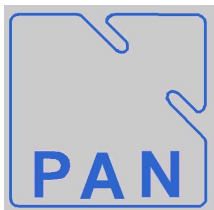


Gemeinde Oststeinbek

Kreis Stormarn

6. Änderung des Landschaftsplanes

für den Bereich “Südlich Verlängerung Willinghusener Weg, westlich Meessen/ Barsbütteler Weg, nördlich Wohnbebauung Breedenweg, östlich Flurstück 30/1“



PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747 130, Fax: 0331/848 1320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Anlass	2
1.2	Beschreibung des Vorhabens	2
1.3	Planungsrahmenbedingungen	3
1.3.1	Schutzgebiete	3
1.3.2	Landschaftsplanerische Vorgaben	3
2	Bestand und Bewertung	3
2.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume	5
2.1.1	Pflanzen, Biotoptypen und deren Lebensräume	5
2.1.2	Tiere und deren Lebensräume	6
2.2	Landschaft	7
2.3	Boden, Wasser, lokales Klima	8
2.3.1	Boden.....	9
2.3.2	Wasser.....	9
2.3.2	Lokales Klima.....	10
3	Konfliktanalyse	10
3.1	Leitbild	10
3.1.1	Geplantes Wohngebiet.....	10
3.1.2	Geplantes Sondergebiet.....	11
3.1.3	Naturnahe Entwicklung/ Ausgleichsflächen.....	11
3.1.4	Verkehrsflächen	11
3.2	Konflikte	11
4	Entwicklung	12
4.1	Vorrangige Flächen für den Naturschutz	12
4.2	Flächen mit Ausgleichsfunktion	13
4.3	Flächen für die bauliche Entwicklung	13
4.4	Maßnahmen zur Konfliktlösung	13
5	Zusammenfassung	14
5.1	Einleitung	14
5.2	Bestand und Bewertung	15
5.3	Konfliktanalyse	15
5.4	Entwicklung	15
6	Anhang	16

Karte 1: Bestand und Bewertung Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume

Karte 2: Bestand und Bewertung Boden, Wasser, lokales Klima

Karte 3: Bestand und Bewertung Landschaftsbild

Karte 4: Konfliktanalyse

Karte 5: Entwicklung

Fledermausgutachten

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt, Anfragen zur gewerblichen Entwicklung am Standort südlich des Willinghusener Weges nachzukommen, die zur Stabilisierung und Stärkung der gewerblichen Bedeutung beitragen und neue Arbeitsplätze schaffen. Daher führt die Gemeinde Oststeinbek die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durch und stellt den Bebauungsplan Nr. 37 auf.

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Oststeinbek östlich der BAB A1 und weist eine Größe von rund 13,3 ha auf.

Der Landschaftsplan (2. Änderung 2004) sieht für das Gebiet – neben der baulichen Entwicklung (geplante Wohnbauflächen) überwiegend die Entwicklung von Grünflächen mit Ausgleichs- und Erholungsfunktion vor. Weiterhin sind als vorrangige Flächen für den Naturschutz die Wallhecken (Knicks und Redder) und prägende Einzelbäume, Baumreihen und Feldgehölze dargestellt.

Da sich mit der Veränderung der Zielsetzung zur baulichen Entwicklung auch die Zielsetzung bezüglich der Entwicklung von Natur und Landschaft verändert hat, führt die Gemeinde Oststeinbek die 6. Änderung des Landschaftsplanes durch.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Es werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsnutzung geplant. Im südlich des Willinghusener Weges gelegenen Sondergebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit IV festgesetzt. Weiterhin gilt die abweichende Bauweise, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen. In den westlich und südlich davon gelegenen Sondergebieten ist die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt, um einen gestaffelten Übergang zur freien Landschaft sowie zum Grüngürtel und zu der südlich gelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten.

Im südlichen und östlichen Plangebiet sind großflächig Stellplätze vorgesehen, die überwiegend wasserdurchlässig befestigt werden.

Die Zufahrt – auch mit öffentlichem Personennahverkehr – erfolgt über den Willinghusener Weg. Als Abzweig wird eine private Erschließungsstraße in das Sondergebiet geführt.

Das Gelände wird von einer breiten Grünfläche, die als extensiv genutzte Wiese angelegt wird, umgeben. Die Integration in den landschaftlichen Verbindungsraum wird durch die Neuanlage von Knicks und Reddern erreicht. Weiterhin wird hier eine naturnahe Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Das Gebiet ist für Radfahrer und Fußgänger durchlässig.

Südlich an die Grünfläche schließt sich im westlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet an, für welches eine GRZ von 0,3 vorgesehen ist.

