

Gemeinde Ammersbek

Begründung zum Bebauungsplan Nr. A17 „Rehagen“, 4. Änderung

für das Gebiet westlich Alte Landstraße, nördlich Strusbek, östlich Heideweg und südlich Bebauung an der Straße Langen Oth, der Gemarkung Rehagen der Gemeinde Ammersbek.



Stand: 16.05.2017

Ausfertigungsexemplar

Planaufsteller:



Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Allgemeines 5
1.1	Gründe und Planerfordernis 5
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 5
1.3	Das Plangebiet 5
1.3.1	Lage im Gemeindegebiet 5
1.3.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur 6
1.3.3	Soziale Infrastruktur 6
1.3.4	Kultur- und sonstige Sachgüter 6
1.3.5	Altlasten 7
1.3.6	Bodenbeschaffenheit 7
1.4	Bedarfe 7
1.5	Grünordnung 8
2	Planerische Rahmenbedingungen 10
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung 10
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) 10
2.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein (1998) 10
2.2	Bauleitplanung 10
2.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999) 10
2.2.2	Landschaftsplan (1996) 11
2.2.3	Bestehende Bebauungspläne 12
2.2.4	Benachbarte Bebauungspläne 13
2.2.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte 13
2.3	Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025 14
3	Ziele dieser Bebauungsplan Änderung 15
3.1	Erschließung 15
3.2	Naturschutz und Landschaftsplanung 15
3.3	Alternative Flächen 16
4	Planinhalte und Planfestsetzungen 17
4.1	Städtebauliches Konzept 17
4.2	Art der baulichen Nutzung 17
4.3	Maß der baulichen Nutzung 18
4.3.1	Grundfläche 18
4.3.2	Zahl der Wohneinheiten 18
4.3.3	Bauweise 18
4.3.4	Höhenlage und Höhenbegrenzung der Gebäude 18
4.4	Gestaltung 19
4.4.1	Dachform- und Neigung 19
4.4.2	Fasadengestaltung 19
4.4.3	Einfriedungen 19
4.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung 19
4.5.1	Erhaltungsgebote 20
4.5.2	Anpflanzungsgebote 21
4.5.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes 22
4.6	Artenschutzrechtliche Prüfung 22
4.6.1	Relevanzprüfung 23
4.6.2	Artenschutzrelevante Merkmale des Vorhabens 23
4.6.3	Fazit 23
4.7	Erschließung 24
4.7.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz 24

4.7.2	Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz	24
4.7.3	Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr	24
4.7.4	Innere Erschließung / Planstraße	24
4.7.5	Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze	25
4.7.6	Nebenanlagen.....	25
4.7.7	Fußläufige Erschließung	25
5	Ver- und Entsorgung.....	26
5.1	Schmutzwasser.....	26
5.2	Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser	26
5.3	Brandschutz.....	27
5.4	Versorgung	27
5.5	Abfallbeseitigung.....	27
5.6	Telekommunikation.....	28
6	Immissionsschutz	29
7	Hinweise.....	31
8	Flächenbilanz und Kosten.....	32
8.1	Flächen	32
8.2	Kosten	32
	Anlagen und Grundlagen.....	33

Grundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVOBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop** (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GOVBl. 2009, S. 52), in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Satzung** der Gemeinde Ammersbek **zum Schutz des Baumbestandes** in der Fassung vom 06.10.2011,

der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ammersbek mit Stand aus dem Jahr 1998,

der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung 1998,

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** (Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 1262),

der **Landschaftsplan Gemeinde Ammersbek** mit Stand aus dem Jahr 1996

1 Allgemeines

1.1 Gründe und Planerfordernis

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 sollen die planrechtlichen Festsetzungen aus dem Jahr 2000 überprüft werden und eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Dafür soll in erster Linie eine erhöhte Flexibilität durch neue Baufenster sowie eine verminderte Detailtiefe hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen getroffen werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 ist die Fläche des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes A 17 als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Allgemeines sowie Reines Wohngebiet für den Plangeltungsbereich fest.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bei dem hier angestrebten Bebauungsplan handelt es sich um einen Lückenschluss im Innenbereich gemäß § 13a BauGB.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 „Rehagen“ mit örtlicher Bauvorschrift kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die festzusetzende, zulässige Grundfläche 20.000m² unterschreitet.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche unter 20.000m² die Eingriffe durch den Bebauungsplan als bereits erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes, um auszuschließen, dass bei Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt und ist in die Begründung eingefügt. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung dargelegt, die eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten und die Beeinträchtigungen der Natur minimieren.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.3 Das Plangebiet

