgut Mensch besteht **eine allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber der vorgesehenen Planung.

Umweltauswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird sich angrenzend an vorhandene Wohngrundstücke ein Wohngebiet mit Garten- und Verkehrsflächen sowie Flächen, die der Entwässerung dienen, entwickeln.

Das Wohngebiet wird, ebenso wie es bislang bei der vorhandenen Wohnbebauung der Fall war, auf der Westseite an intensiv genutzte Baumschulflächen angrenzen.

Hier werden mit hoher Wahrscheinlichkeit Pflanzenbehandlungsmittel angewendet, die bei einer Verdriftung unter bestimmten Umständen gesundheitliche Schäden bei künftigen Nutzern der Wohnbauflächen auslösen können. Eine Abdrift ist grundsätzlich zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sind zum einen durch den Anwender "die Grundsätze der guten fachlichen Praxis" und hierbei insbesondere die Grundsätze zum Schutz bestimmter angrenzender Flächen zu beachten, d. h. Anwendung Verlust mildernder Technik in Verbindung mit reduzierter Fahrgeschwindigkeit, geringe Spritzhöhe, Beachtung von Windrichtung und Windgeschwindigkeit usw. Zum Anderen sind die Wohnbauflächen mit einem passiven Schutz zu versehen, so dass eine Einwirkung vermieden oder zumindest minimiert wird. Hierfür ist die Pflanzung einer hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen innerhalb des Plangebietes entlang der Westgrenze vorgesehen.

In Bezug auf die Naherholung sind Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung nicht erkennbar.

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Schadstoffimmissionen sind aufgrund der Planung für die bestehenden Nutzungen nicht in unverträglichem Maße zu erwarten.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der genannten Kriterien durch die Entwicklung der Wohnbauflächen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für den Menschen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Für die Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dient der vorhandene Landschaftsplan als Datengrundlage.

Zur Aktualisierung und Ergänzung wurde im November 2010 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die einzelnen Biotoptypen sind je nach Ausprägung von unterschiedlicher Bedeutung als Lebensraum für die Fauna

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes Hamburger Ring. Dieser entspricht im Westen hinsichtlich der naturräumlichen Voraussetzungen der Barmstedt-Kisdorfer Geest, wurde jedoch durch den Einfluss des Menschen stark überformt. Auf den eiszeitlichen Ablagerungen im Untersuchungsgebiet ist als **potenzielle natürliche Vegetation** der feuchte Birken-Stieleichen Wald anzunehmen.

Das Plangebiet selbst wird von einer Ruderalflur eingenommen, verschiedene weitere Biotypen kennzeichnen die Umgebung:

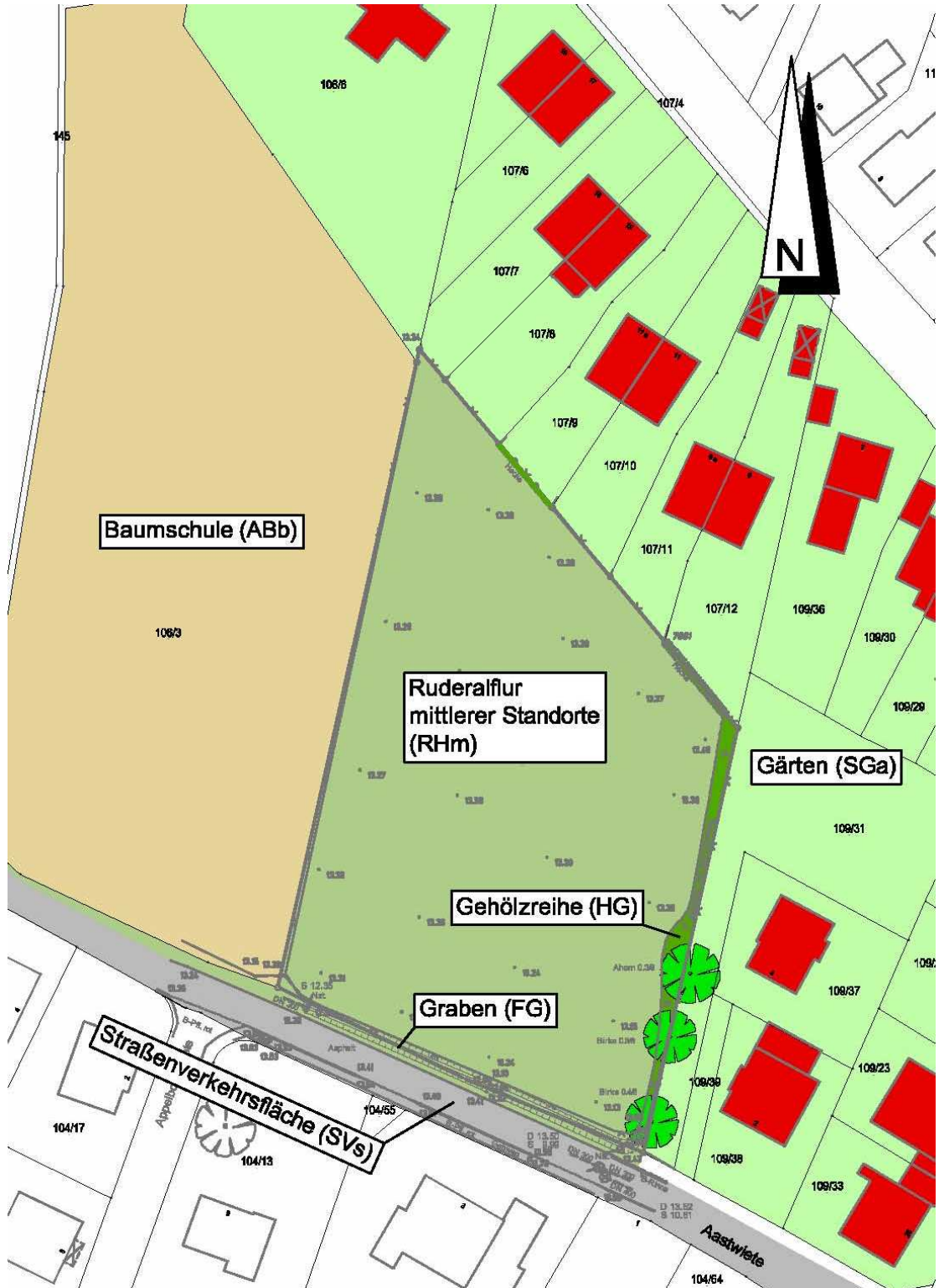


Abb. 1: Bestandsplan Biotypen (o. M.)