Im nordöstlichen Plangebiet ist eine Anlage zur Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

1.3.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen mehrere Wallhecken, die gemäß § 29 LNatSchG geschützt sind.

Östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oststeinbek“ (§ 26 LNatSchG).

Natura 2000-Gebiete werden nicht berührt.

1.3.2 Landschaftsplanerische Vorgaben

Das Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein¹ stellt den Forellenbach (im LSG „Oststeinbek“ östlich des Plangebietes) als Nebenverbundachse zwischen den Schwerpunktbereichen östlich des Golfplatzes im Norden und der Glinder Aue im Süden der Ortslage Oststeinbek dar. Das Plangebiet wird hiervon nicht berührt.

Der Landschaftsrahmenplan² gibt keine zeichnerische Darstellung für das Plangebiet vor.

Gemäß Entwicklungsgutachten Stormarn, Hamburg³ liegt das Plangebiet teilweise in einem Bereich, der als landschaftlicher Verbindungsraum zwischen den Erholungsräumen bzw. vom Siedlungsraum in den Außenraum markiert ist. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Landschaftsplan (2. Änderung)⁴ sieht folgende Ziele (Entwicklung) vor:

- Erhalt der Knicks (am Willinghusener Weg, westlich, östlich und im Plangebiet)
- Südlich Willinghusener Weg: Flächen für Maßnahmen – halboffene extensiv gepflegte Wiesen und Weiden mit Feldgehölzen und Knicks
- Südlich des Ost-West-Knicks: Sicht- und Lärmschutz zu den nördlich liegenden Gewerbegebieten und der geplanten Schnellbahntrasse (Knick, Wanderweg, Lärmschutzeinrichtung)
- Nach Süden bis zur Bebauung Breedenweg: Durchgrünung der Wohngebiete

2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Naturraum Hamburger Ring, der in diesem Bereich aus saalekaltzeitlichen Bildungen aus Sand auf Geschiebemergel besteht. Der Naturraum ist durch starke Reliefunterschiede charakterisiert. Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe (ca. 28 m über NN), die nach Süden, Westen und Osten hin abfällt.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage und Ausprägung des Plangebietes.

¹ Agrar-/Umweltatlas Schleswig-Holstein; <http://umweltdaten.landsh.de/atlas>

² Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I)

³ Städtebauliches/ landschaftsplanerisches Gutachten zur Entwicklung des Gesamttraumes, 1995

⁴ 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes, Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, 2004



2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß der LP-VO.⁵

Im Februar 2009 wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, die im Mai 2009 ergänzt wurde. Weiterhin wurden die Unterlagen zur 2. Änderung des Landschaftsplanes (2004) ausgewertet. **Zwischen Mitte Juli und Mitte September** 2009 wurde eine Kartierung der Fledermäuse durchgeführt.

Die Darstellung von Bestand und Bewertung findet sich in Karte 1 „Bestand und Bewertung: Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ im Anhang. Die Ergebnisse der Fledermauskartierung sind in Karte 6 im Anhang wiedergegeben.

2.1.1 Pflanzen, Biotoptypen und deren Lebensräume

□ Bestand

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Knick (Wallhecke) mit herausragenden Einzelbäumen, Baumbestand	HW, HGb	Beidseitig des Willinghusener Weges (Redder) sowie an den südlichen, östlichen und westlichen Rändern des Plangebietes sind Knicks ausgeprägt. Die Hauptbaumart ist die Eiche, die Bäume erreichen Stammdurchmesser von bis zu 80 cm (in 1 m Höhe). Daneben sind Birken und Sträucher vorhanden. Die Knicks und die herausragenden Einzelbäume wurden eingemessen und sind in der Plangrundlage dargestellt. Knicks sind gemäß § 29 LNatSchG geschützt.
Feldhecke	HF	Nordöstlich des Plangebietes ist beiderseits des Willinghusener Wegs eine Birken-Baumreihe vorhanden. Im südlichen Plangebiet grenzt eine Feldhecke (sehr lückig) die Ackerflächen zum Wohngebiet am Breedenweg hin ab. Im südwestlichen Plangebiet fasst eine dichte Feldhecke das Wohngebiet Hamburger Kamp ein.
Acker	AA	Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet werden ackerbaulich genutzt. Schmale Ackerrandstreifen mit halbruderaler Saumvegetation sind am Übergang zu den randlichen Knicks vorhanden.

⁵ Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan-VO) Vom 29. Juni 1998

Biototyp	Abk.	Ausprägung
Straße	SVs	Als Verkehrsflächen liegen der Willinghusener Weg und ein Abschnitt des Barsbütteler Weges im Plangebiet. Der Willinghusener Weg ist zunächst als Zubringer für das Gewerbegebiet Meessen ausgebaut. Der im nördlichen Plangebiet verlaufende Abschnitt ist als Schotterweg ausgebildet und nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Der Barsbütteler Weg ist mit Betonpflaster befestigt und für KFZ nicht durchgängig. An beiden Seiten stehen Knicks. An das südwestliche Plangebiet stoßen der Querweg und der Wendepunkt des Hamburger Kamps an.
Gewerbegebiete	Slg	Nördlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Meessen.
Wohngebiete	SD	Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen Wohngebiete.
Sportanlagen	SE	Östlich des Plangebietes liegen Sportplätze, im Nordosten befindet sich der Golfplatz.

2.1.2 Tiere und deren Lebensräume

Bestand

Fledermäuse

Zwischen Mitte Juli und Mitte September wurde eine Bestandserhebung zu Fledermäusen durchgeführt (Fledermausgutachten im Anhang). Ziel war die Ermittlung von Quartierbäumen im Plangebiet. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet und randlich angrenzende relevante Strukturen. Die Kartierung wurde mit Hilfe eines Ultraschall-Detektors und Sichtbeobachtungen durchgeführt. Weiterhin wurde mit Horchkisten eine automatische Registrierung von Fledermausüberflügen vorgenommen.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Fledermausarten festgestellt: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Abendsegler. Hierbei handelt es sich um die in Deutschland häufigsten Fledermausarten, die allerdings – wie alle Fledermausarten – aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind. Nach der Roten Liste Schleswig-Holstein gilt für die Breitflügelfledermaus die Vorwarnstufe, die anderen beiden Arten sind nicht gefährdet.

Ein ausgeprägter Herbstzug mit erhöhten Zahlen von Abendseglern und Rauhauffledermäusen konnte nicht nachgewiesen werden. Hinweise auf Quartiere durch die abendlichen Aus- bzw. die morgendlichen Einflugkontrollen ergaben sich ebenfalls nicht. In den Hecken/Baumreihen befinden sich z.T. jedoch ältere Bäume mit Quartierpotenzial für baumbewohnende Fledermäuse. Für diese kann trotz der fehlenden Nachweise nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass nicht zumindest Einzeltiere zeitweise diese Potenziale nutzen. Nach den Ergebnissen der Kartierung befinden sich hier jedoch keine wichtigen Wochenstuben oder Paarungsquartiere.

Für die Heckenstrukturen des UG ergibt sich eine mittlere bis hohe Bedeutung aufgrund ihrer Funktion als Flugstraßen und Jagdgebiete, insbesondere für die Zwergfledermaus.

Dem restlichen UG mit den offenen Ackerflächen kommt aufgrund der sehr geringen Aktivitätsdichte eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zu.

Vögel

Untersuchungen zur Avifauna liegen für das Plangebiet nicht vor, das Lebensraumpotential wird daher aus den Biotoptypen abgeleitet.

Bei der Ortsbegehung im Februar 2009 wurden zwar keine Vogelnester gesichtet, es können jedoch Höhlen vorhanden sein oder kurzfristig Nester angelegt werden. Als Gehölz- oder Gehölzhöhlenbrüter können grundsätzlich Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klapper-, Dorn-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Rabenkrähe, Buchfink, Grünling, Stieglitz, Birkenzeisig, Goldammer, Waldohreule vorkommen.⁶

Die landwirtschaftlichen Flächen können Brutraum für Offenlandbrüter sein. Grundsätzlich vorkommen können Wachtel (RL 2), Rebhuhn oder Schafstelze (beide RL 3).

□ Bewertung

Die Knicks sind von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft. Die übrigen Biotoptypen im und beim Plangebiet sind von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Insgesamt besteht eine Biotopverbundfunktion zwischen Acker- und Gehölzlebensräumen, auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten.

2.2 Landschaft

Die Darstellung von Bestand und Bewertung findet sich in Karte 3 „Bestand und Bewertung: Landschaftsbild“ im Anhang.

□ Bestand

Das Plangebiet ist Teil (und Rest) der typischen Knicklandschaft der Geestbereiche. Ackerflächen auf mehr oder weniger reliefstarkem Gelände werden durch Wallhecken gegliedert.

Als landschaftsbildprägende Nutzungen wurden die Siedlungsbereiche Wohnen (südlich und östlich des Plangebietes), Gewerbe (nördlich des Plangebietes), Verkehr (Haupterschließung Willinghusener Weg westlich des Plangebietes), Energie (Hochspannungsleitungen westlich des Plangebietes) sowie Sport (östlich des Plangebietes) und bäuerliche Kulturlandschaft (das Plangebiet und die westlich benachbarten Flächen) abgegrenzt.