Ruderalflur mittlerer Standorte (RHm)

Auf der ehemals als Baumschule intensiv genutzten Fläche hat sich zwischenzeitlich eine Ruderalflur entwickelt. Es haben sich ausdauernde, wild wachsende Gräser und Kräuter angesiedelt, wobei der Anteil der Gräser dominiert. Vereinzelt sind noch Gehölze der ehemaligen Baumschulkulturen und Ziergräser, die wahrscheinlich durch Kompostablagerung hierher gelangt sind, zu finden. Die folgende Artenliste gibt die der Jahreszeit entsprechend kartierbaren Arten wieder.

Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Gemeine Quecke	<i>Agropyron repens</i>
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>
Flatter-Binse	<i>Juncus effusus</i>
Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvensis</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Arthemisia vulgaris</i>
Stumpfbblätteriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Echtes Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Zaun-Wicke	<i>Vicia sepium</i>

Derzeit dient die Fläche in kleinen Teilbereichen der Ablagerung von Kompost, Erden, und Holz.

Die Ruderalfluren weisen aufgrund ihrer kurzfristigen Ersetzbarkeit **eine allgemeine Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen auf.

Gehölzreihe (HG)

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Gehölzreihe, die in ihrem Verlauf hinsichtlich Artenzusammensetzung und Struktur stark variiert. In ihrem südlichen Teil stehen drei Laubbäume. Es handelt sich hierbei um zwei Birken (*Betula pendula* sowie eine weitere, möglicherweise nicht heimische Art bzw. eine Sorte) und um einen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Die Unterpflanzung besteht aus einer Hecke nicht heimischer Spiersträucher (*Spiraea spec.*). Der nördliche Teil der Gehölzreihe wird überwiegend aus Lebensbäumen (*Thuja occidentalis*) gebildet. Hinzu kommen Rot-Fichte (*Picea abies*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Obwohl die Gehölzreihe einen größeren Anteil an nicht heimischen Gehölzen aufweist, ist sie dennoch zumindest zur teilweisen Erfüllung ökologischer Funktionen geeignet und stellt ein mögliches Habitat bzw. Teilhabitat für wild lebende Tiere dar.

Darüber hinaus ist sie von gestalterischer Bedeutung als Element zur Abschirmung und Gliederung. Aufgrund der ökologischen Bedeutung sowie insbesondere wegen ihrer längerfristigen Wiederherstellbarkeit ist diesem Biotoptyp **eine besondere Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen zuzuordnen.

Gärten (SGa)

Die im Norden, Osten und Süden befindlichen Grundstücke unterliegenden zum weitaus überwiegenden Teil der Wohnnutzung und sind durch Gartenflächen geprägt. Dabei handelt es sich um Ziergärten mit Laub- und Nadelhölzern sowie Rasenflächen und Zuwegungen. Die nördlich des Plangebietes anschließenden Wohnbauflächen sind sowohl durch immergrüne als auch durch sommergrüne Hecken unterschiedlicher Höhe hiervon abgegrenzt.

Die vorhandenen Wohngrundstücke besitzen aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen **eine geringe Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen.

Baumschule (ABb)

Westlich des Plangeltungsbereiches liegt eine Baumschulfläche, die mit einem hohen Anteil immergrüner Ziergehölze aufgepflanzt wurde.

Aufgrund der Intensität der Nutzung besitzt sie gegenüber dem geplanten Vorhaben eine **geringe Empfindlichkeit**.

Graben (FG)

Im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben, der zum Zeitpunkt der Geländebegehung kein Wasser führte, jedoch sehr feucht war. Die Böschungen sind mit einer grasreichen Ruderalflur mittlerer Standorte bewachsen, in der Arten wie Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Quecke (*Agropyron repens*) und Weißes Straussgras (*Agrostis stolonifera*) kennzeichnend sind:

Der Biotoptyp besitzt gegenüber den planerischen Änderungen eine **allgemeine Empfindlichkeit**.

Straßenverkehrsfläche (SVs)

Die Straße Aastwiete verläuft entlang der südlichen Grenze außerhalb des Plangebietes. Die befestigten Flächen stehen nicht als Standort für höhere Vegetation zur Verfügung.

Verkehrsflächen besitzen aufgrund ihres Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung der umgebenden Flächen eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber planerischen Veränderungen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Rechtliche Grundlagen

Bei der Durchführung einer Bebauungsplanung ist gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen, ob besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten betroffen sind.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Form einer Potenzialanalyse. Die Grundlage hierzu bildet die Biotoptypenkartierung. Dabei werden Vögel, Fledermäuse und Amphibien betrachtet. Maßgeblich sind dabei die Zugriffsverbote des § 44 (1) (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot des Beschädigens und des Zerstörens von Lebensstätten). Die zu betrachtenden Verbotstatbestände beschränken sich gemäß § 44 (5) auf Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG und auf die europäischen Vogelarten und hierbei nur auf die Fälle, in denen die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ nach dem Eingriff nicht mehr erfüllt werden kann.

Aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt sich, dass keine Befreiung nach § 67 erforderlich ist.

Avifauna

Im Untersuchungsgebiet sind die Biotopstrukturen Ruderalflur, Gehölzreihe, Gärten, Gräben und Baumschulfläche relevant.

Dem LBV-S.-H. (2008) gemäß beschränkt sich die Betrachtung der Brutvögel auf Art-niveau auf seltene und gefährdete Arten, die in der Roten Liste S.-H. (Gefährdungsstufe 0, 1, 2, 3 und R) und im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie verzeichnet sind sowie auf Arten mit besonderen Habitatansprüchen, zu denen bspw. die Koloniebrüter zählen. Die übrigen potenziellen Brutvögel werden in Gilden zusammengefasst.

Die Zuordnung zu den Gilden erfolgt über den Neststandort, so dass für den Bereich des Vorhabens Gehölzfreibrüter und Bodenbrüter zu differenzieren sind. Vorkommen von Höhlenbrütern sind aufgrund des geringen Alters der Gehölzbestände sehr unwahrscheinlich. Grundsätzlich sind im betrachteten Bereich Arten zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Vorkommen von Brutvogelarten, die auf bestimmte, seltene Lebensräume spezialisiert sind, gelten als sehr unwahrscheinlich.

Gehölzfreibrüter:

Es ist davon auszugehen, dass die Gehölzreihe entlang der Ostgrenze des Plangebietes ein potenzieller Brutstandort von Gehölzfreibrütern ist. Hier liegen durch die vorhandene Wohnbebauung bereits Störungen vor, so dass lediglich von Vorkommen störungsunempfindlicher Arten der Siedlungen und Siedlungsränder auszugehen ist. Zu den potenziell vorkommenden Arten zählen u. a.:

- Buchfink (*Fringilla coelebs*)
- Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*)
- Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
- Zipzalp (*Phylloscopus collybita*)

Bodenbrüter:

Das Vorkommen von Bodenbrütern wie dem Fitis (*Phylloscopus trochilus*) in den Grenzbereichen des Plangebietes ist nicht auszuschließen. Empfindliche und streng geschützte Arten der Roten Liste wie Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) bevorzugen Offenlandschaften wie sie abseits von Ortslagen gegeben sind. Das Auftreten dieser Arten ist aufgrund der starken Frequentierung der Nachbarflächen durch Menschen als sehr unwahrscheinlich zu erachten.

Für die potenziell auftretenden Gehölzfreibrüter der besonders geschützten Arten gelten das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 u. 3. Beide Verbotstatbestände kommen nicht zum Tragen, da die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden.

Gleiches gilt für den Fitis, der unter den Bodenbrütern zu den Arten zählt, die an Gehölzbestände gebunden sind und nicht auf freien Flächen brüten.

Es ist davon auszugehen, dass für die Brutvögel im Plangebiet, auch bei Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, zusätzliche Beeinträchtigungen durch die angrenzend geplante Wohnbebauung entstehen. Die Ruderalfläche als mögliches Nahrungshabitat entfällt. Es sind jedoch sowohl in Bezug auf Brutplätze als auch in Bezug auf das Nahrungsangebot in der Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten für die potenziellen Brutvögel vorhanden. Zudem stellt die neu anzulegende Hecke an der Westgrenze des Plangebietes einen möglichen Standort für Brutplätze dar.

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht. Im Rahmen der Entwicklung einer Ausgleichsfläche findet eine Aufwertung von Lebensräumen statt.

Fledermäuse

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommen und sind damit streng geschützt.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Habitatausstattung als Quartiersstandort für Fledermäuse wenig geeignet. Potenziell für Quartiere geeignet sind beispielsweise alte Bäume, die Höhlen, Risse, Rindenspalten u. ä. aufweisen, die von Fledermäusen insbesondere als Tagesquartier (Sommerquartier) genutzt werden können. Alte Gehölze, die hier in Frage kommen, sind im betrachteten Bereich nicht vorhanden.

Auch ältere Gebäude, die Spalten und Einschlußflöcher zu Bodenräumen besitzen, können als Sommer- und auch als Winterquartier genutzt werden. Die relativ neue Einfamilienhausbebauung in der Umgebung des Plangebietes dürfte in diesem Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung sein.

Das Vorhandensein sowohl von Wochenstuben als auch von Winterquartieren ist auf Grund des Fehlens geeigneter Strukturen auszuschließen, Sommerquartiere sind als sehr unwahrscheinlich einzustufen.

Jagdhabitate von Fledermäusen liegen im Bereich von offenen Flächen, wie z. B. bei der Ruderalfläche gegeben, wo vor allem der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), eine in der Region relativ verbreitete Art, als Nahrungsgast zu erwarten ist. Auf dem Weg vom Quartier in die Jagdhabitate orientieren sich die meisten Arten an Leitstrukturen. In diesem Zusammenhang sind die Baumreihe und die Hecken, die die Gärten abgrenzen, relevant. Diese können als Flugstraßen von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermäusen (*Eptesicus serotinus*) und Braunem Langohr (*Plecotus auritus*) dienen.

Im Rahmen der Flächenerschließung sind potenzielle Nahrungshabitate betroffen (potenziell für den Großen Abendsegler, die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und das Braune Langohr). Im Verlauf der späteren Nutzung des Gebietes entstehen Gartenflächen, die wiederum als Nahrungsflächen von den genannten Arten genutzt werden können. Darüber hinaus besteht für diese Arten die Möglichkeit, auf Flächen der Umgebung auszuweichen. Die Leitstrukturen der Flugrouten bleiben weitestgehend erhalten. Damit tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein.

Insofern werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht berührt.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sind streng geschützte, auf eine besondere Biotopausstattung spezialisierte Amphibienarten nicht zu erwarten. Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der Graben entlang der Aastwiete Funktionen als Teillebensraum häufiger Amphibienarten erfüllen kann. Zu nennen sind hier Erdkröte, Grasfrosch und auch Teichmolch. Der Graben wird in das Plangebiet hinein verlegt und dafür um wenige Meter nach Norden verschoben. Die derzeitigen Abmessungen werden beibehalten. Damit steht er auch weiterhin als Lebensraum für die Fauna zur Verfügung.

Umweltauswirkungen der Planung

Die ehemalige Baumschulfläche, auf der zwischenzeitlich eine Ruderalisierung eingesetzt hat, wird als Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen. Damit sind umfangreiche Versiegelungen bisher offener Bodenflächen verbunden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden bislang vegetationsbedeckte Flächen überbaut bzw. umgestaltet. Hiervon ist der Biotoptyp "Ruderalfläche" betroffen, der anschließend nicht mehr als Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger sowie als Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel zur Verfügung steht.

Der Graben, der zwischen der südlichen Flurstücksgrenze des Vorhabensbereiches und der Verkehrsfläche der Aastwiete verläuft, wird in das Plangebiet hinein verlegt. Er befindet sich dann unmittelbar anschließend, nördlich dieser Grenze und wird hinsichtlich der Tiefe, des Gefälles der Böschungen sowie des Stauvolumens gegenüber dem jetzigen Zustand nicht wesentlich verändert werden. Dementsprechend werden die ökologischen Funktionen und die Funktionen für den Wasserhaushalt weiterhin erfüllt. Für den Bau der Stichstraße in das Plangebiet hinein ist es erforderlich, ein Teilstück des Grabens zu verrohren.