Die Übergänge sind insbesondere zwischen der bäuerlichen Kulturlandschaft und den Gewerbegebieten oft abrupt. Zu den Wohngebieten besteht durch die Eingrünung der Grundstücke oft ein landschaftsgerechter Übergang.

⁶ Auswahl der genannten Arten gemäß Vogelartenliste von Schleswig-Holstein; Anlage 2 Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung; LBV-SH, Stand 23.06.2008. Die weiteren in dieser Liste für die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen aufgeführten Arten sind entweder so selten, dass sie nicht zu erwarten sind (z. B. Uhu) oder keiner Gefährdungskategorie zugeordnet (z. B. Buntspecht).



Als landschaftsbildprägende Elemente sind die Wallhecken auffallend, die eine Kammerung der Ackerlandschaft bewirken und so aus den großräumigen Geestlagen übersichtliche Kulturlandschaft machen. Weiterhin landschaftsbildprägend ist das Relief. Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe, östlich schließt sich die tieferliegende Landschaft der Hegengrabbenniederung an. Die im Osten gelegenen Sport- und Freizeittflächen erscheinen als Grünflächen und fügen sich in die zum Hegengraben hin abfallende Landschaft ein.

Das Plangebiet ist durch Fuß- und Radwege – oft unbefestigt – erschlossen und weist eine Funktion als Naherholungsgebiet für die örtliche Bevölkerung auf (Spaziergehen, Hunde ausführen, Walken, Joggen, Radfahren o. ä. ruhige Landschaftsnutzung). Der Barsbütteler Weg ist nur für Radfahrer und Fußgänger durchgängig.

Als erholungsrelevante Elemente sind zunächst die Blickbeziehungen zu nennen, die stark durch die Landschaftskammerung durch die Wallhecken bestimmt werden. Diese begrenzen bei voller Belaubung im Sommerhalbjahr den Sichtraum, erlauben jedoch im Winterhalbjahr die Wahrnehmbarkeit auch des Reliefs. Eine Vielzahl von Wanderwegen spiegelt die Bedeutung für die Naherholung wider. Das Landschaftsschutzgebiet mit seiner naturräumlich und landwirtschaftlich bestimmten Landschaftsgestalt ist der Schwerpunkt der landschaftsbezogenen ruhigen Erholung. Der Golfplatz zieht auch aus weiterer Entfernung Erholungssuchende mit sportlichen Ambitionen an.

Bewertung

Der Raum um das Plangebiet ist einer starken Überformung durch die Siedlungstätigkeit unterworfen. Nördlich liegt ein Gewerbegebiet mit starkem Liefer- und Kundenverkehr.

Das Plangebiet weist eine dem Naturraum und der kulturhistorischen Nutzung entsprechende Vielfalt auf. Es ist jedoch als Restfläche zwischen expandierenden Siedlungsteilen zu sehen, so dass die Eigenart nur noch kleinräumig ausgeprägt ist.

Als die Eigenart mindernde Vorbelastung sind die Hochspannungsleitungen, die zum nordwestlich des Gewerbegebietes Meessen gelegenen Umspannwerk führen, sowie die siedlungs- und verkehrsintensive gewerbliche Nutzung nördlich des Plangebietes einzustellen.

Demgemäß wurden die Siedlungsbereiche (Gewerbegebiete, Wohngebiete) mit geringer Bedeutung, die Erholungs- und landwirtschaftlichen Flächen mit allgemeiner Bedeutung und das östlich gelegene Landschaftsschutzgebiet mit hoher Bedeutung bewertet.

2.3 Boden, Wasser, lokales Klima

Die Darstellung von Bestand und Bewertung findet sich in Karte 2 „Bestand und Bewertung: Boden, Wasser, lokales Klima“ im Anhang.

2.3.1 Boden

□ Bestand

Grundlage für die Bodenentwicklung sind saalezeitliche Ablagerungen. Als Bodenart wurde in Bodenuntersuchungen im benachbarten Bereich Sand über Geschiebelehm und Geschiebemergel festgestellt.⁷

Als maßgeblich die Bodenfunktionen beeinflussende Faktoren wurden die Nutzungen eingetragen. Boden mit landwirtschaftlicher Nutzung kann – je nach Intensität der Nutzung – alle Bodenfunktionen aufweisen: Lebensraum, Puffer-, Filter-, Speicher- und Umwandlungsfunktion im Wasser- und Nährstoffkreislauf, Archivfunktion und landwirtschaftliche Produktionsfunktion. Boden unter Grünflächen (hier Sportanlagen und Golfplatz) nehmen die Funktionen als Lebensraum sowie im Nährstoff- und Wasserkreislauf wahr. Von einer Archivfunktion ist nicht mehr auszugehen, da für die Herrichtung der Flächen umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich waren. Die landwirtschaftliche Produktion findet hier auch nicht mehr statt. Starke Einschränkungen unterliegt der Boden im Siedlungsbereich, da unter versiegelten Flächen die Bodenfunktionen völlig entfallen.