Die Gehölzreihe an der östlichen Grenze des Vorhabensbereiches bleibt erhalten, die Baugrenze verläuft außerhalb der Traufflächen der Bestandsbäume. Mit der vorgesehenen Planung geht dennoch eine Abwertung dieses Biotoptyps einher, die Funktionen als Lebens- oder Teillebensraum werden durch die Zunahme von Störungen vermindert. Durch die Anpflanzung einer hohen Hecke an der Westseite des Vorhabensbereiches kann jedoch eine Verlagerung dieser Funktionen hierher stattfinden.

Zudem wird sich in den Gartenflächen des neuen Wohngebietes eine Durchgrünung entwickeln. Die im östlichen und nördlichen Grenzbereich vorhandenen Gehölze werden erhalten.

Innerhalb des Traufbereiches der Gehölzreihe ist die Anlage einer flachen Entwässerungsmulde vorgesehen. Da davon auszugehen ist, dass die betrachtete Fläche im Zuge der vormaligen Nutzung als Baumschule gepflügt wurde, sind erhebliche Schädigungen des Wurzelbereiches durch die geplante flache Abgrabung (s. wasserwirtschaftlicher Beitrag) nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" werden bei der Durchführung von Maßnahmen auf der zu entwickelnden Ausgleichsfläche berücksichtigt, so dass insgesamt **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes entstehen.

Durch die Planung wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst, demzufolge ist keine Ausnahmegenehmigung gem. § 45(7) BNatSchG erforderlich.

Schutzgut Boden und Grundwasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß § 14 LNatSchG gewertet.

Die Bodenkarte (Blatt 2424 Wedel) weist für das Untersuchungsgebiet einen Pseudogley aus. Dieser Stauwasserboden hat sich aus Fließerde über sandigem Lehm oder Lehm bzw. Mergel entwickelt. Die Fließerde besteht aus lehmigem Sand.

Schwache Podsolierungserscheinungen und deutliche Staunässemerkmale kennzeichnen den Boden. Er weist ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität auf. Die Wasserdurchlässigkeit ist als gering bis mittel zu bezeichnen. Die Wasser stauende Schicht tritt ab 30 cm Tiefe auf. Während Stauwasser in der feuchten Zeit ab der Geländeoberfläche festgestellt werden kann, fehlt es in der trockenen Zeit.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (E. Mücke, Oktober 2010) wurden im Vorhabensbereich neun Rammkernsondierbohrungen sowie aufgrund der ehemaligen Nutzung eine chemische Bodenanalyse durchgeführt.

Die Bohrungen, die bis in eine Tiefe von 6,00 m ab Geländeoberfläche abgeteuft wurden, zeigen, dass in den oberen Bodenbereichen sehr heterogene Verhältnisse herrschen. Humoser Mutterboden wurde bis in eine Tiefe von 0,8 m erbohrt. Stellenweise wurden jedoch auch Aufschüttungen vorgenommen, die bis in 1,20 m Tiefe reichen. Diese bestehen aus Oberböden, gemischtkörnigen Sanden und Schluffen, die mit humosen Bestandteilen und Pflanzenresten durchmischt sind.

Darunter folgt überwiegend Geschiebeboden aus Lehm oder, in den tieferen, bislang nicht entkalkten Bereichen, Mergel. Hierbei handelt es sich in der Regel um ein toniges Schluff-/ Sand-/ Kiesgemisch. Der Geschiebeboden ist von Sandschichten aus Fein-, Mittel- und Grobsand, die unterschiedlich hohe Anteile an Kies und Schluff aufweisen, durchzogen.

Bei den Bohrungen wurden Wasserstände zwischen 1,50 m und 2,30 m unter Geländeoberfläche eingemessen. Dieses ist als Stau-, Schichten- oder Sickerwasser anzusprechen, das sich im Bereich der verhältnismäßig gering durchlässigen, bindigen Bodenschichten unterschiedlich hoch aufstauen und nur langsam versickern kann. Zudem kann es auch zur Wasserführung in Sandschichten kommen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird empfohlen, keine Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen, da etwaige Versickerungsanlagen aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenarten möglicherweise nicht im erforderlichen Maß wirksam werden können.

Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebietes als Baumschule wurden Untersuchungen gemäß LAGA und gemäß BBodSchG durchgeführt. Hierfür wurden Proben aus dem Mutter- bzw. Oberboden sowie aus den Aufschüttungen verwendet.

Diese führten im Ergebnis zu Zuordnungswerten "Z2" gemäß LAGA. Diese Zuordnungswerte ergeben sich aus Überschreitungen der TOC-Werte (organischer Kohlenstoff) und werden als "üblich für humose Böden" eingestuft. Im Rahmen der Analytik hinsichtlich BBodSchG ergaben sich keine Überschreitungen der Prüfwerte für die Kategorie "Kinderspielflächen".

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich Aastwiete dem Kreis Pinneberg / Untere Bodenschutzbehörde nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen durch Baumschulbetriebe / Landwirtschaft im Plangebiet liegen nicht vor. Der erhöhte TOC-Gehalt, der zu einer Einstufung nach LAGA in die Zuordnungs-kategorie Z 2 führt, ist natürlich bedingt.

Aus Sicht des Bodenschutzes ergeben sich zurzeit keine besonderen Auflagen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für die Ausgleichsfläche sind ebenfalls weder Altablagerungen noch schädliche Bodenveränderungen aktenkundig.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt- Untere Bodenschutzbehörde -beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Die natürliche Schichtung und Lagerung des Bodens sind aufgrund von Aufschüttungen und Durchmischungen nicht mehr gegeben. Aufgrund dessen ist trotz des zeitweise hoch anstehenden Stau- und Schichtenwassers von einer **allgemeinen Empfindlichkeit** des Bodens auszugehen. Hinsichtlich des Verbleibens des Bodens ist die der Belastung angemessene, ordnungsgemäße Entsorgung im Rahmen der Baumaßnahme nachzuweisen.

Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Bodenversiegelungen, sodass der Boden nicht mehr als Träger höherer Vegetation und für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Daraus ergeben sich **erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Boden, auf die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu reagieren ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch gibt die Wasserbehörde des Kreises Pinneberg folgende Hinweise:

- Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in Wasserschutzgebieten teilweise verboten. Die untere Wasserbehörde des Kreises Pinneberg ist rechtzeitig vor dem Einbau zu benachrichtigen.
- Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.
- Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.
- Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei Einhaltung der genannten Vorgaben ergeben sich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Grundwassers.

Schutzgut Oberflächengewässer

Der an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verlaufende Graben wurde hinsichtlich der Vegetation im Kapitel "Biototypen" beschrieben.

Es handelt sich um einen Straßenseitengraben, der zeitweise Wasser führt und auch der Entwässerung der Plangebietsfläche dient.

Dem Schutzgut ist aufgrund der kurzfristigen Wiederherstellbarkeit eine **allgemeine Empfindlichkeit** zuzuordnen.

Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Schaffung neuer Versiegelungen auf der zuvor gartenbaulich genutzten Fläche erhöhen sich der Oberflächenabfluss und die Belastung der Gräben und Vorfluter. Dem wirkt die offene Oberflächenentwässerung über Mulden an der West- und an der Ostgrenze des Plangebietes entgegen. Die Verlegung des Grabens in das Plangebiet hinein, unmittelbar angrenzend an seinen jetzigen Verlauf, ist vorgesehen. Er erfüllt auch dann seine derzeitigen Funktionen weiterhin und dient gleichzeitig der Entwässerung des Plangebietes. Für die Herstellung der Straße zur Erschließung des Wohngebietes ist es erforderlich, ein Teilstück des Grabens zu verrohren.

Da der Graben unmittelbar angrenzend wieder hergestellt wird, sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Oberflächengewässer zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind zunächst durch das ozeanische Großklima Schleswig-Holsteins mit vorherrschenden Westwinden, relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten geprägt. Die häufig durch Wind geprägten Wetterlagen wirken sich auch positiv auf das Klima und die Luftqualität innerhalb von Ortslagen aus, da eine ständige Durchmischung der Luftmassen erfolgt.

Das Lokalklima im Geltungsbereich des B-Plans wird durch die Ortsrandlage geprägt. Die vegetationsbedeckten Flächen im Gebiet besitzen eine klimatische Ausgleichsfunktion für die durch Bebauung versiegelten Ortslagen.

Im waldarmen Schleswig-Holstein kommt gerade Knicks, Feldhecken und anderen linienhaften Gehölzstrukturen eine besondere klimatische Regenerationsfunktion zu. Neben der Sauerstoffproduktion sorgen die Gehölze u.a. für Staubfilterung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperatenausgleich.

Mit der unbebauten Umgebung Wedels ist eine klimatische Ausgleichsfunktion sicher gestellt. Daher besteht für den Vorhabensbereich eine **allgemeine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Luft und Klima gegenüber planerischen Veränderungen.

Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Planung entstehen umfangreiche neue Versiegelungen, die sich auch nachteilig auf das Kleinklima auswirken. Da aber eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgt und sich auch in den Gartenflächen eine Durchgrünung entwickeln wird, sind insgesamt **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Baumschulgebiet. Westlich schließen Baumschulflächen an, die, im Satellitenbild betrachtet, keilförmig in die bebauten Ortsteile von Wedel hineinragen und nur mäßig durch höhere Landschaftselemente wie Knicks usw. gegliedert sind. Im Norden, Osten und Süden liegen Wohnbauflächen mit überwiegender Einfamilienhausbebauung. Die vorgesehene Bebauung mit überwiegender Einzelhaus- sowie Doppelhausbebauung fügt sich in die Umgebung ein und liegt nicht in einem für das Schutzgut Landschaft bedeutenden Raum.

Prägende Gehölze stehen nicht innerhalb der zu überplanenden Fläche, jedoch direkt angrenzend und ragen hier mit dem Traufbereich hinein. Sie bleiben erhalten.

Über die Straße „Aastwiete“ werden die nahe gelegenen Baumschulflächen und die anliegende Wohnbebauung erschlossen. Der betrachtete Bereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung

Es besteht eine **allgemeine Empfindlichkeit** des Schutzgutes Landschaft gegenüber planerischen Veränderungen.

Umweltauswirkungen der Planung

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst wird sich mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung wandeln. Angrenzend vorhandene Gehölzstrukturen werden jedoch erhalten und durch eine Pflanzung im westlichen Randbereich ergänzt. Mit der Anlage von Hausgärten erfolgt eine Durchgrünung des Gebietes.

Es entstehen mit der Umsetzung der Planung insgesamt **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Landschaft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Insofern ergibt sich **keine Empfindlichkeit** für dieses Schutzgut.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, das durch die Planung beeinflusst wird.

Aus der Versiegelung des Bodens ergibt sich ein Verlust der Funktionen des Bodens für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und für das Schutzgut Wasser, da die Versickerung unterbunden wird. Auf diesen Funktionsverlust wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen reagiert. Zur Ableitung des Regenwassers werden flache Mulden angelegt und extensiv gepflegt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich erhebliche negative Umweltauswirkungen aus der Versiegelung bisher unversiegelter, ehemals intensiv genutzter Böden. Diese Beeinträchtigungen können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden, sodass eine externe Ausgleichsfläche zu entwickeln ist.

10.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die ehemalige Baumschulfläche, auf der zwischenzeitlich Ruderalvegetation aufgewachsen ist, wird als Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über eine Stichstraße, die von der Aastwiete abzweigt. Hierfür wird die Verrohrung eines Teilstückes des Grabens notwendig.

Mit der Umsetzung der Planung sind umfangreiche neue Versiegelungen verbunden. Diese Flächen stehen anschließend nicht mehr als Träger höherer Vegetation zur Verfügung. In den neu entstehenden Gartenflächen wird sich aber eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes entwickeln.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Gehölzbestände werden erhalten. Die, bedingt durch Artenzusammensetzung und bestehende Wohngrundstücke, eingeschränkten Lebensraumfunktionen werden durch das Heranrücken der Bebauung von Westen weiter gemindert. Eine an der Westseite anzulegende hohe Laubgehölzhecke kann diese Funktionen teilweise übernehmen.

Bezüglich des Wasserhaushaltes ist aufgrund der Versiegelung von einem geringeren Beitrag zur Grundwasserneubildung auszugehen. Die offene Ableitung verringert diesen Effekt.

Da der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann, ist eine externe Kompensationsfläche zu entwickeln.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die zurzeit im Vorhabensbereich bestehende Ruderalfläche hat sich aufgrund der Auffassung der Fläche im Vorfeld der Planung entwickelt. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die gärtnerische Nutzung fortgesetzt worden. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter blieben bestehen. Die Versiegelungen des Bodens würden unterbleiben.