□ Bewertung

Der Boden unter den landwirtschaftlichen Flächen, unter den Grünflächen und unter den Wohngebieten wird mit mittlerer Bedeutung bewertet, während der Boden unter dem Gewerbegebiet nur eine geringe Bedeutung aufweist.

2.3.2 Wasser

□ Bestand

Das Grundwasser steht voraussichtlich nicht oberflächennah an. Bei Sondierungsbohrungen im benachbarten Bereich wurden Grundwasserstände zwischen ca. 2,7 m und ca. 5,2 m unter Gelände ermittelt.⁸

Bei landwirtschaftlicher Nutzung wird von einer ungestörten Grundwasserneubildung ausgegangen, da keine versiegelungsbedingten Beschränkungen bestehen. Die Grünflächen und die Wohngebiete unterliegen einer Bodenveränderung bzw. einer geringen Versiegelung, so dass die Grundwasserneubildung als wenig gestört eingeschätzt wird. Bei einem hohen Versiegelungsgrad wie in Gewerbegebieten oder Straßen wird von einer stark gestörten Grundwasserneubildung ausgegangen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich verlaufen der Hegengraben und der Forellenbach.

⁷ Quelle: Landschaftsplan, 2. Änderung

⁸ Quelle: Landschaftsplan, 2. Änderung

Bewertung

Das Schutzgut Wasser wird hinsichtlich der Grundwasserneubildung unter den landwirtschaftlichen Flächen, unter den Grünflächen und unter den Wohngebieten wird mit mittlerer Bedeutung bewertet, während im Gewerbegebiet nur eine geringe Bedeutung vorhanden ist.

2.3.2 Lokales Klima

Bestand

Das lokale Klima wird durch die Geländestruktur und die Nutzung bestimmt. Die Ackerflächen und die Grünflächen wirken als Kaltluftentstehungsflächen. Hier ist von einem Freiflächenklima mit lokalklimatischer Ausgleichswirkung auszugehen. Die Wohngebiete weisen ein Siedlungsklima mit Belastungs- (versiegelte Flächen, Gebäude) und Ausgleichsfunktion (Gärten) auf. In den Gewerbegebieten und den Hauptstraßen ist auf Grund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrades von einem Siedlungsklima mit Belastungswirkung auszugehen. Als Einzelstrukturen mit Ausgleichswirkung bzw. Filterfunktion sind hier die Gehölze, v. a. als zusammenhängende (Wall-)Hecken einzustellen.

Bewertung

Da das Plangebiet auf einer Kuppe liegt, fließt die nächtlich gebildete Kaltluft ab. Die Luftbewegung muss jedoch als kleinräumig ohne Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsteile angenommen werden, da das Plangebiet durch Wallhecken gegliedert und begrenzt wird. Großräumige Kalt- und Frischluftbildung sowie Sammlung und Abfluss ist im östlich liegenden Bereich (Grünlandflächen des Golfplatzes und der Hegengraben-Niederung) anzunehmen. Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung.

3 Konfliktanalyse

3.1 Leitbild

Gemäß § 4 (2) LP-VO sind die Grundzüge für den angestrebten Zustand der Natur aus naturschutzfachlicher Sicht darzustellen. Die kartografische Darstellung findet sich in der Karte 4 „Konfliktanalyse“ im Anhang.

3.1.1 Geplantes Wohngebiet

Der südöstliche Teil soll als Wohngebiet entwickelt werden. Die Fläche weist auf Grund der uneingeschränkten Grundwasserneubildung eine hohe Bedeutung auf, hinsichtlich der anderen Schutzgüter ist sie von mittlerer Bedeutung.

Als Leitbild aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine naturraumtypische Einbindung in die Landschaft formuliert.

Nach Osten und Süden besteht bereits eine Eingrünung. Im Norden grenzt der geplante Grünzug an und östlich liegen die Gärten der bestehenden Wohnbebauung. Eine eigene

Eingrünung ist daher entbehrlich, zumal das Gebiet nicht groß ist und die Gartengestaltung auch Hecken und Gehölze vorsehen wird.

3.1.2 Geplantes Sondergebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als Sondergebiet (Büro- und Verwaltung) entwickelt werden. Die Fläche weist insgesamt eine mittlere Bedeutung auf. Randlich sind jedoch Strukturen mit hoher Bedeutung – die Wallhecken – vorhanden.