10.3 Ziele / Leitbild der Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung für das B-Plangebiet hat das Ziel, die erkannten Werte des Untersuchungsraumes weitgehend zu erhalten bzw. für Maßnahmen, die in Konflikt zu den Interessen von Naturschutz- und Landschaftspflege stehen, einen standortgerechten, angemessenen Ausgleich zu suchen, der der Fortentwicklung des Landschaftsraumes dienlich ist.

Hierbei sind die folgenden Stichpunkte als Vorgaben einer Gestaltung zu betrachten:

Boden und Wasser

- Minimierung der versiegelten Fläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit die Nutzung es zulässt
- Offene Oberflächenentwässerung

Arten- und Biotopschutz

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Erhalt / Wiederherstellung des Grabens

Landschaftsbild und Erholung

- Anlage einer Pflanzung im Übergang zu genutzten Baumschulfflächen

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

10.4.1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/ Feststellung des Eingriffs

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die im Sinne des § 8 LNatSchG in Verb. mit § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung der heute unversiegelten Bereiche
- Beeinflussung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente, wie z. B. bestehender Gehölze sowie eines Grabens
- Veränderung des Landschaftsbildes

10.4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen trägt der Erhalt des Grabens und der randlichen Gehölzreihe bei.

10.4.3 Verminderung von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen tragen zur Verminderungen von Eingriffen im Plangebiet bei:

- Heckenpflanzung entlang der westlichen Grenze des Plangebietes: Zur Vermeidung / Verminderung der Abdrift von Pflanzenbehandlungsmitteln in das Wohngebiet sowie zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Pflanzung mit standortgerechten und heimischen Wildgehölzen (Qualität Heister, 100-150 cm, 5 Stk. / lfm). Gehölzarten aus folgender Auswahlliste sind geeignet:

Pflanzenauswahl:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weiß-Dorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

- Offene Oberflächenentwässerung durch Anlage von Mulden entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen; diese leiten das Niederschlagswasser zum Straßenseitengraben an der Aastwiete. Mulden werden ohne Dichtungen mit Gras bewachsenen Böschungen angelegt, hierfür ist Landschaftsrasen für Feuchtlagen entsprechend RSM 7.3 zu verwenden.
- Festsetzung des maximal versiegelbaren Bereiches auf den Grundstücken (GRZ 0,3 für geplante Wohngrundstücke bei Doppelhausbebauung und GRZ 0,25 bei Einzelhausbebauung zzgl. jeweils 50% Überschreitung gem. BauNVO, gesamt 0,45 bzw. 0,375).
- Freihaltung eines Gehölz begleitenden Streifens durch Festsetzung einer Baugrenze
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, soweit die Nutzung es zulässt.

10.4.4 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, bzw. ihr nach der Minimierung verbleibender Anteil, sind auszugleichen:

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Arten- und Lebensgemeinschaften", die aus der Versiegelung von Böden und der damit verbundenen Zerstörung von Vegetationsflächen als Lebensraum für Flora und Fauna resultieren, werden durch die Ausweisung und Sicherung einer Ausgleichsfläche sowie die Verbesserung und Optimierung bestehender Lebensräume kompensiert. Hiermit werden gleichzeitig die unterschiedlichen Ausgleichsforderungen für Eingriffe in die weiteren Schutzgüter des Landesnaturschutzgesetzes (Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild) befriedigt.

Zur Kompensation der Eingriffe, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes 44d ergeben, wird auf den Flurstücken 98/5 und 99/5 der Flur 1 in der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die Größe des Flurstückes 98/5 beträgt etwa 1,9 ha, die des Flurstückes 99/5 beläuft sich auf rund 0,15 ha. Letzteres folgt auf einer Breite von 10 m dem Gewässerlauf und bildet so den Uferrandstreifen. Der für den Kompensationsbedarf anrechenbare Teil der Ausgleichsfläche besitzt eine Größe von 1.107 m² (Bilanzierung s. nachfolgendes Kapitel).

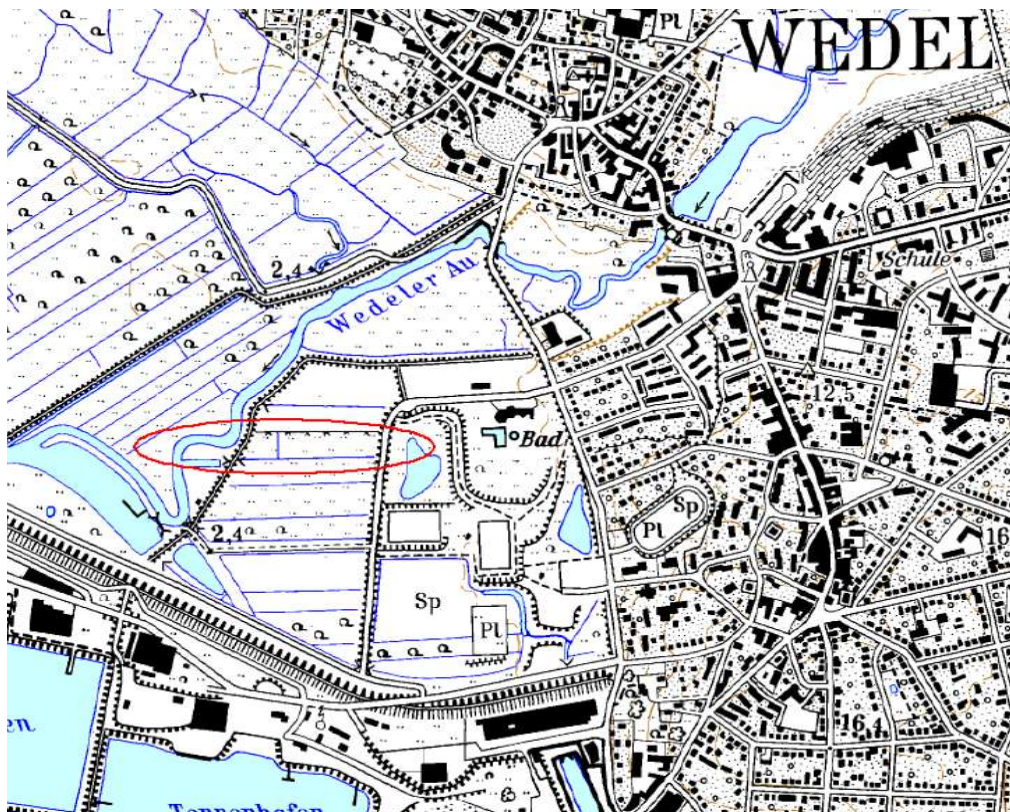


Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche (o. M.)

Die genannten Flurstücke befinden sich südlich-westlich der besiedelten Bereiche der Stadt an der Wedeler Au. Östlich verläuft die Straße "Am Freibad". Die Wedeler Au ist mit ihrem Unterlauf Teil des FFH-Gebietes "Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen" (Gebiets-Nr.: 2323-392). Das Flurstück 98/5 ragt gemäß Gebietskarte mit seinem gewässernahen, westlichen Teilbereich in das Schutzgebiet hinein, das weitere, direkt an der Uferböschung verlaufende Flurstück ist dem Schutzgebiet vollständig zuzurechnen. Darüber hinaus liegen hier die Biotopverbundflächen der Wedeler Au und der Gewässerschutzstreifen. In diesem Abschnitt ist das Gewässer, mit Einschränkungen, tidebeeinflusst und fließt durch die Grünlandflächen der Marsch. Auch das Flurstück 98/5 unterliegt derzeit der Grünlandnutzung. Es wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan, ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Flächen, als artenarmes Intensivgrünland eingestuft, hat sich zwischenzeitlich durch eine Extensivierung der Nutzung jedoch zu einem höherwertigen Zustand entwickelt. Teile der südlich angrenzenden Fläche sind bereits als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Nördlich befinden sich Brachen, die früher zum Teil dem Obstanbau dienten. Aufgrund der Lage an der Wedeler Au und aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht gegebenen Wertigkeit der umgebenden Bereiche ist die für den Ausgleich vorgesehene Fläche hierfür besonders geeignet. Gleichzeitig stellt sie einen Puffer für die besonders hochwertigen feuchten Gebüsche an der Au dar.

Das Flurstück 99/5 sowie der westliche, gewässernahe Teil des Flurstückes 98/5 ist durch Gehölzbewuchs gekennzeichnet, hier stocken Weiden unterschiedlicher Größe. Der Unterwuchs wird zum weit überwiegenden Teil durch Schilfrohr (*Phragmites australis*) gebildet, stellenweise kommen Brennesseln (*Urtica dioica*) und Weidenröschen (*Epilobium spec.*) hinzu. Diese Vegetation entspricht der Weichholzaue. Entlang der Au verläuft ein Deich 2. Ordnung, der nur noch als flacher Wall ausgebildet ist und der Sukzession unterliegt. Auch hier hat sich, mit geringeren Deckungswerten, Schilfrohr ausgebreitet. Dieser westlich des "landseitigen" Deichfußes gelegene Bereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll zu bezeichnen.

Der weitaus größere, östlich des Deiches gelegene Teil des Flurstückes 98/5 wird beweidet. Sowohl entlang der Grenzen als auch innerhalb der Fläche befinden sich Gräben, die in der Mehrzahl auf die Au ausgerichtet sind. An der Nordgrenze verläuft eine Baumreihe, die in ihrem westlichen Abschnitt durch Pappeln (*Populus spec.*) und in ihrem östlichen Teil durch Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) aufgebaut wird. Der an der südlichen Grenze liegende, stärker eingetiefte Graben wird von einigen Sträuchern sowie von Schilfrohr und Rohrkolben (*Typha spec.*) begleitet. Im östlichen Grenzbereich befinden sich weitere, von Pappeln und Weiden dominierte Gehölzbestände.

Für die Ausweisung als Ausgleichsfläche sind das gesamte Flurstück 99/5 und der westliche Teil des Flurstückes 98/5 vorgesehen, der Deich ist hiervon ausgenommen. Für die Kompensation anrechenbar ist der etwa 1.100 m² große Teil der Ausgleichsfläche, der in dem zurzeit beweideten Bereich östlich des "landseitigen" Deichfußes liegt. Das Grünland hat sich seit der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan zu einem höherwertigen Lebensraum entwickelt, so dass die mit der Ausweisung als Ausgleichsfläche zu erreichende Verbesserung des Lebensraumes schon auf einem höheren Niveau ansetzt als es z. B. auf einem geringwertigen Ackerstandort oder bei artenarmem Grünland der Fall wäre. Zur Berücksichtigung dieser Sachlage werden die gewässernahen Bereiche in die Ausgleichsfläche einbezogen (vgl. Plandarstellung).

Das Entwicklungsziel besteht in der Schaffung feuchter Sukzessionsflächen. Hierfür werden die Flächen eingezäunt und sich selbst überlassen.

Mit der Ausweisung der Ausgleichsfläche in diesem Bereich werden die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes unterstützt und ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet.

10.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Allgemeines

Die Bilanzierung ist angelehnt an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt - IV 63 - 510.335/X 33-5120 03.07.1998" über "Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und hier den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung".

Mit der Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ermittelt, um daraus den Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Hierbei geht der Wert bzw. Zustand des Schutzgutes vor Umsetzung der Planung ein. Er bestimmt das Ausgleichsverhältnis mit dem die vom Eingriff betroffene Fläche angerechnet wird. In Bezug auf den Boden wird die Neuversiegelung, die sich aus der festgesetzten GRZ zuzüglich einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen (50%) ergibt, betrachtet.