Das naturschutzfachliche Leitbild sieht vor, dass auch in gewerblich genutzten Bereichen eine Grundbedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entwickelt werden soll.

Im geplanten Sondergebiet wird dies durch den Erhalt der Wallhecken, die Anpflanzung standortgerechter flächiger Gehölze, die Durchgrünung der Freiflächen (Rabatten, Gehölze) und die Anlage begrünter und wasserdurchlässig befestigter Stellplätze gewährleistet.

3.1.3 Naturnahe Entwicklung/ Ausgleichsflächen

Randlich des Sondergebietes und zur Verbindung der Freiräume werden Grünflächen entwickelt. Die Fläche weist insgesamt eine mittlere Bedeutung auf. Randlich sind jedoch Strukturen mit hoher Bedeutung – die Wallhecken – vorhanden.

Für diesen Bereich wird als Leitbild die naturraumtypische, landschaftsgerechte Entwicklung formuliert.

Der Grüngürtel wird von extensiv zu nutzendem Grünland (Wiesennutzung) geprägt. Die Wiese wird durch eine neu anzulegende Wallhecke von den Stellplätzen des Gewerbegebietes abgegrenzt. Der Grüngürtel in seiner Gesamtheit sichert den lokalen Biotopverbund und die Erholungsfunktion der Landschaft. Naturnah gestaltete Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen werden integriert.

3.1.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind zur Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz (öffentliche Verkehrsflächen) sowie zur internen Erschließung (private Verkehrsflächen) erforderlich. Mit dem Fuß- und Radweg wird die Erholungsfunktion erhalten.

Die Verkehrsflächen sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Wallhecken geführt werden. Der Versiegelungsgrad soll so gering wie möglich gehalten werden.

3.2 Konflikte

Es ist gemäß § 4 (3) LP-VO Aufgabe der Landschaftsplanung, aktuelle und mögliche Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes auf Grund gegenwärtiger Nutzungen, sich abzeichnender Änderungen sowie absehbare Eingriffe darzulegen und nach Maßgabe des Leitbildes zu bewerten. Mögliche Konflikte zwischen Leitbild und geplanter Nutzung werden im Folgenden aufgeführt. Die Karte 4 „Konfliktanalyse“ befindet sich im Anhang.

Konflikt-Nr.	Bezeichnung	Begründung
K 1	Entfernung/ Beeinträchtigung von Wallheckenabschnitten	Die Knicks und Redder weisen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Durchbrüche mindern diese Bedeutung erheblich. Bei einer heranrückenden Bebauung kann die Bedeutung als Lebensraum und für den Biotopverbund eingeschränkt werden.
K 2	Überplanung von Wohnbauflächen	Die Wohnbauflächen im südlichen Plangebiet sind eine Darstellung gemäß der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Vergleich zu Sondergebietsflächen liegt hier eine geringere Nutzungsintensität vor. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden durch den geplanten höheren Versiegelungsgrad und die größeren Gebäudeformen stärker beeinträchtigt.
K 3	Überplanung von Ausgleichsflächen	Die Ausgleichsflächen sind ebenfalls in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt und in der 2. Änderung des Landschaftsplanes beschrieben (Teilraum 3). „Die Flächen sollten durch die Erhaltung von Knicks und Einzelgehölzen strukturiert bleiben. Der Aspekt einer offenen Landschaft sollte entstehen können“. Durch die Planung von Sondergebieten werden die Ausgleichsflächen verkleinert. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden durch den geplanten höheren Versiegelungsgrad und die größeren Gebäudeformen stärker beeinträchtigt.
K 4	Einschränkung des landschaftlichen Verbindungsraumes	Der landschaftliche Verbindungsraum ist eine Darstellung gemäß dem Entwicklungsgutachten Hamburg - Stormarn, Teilraum 3 und symbolisiert eine örtliche Grünverbindung, die zwischen Siedlungsteilen den Landschafts- und Biotopverbund sicher stellen soll. Mit der Planung von Sondergebieten wird Umsetzung des Planungszieles eingeschränkt.

4 Entwicklung

Der Entwicklungsteil beinhaltet gemäß § 5 LP-VO die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des angestrebten Zustandes der Natur, wie sie im Leitbild formuliert sind. In der Karte 5 Entwicklung (s. Anhang) werden die Flächen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser örtlichen Ziele dargestellt.

4.1 Vorrangige Flächen für den Naturschutz

Unter dieser Kategorie sind die gemäß § 25 (3) LNatSchG geschützten bestehende Wallhecken (Knick, Redder) sowie die geplanten Knicks gefasst. Die Knicks gewährleisten einen Biotopverbund und sind geschützt, so dass die Funktion bereits erfüllt wird. Dasselbe gilt für die herausragenden Einzelbäume, die ausschließlich in den Wallhecken stehen.

Die im Süden, im Westen, am Ostrand und im zentralen Plangebiet befindlichen Knicks werden (bis auf einzelne Durchbrüche) erhalten. Weiterhin gewährleistet die Planung hinrei-

chende Abstände zwischen Wallhecken und Bauflächen, so dass die Funktionen als Lebensraum und im Biotopverbund aufrecht erhalten werden.

In der Fläche zum Anpflanzen am südlichen Rand des Gewerbegebietes, zum südlich angrenzenden Wohngebiet hin, östlich des Sondergebietes zwischen den Stellflächen und dem Grünland, am östlichen Rand der Fläche der Versickerungsanlage sowie am westlichen Rand des Plangebietes sind Knicks neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.⁹

4.2 Flächen mit Ausgleichsfunktion

Die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen im nordwestlichen und zentralen Sondergebiet sorgt für einen (Teil-)Ausgleich der mit der baulichen Entwicklung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Als durchlässiger Grünzug wird im Osten und im Süden des Plangebietes eine 35 m breite Verbindungslandschaft entwickelt. Hier sind mit der Neuanlage von Knicks und der extensiven Wiesennutzung im Zusammenhang mit der Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen die Aufrechterhaltung bzw. die Entwicklung von Biotopverbund- und Erholungsfunktionen vorgesehen. Es werden naturnahe Anlagen zur Oberflächenwasserrückhaltung bzw. Versickerung sowie Fuß- und Radwege in die Verbindungslandschaft integriert.

Die Stellplätze im randlichen Sondergebiet zum Grüngürtel hin werden wasserdurchlässig befestigt. Alle Stellplatzanlagen werden mit Bäumen bepflanzt.

Weiterhin ist die Anlage einer naturnah gestalteten Versickerungsfläche im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Die Fläche werden mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bepflanzt oder der natürlichen Sukzession überlassen.

4.3 Flächen für die bauliche Entwicklung

Im Plangebiet sind als Flächen für die bauliche Entwicklung ein Wohngebiet, ein Sondergebiet, Straßen sowie der Fuß- und Radweg eingetragen.

Die Ausweisung des Wohngebietes im südlichen Plangebiet soll die dort vorhandene Wohnnutzung arrondieren. Das Sondergebiet wird geplant, um Anfragen zur gewerblichen Entwicklung an diesem Standort nachzukommen, zur Stabilisierung und Stärkung der gewerblichen Bedeutung Oststeinbeks beizutragen und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Straßen sind als Anschluss an die bestehenden Nutzungen sowie zur innergebietlichen Erschließung erforderlich. Der Fuß- und Radweg ist bereits im Bestand vorhanden und verdeutlicht die Erhaltung der Erholungsfunktion.

4.4 Maßnahmen zur Konfliktlösung

Dieser Abschnitt gibt die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Maßnahmen wieder bzw. bezieht die Vorrang- und Ausgleichsflächen auf die Konflikte.

⁹ Die „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ (MLUR, 01. Februar 2008) sind hinsichtlich der Anlage des Walls und der zu pflanzenden Arten zu berücksichtigen.



Konflikt-Nr.	Bezeichnung	Maßnahme zur Konfliktlösung
K 1	Entfernung/ Beeinträchtigung von Wallheckenabschnitten	Die Wallheckendurchbrüche sind für die Erschließung des Sonder- bzw. Wohngebietes erforderlich und werden hinsichtlich Anzahl und Breite auf das Minimum beschränkt. Im Zuge der randlichen Eingrünung des Sondergebietes wird eine Grünfläche entwickelt. Hier sind Knicks und Redder neu anzulegen.
K 2	Überplanung von Wohnbauflächen/ Erhöhung der Versiegelungsrate	Im Sondergebiet ist die Versiegelungsrate überwiegend hoch (Gebäude, Zufahrten). In Bereichen, die keine intensive Befestigung erfordern, sind wasserdurchlässige Befestigungen und Bepflanzungen anzulegen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Ortsbildes zu verringern. Hierfür geeignet sind Teilbereiche der Stellflächen.
K 3	Überplanung von Ausgleichsflächen ¹⁰	Auf der Grünfläche, die das Sondergebiet von der südlich liegenden Wohnbebauung abgrenzt, sind als Ausgleichsmaßnahmen eine extensive Nutzung, naturnah gestaltete Versickerungsanlagen sowie Gehölzpflanzungen in Form von Knicks und Redder umzusetzen. Der Eindruck einer offenen Landschaft wird sich auf Grund der verstärkten baulichen Nutzung nicht herstellen lassen. Die Maßnahmen führen jedoch zur Entstehung eines naturräumlich stimmigen, von naturnahen Landschaftselementen geprägten landschaftlichen Verbindungsraumes.
K 4	Einschränkung des landschaftlichen Verbindungsraumes	In der Grünfläche werden mit der Neuanlage von Knicks und der extensiven Wiesennutzung im Zusammenhang mit der Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen die Aufrechterhaltung bzw. die Entwicklung von Biotopverbund- und Erholungsfunktionen gewährleistet. Die Fläche wird zwar verkleinert, die Funktion als Verbindungsraum bleibt jedoch bestehen.