Schutzgut Boden

Aufgrund von hoch anstehendem Stau- und Schichtenwasser ist von einer besonderen Empfindlichkeit des Bodens und in der Folge von einem erhöhten Ausgleichsfaktor auszugehen. Die durch Aufschüttungen bereits gestörten Bodenverhältnisse wirken dem jedoch entgegen, so dass für die Bilanzierung des Schutzgutes "Boden" folgendes Ausgleichsverhältnis zu Grunde gelegt wird:

Versiegelung auf Flächen allgemeiner Bedeutung	1:0,5
--	-------

Die nachfolgende Tabelle gibt die naturschutzrechtliche Bilanzierung wieder. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine externe Ausgleichsfläche von 1.107 m² Größe erforderlich wird.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden					
	Gesamtfläche (m ²)	Versiegelungsgrad (GRZ zuzüglich 50 % Überschreitung gem. BauNVO § 19)	anzurechnender Flächenanteil (m ²)	geforderter Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor gem. Runderlaß 1998	Eingriffs- / Ausgleichsflächen
Eingriffe durch Allgemeines Wohngebiet					
auf Flächen allgemeiner Bedeutung	3.162	0,375	1185,75	0,5	592,875
	1.200	0,45	540	0,5	270
private Verkehrsflächen					
auf Flächen allgemeiner Bedeutung	488	1	488	0,5	244
Summe Ausgleichserfordernis					1107
Ausgleich durch					
Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche					1107
Summe Ausgleichsmaßnahmen					1107
Bilanzsumme					0

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Gehölzreihe im östlichen Grenzbereich erfährt durch die Bebauung eine weitere Abwertung als Teillebensraum gesetzlich geschützter Brutvogelarten. Durch die Anpflanzung einer hohen Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze werden jedoch neue Lebensraumstrukturen geschaffen, die hierfür einen Ausgleich darstellen.

Zusammenfassung der Bilanzierung

Zur Befriedigung der unterschiedlichen Ausgleichsforderungen für Eingriffe in die Schutzgüter des Landesnaturschutzgesetzes (Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften) wird eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Ihre Größe beträgt 1.107 m².

10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf den Standort

Im Flächennutzungsplan (1999) der Stadt Wedel sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Im Sinne einer Abschichtung wird daher auf die Alternativenprüfung im Rahmen des Verfahrens zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Bezogen auf den Planinhalt

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender Festsetzungen der Grundflächenzahl, abweichender Positionierung und Gestalt der geplanten Kompensationsmaßnahmen oder abweichender Flächenzuschnitte. Diese Festsetzungen wurden aber bereits unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen getroffen.

10.7 Zusätzliche Angaben

10.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Durch das Büro E. Mücke wurde im Oktober 2010 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Parallel dazu erfolgte eine chemische Bodenanalyse.

Zur Erfassung der Biotoptypen wurde im November 2010 eine entsprechende Kartierung durchgeführt. Diese bildet die Grundlage für die faunistische Potenzialabschätzung.

10.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

10.7.3 Kostenschätzung

Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen:

Leistungsbeschreibung		EP	GP
ext. Ausgleichsfläche			
	Räumung eines vorhandenen Zaunes, pauschal		300,00 €
150 m	Einzäunung mit Eichenspaltpfahl/ Schafsdraht	6,00 €	900,00 €
Gesamtsumme netto:			1.200,00 €
zzgl. 10% für Baustelleneinrichtung, Unvorhergesehenes etc.			120,00 €
zzgl. 19% Mwst.:			228,00 €
			1.548,00 €
ohne Grunderwerb und Planungskosten ohne Anpflanzungen auf Privatgrundstücken			

Kostenschätzung Grünordnung:

Leistungsbeschreibung		EP	GP
Innerhalb des Erschließungsgebietes			
			- €
100 m	Heckenpflanzung, Heister 100 - 150 cm, 5 Stk./ lfm., einschl. Wildschutzzaun und Fertigstellungspflege	35,00 €	3.500,00 €
Gesamtsumme netto:			3.500,00 €
zzgl. 10% für Baustelleneinrichtung, Unvorhergesehenes etc.			350,00 €
zzgl. 19% Mwst.:			665,00 €
			4.515,00 €
ohne Grunderwerb und Planungskosten ohne Anpflanzungen auf Privatgrundstücken			

10.7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 d der Stadt Wedel befindet sich im nördlichen Siedlungsrandbereich der Stadt an der Aastwiete. Er grenzt an drei Seiten an vorhandene Wohnbebauung und im Westen an Baumschulflächen. Das Plangebiet selbst wurde zuvor ebenso durch eine Baumschule genutzt und ist inzwischen brach gefallen.

Auf einer Fläche von 0,49 ha soll Wohnbebauung mit zwei Doppel- und fünf Einzelhäusern entwickelt werden. Das Gebiet wird durch eine private Stichstraße über die Aastwiete erschlossen. Es erfolgt eine offene Oberflächenwasserableitung über flache Mulden, die das Niederschlagswasser entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze zum straßennahen Graben führen. Der vorhandene straßenbegleitende Graben wird um wenige Meter nach Norden in das Plangebiet hinein verschoben, wobei er seine jetzigen Abmessungen weitgehend beibehält.

Im östlichen Grenzbereich verläuft eine Gehölzreihe, die sich sowohl aus einheimischen als auch aus nicht einheimischen, teils immergrünen Arten zusammensetzt. Die Abgrenzung zu den nördlich angrenzenden Gärten erfolgt durch Hecken unterschiedlicher Ausprägung. Die genannten Gehölzbestände wurden auf den Nachbargrundstücken angepflanzt und ragen lediglich mit ihrem Traufbereich in das Plangebiet hinein. Sie werden erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Eingriffe insbesondere aus der Überbauung und Umgestaltung bislang offener, unversiegelter Böden, wobei die maximal versiegelbare Fläche im Baugebiet rund 2.200 m² beträgt. Da der Ausgleich der Eingriffe nicht im Plangebiet erfolgen kann, ist eine externe Ausgleichsfläche bereit zu stellen. Diese soll südwestlich Wedels, direkt an der Wedeler Au, entwickelt werden. Sie umfasst den mit Weiden und Schilf bestanden Auenbereich sowie einen Teil des östlich anschließenden Grünlandes. Der Deich, der diese beiden Lebensräume von einander trennt, ist hiervon ausgenommen. Für den Ausgleich werden der gewässernahe Bereich und ein Teil des angrenzenden Grünlandes ausgewiesen, wovon aufgrund des bereits etwas höherwertigen Zustandes nur der Grünlandanteil angerechnet werden kann. Hier ist die Entwicklung einer feuchten Sukzession vorgesehen.

Durch diese Maßnahme wird der Ausgleich für die Eingriffe in den Boden im Sinne der Gesetze und Verordnungen vollständig erbracht.

11 Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum eines privaten Investors, der sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten einschließlich des externen Ausgleichs verpflichtet. Im Plangebiet werden ausschließlich private Flächen festgesetzt.

Diese Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am 30.06.2011 gebilligt.

Wedel, den

.....

Der Bürgermeister