5 Zusammenfassung

5.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Oststeinbek und umfasst ca. 13,3 ha. Parallel werden die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 37 aufgestellt. Planungsziel ist die Entwicklung eines Sondergebietes für Büro- und Verwaltungsnutzungen unter Sicherung der landschaftlichen Verbindungsfunktion.

Die städtebauliche Planung sieht ein Sondergebiet, ein Wohngebiet, die zur Anbindung und zur inneren Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie einen Fuß- und Radweg zur Erhaltung der Erholungsfunktion vor.

¹⁰ Die Planung der Ausgleichsflächen in der 2. Änderung des Landschaftsplanes wurde bisher nicht umgesetzt.

Die Landschaftsplanung umfasst die zur Erhaltung vorgesehenen Strukturen mit hoher Bedeutung (Knicks und Redder), die zur Entwicklung von Ausgleichsfunktionen vorgesehenen Flächen (Neuanlage von Knicks, standortgerechte flächige Gehölze, extensive Grünlandnutzung, naturnah gestaltete Versickerungsflächen) sowie Maßnahmen zur Unterstützung von Ausgleichsfunktionen wie die wasserdurchlässige Befestigung und die standortgerechte Begrünung von Stellplätzen.

Als Rahmenbedingungen sind der Schutz der Wallhecken gemäß Landesnaturschutzgesetz, die Ausweisung eines landschaftlichen Verbindungsraumes gemäß Entwicklungskonzept Hamburg - Stormarn sowie die Darstellungen des Landschaftsplanes (festgestellte 2. Änderung) zu berücksichtigen.

5.2 Bestand und Bewertung

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Acker) und weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Es ist umgeben von Knicks, wobei im nördlichen Plangebiet am Willinghusener Weg ein Redder ausgebildet ist. Knicks, insbesondere die Ausbildung als Redder, sind von hoher Bedeutung. Weiterhin besteht auf Grund der Landschaftsgestalt eine Bedeutung für die Naherholung. Das Plangebiet ist von einem Netz von Fuß- und Radwegen umgeben, das die Zugänglichkeit zwischen Siedlung und freier Landschaft im Nordosten sichert. Besondere Bedeutungen hinsichtlich der weiteren Schutzgüter bestehen nicht.

Die benachbarten Nutzungen sind Wohngebiete im Süden, Gewerbegebiete im Norden, landwirtschaftliche Flächen im Westen sowie Sport- und Freizeitflächen im Osten. Im Osten schließt sich weiterhin freie Landschaft an.

5.3 Konfliktanalyse

Das Plangebiet besteht auf Grund der städtebaulichen Planung aus mehreren Teilbereichen, für die jeweils Leitbilder aus naturschutzfachlicher Sicht entwickelt wurden. Das Wohngebiet soll sich in die Landschaft einfügen. Im Sondergebiet soll eine Grundbedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entwickelt werden. Die Grünflächen sollen sich mittels einer geeigneten Pflege und Bewirtschaftung naturraumtypisch und landschaftsgerecht entwickeln. Die Verkehrsflächen sollen den Naturhaushalt so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Als Konflikte wurden die Beeinträchtigung der Knicks, die Erhöhung des Nutzungseinflusses durch die Überplanung von Wohnbauflächen und Ausgleichsflächen sowie die Einschränkung des landschaftlichen Verbindungsraumes ermittelt.

5.4 Entwicklung

Als vorrangige Flächen für den Naturschutz sind die vorhandenen und geplanten Wallhecken sowie die herausragenden Einzelbäume vorgesehen.

Als Flächen mit Ausgleichsfunktion sind die geplanten standortgerechten Feldgehölze, die Grünflächen (Verbindungslandschaft mit extensiver Dauergrünlandnutzung), die wasserdurchlässig befestigten und begrüneten Stellplätze und die naturnah gestaltete Versickerungsfläche vorgesehen.



6 Anhang