1.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Rehagen der Gemeinde Ammersbek. Der Plangeltungsbereich liegt im bebauten Siedlungszusammenhang. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist westlich durch die Alte Landstraße, südlich von dem Bachlauf der Strusbek, östlich vom Heideweg und nördlich von der Bebauung an der Straße Langen Oth begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 21/9, 21/11, 21/12, 21/13, 22/2, 161/22, 162/22, 163/22 sowie Teile der Flurstücke 21/8 und 60/6 der Flur 13 in der Gemarkung Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek.

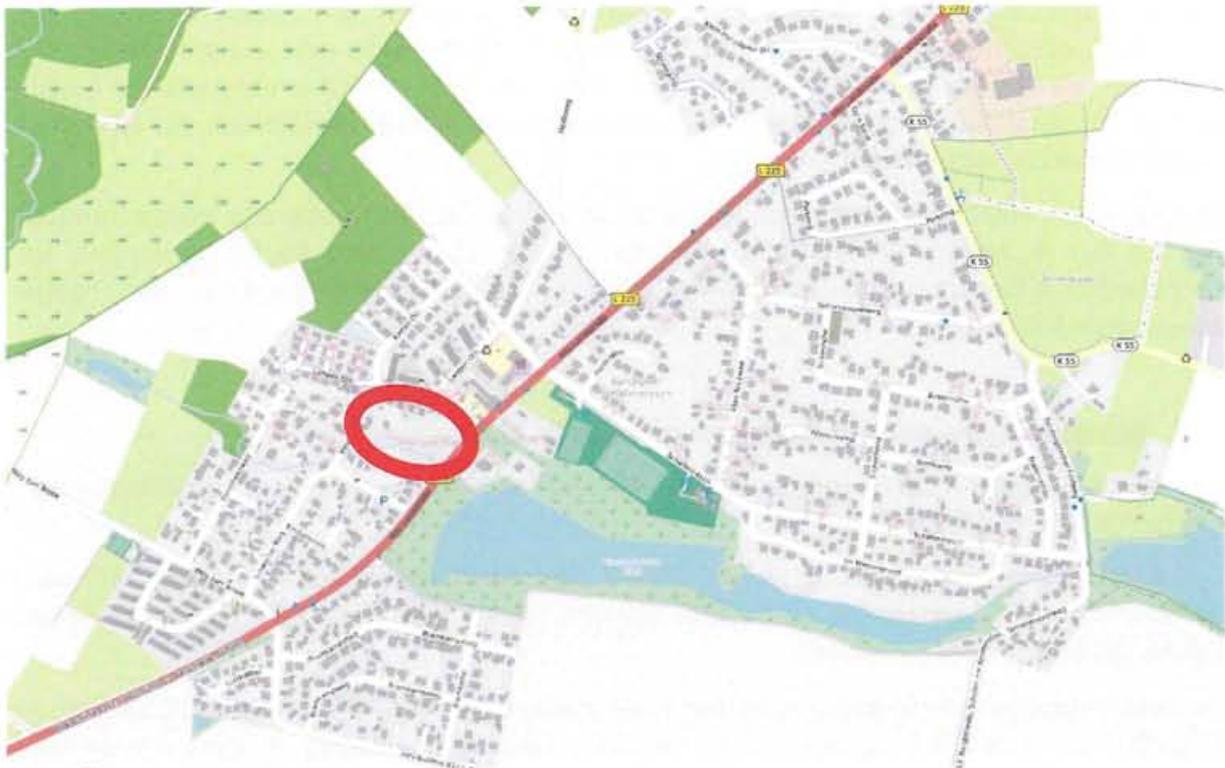


Abb. 1: Übersichtskarte (OpenStreetMap, 2016)

1.3.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet wird im Süden von dem Bachlauf der Strusbek eingefasst. Unmittelbar im Norden und Westen sowie südlich der Strusbek grenzen Privatgrundstücke mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Waldstück, welches aktuell lediglich durch eine Zufahrt von der Alten Landstraße im Osten zugänglich ist. Eine dauernde Waldumwandlung wurde durch die entsprechenden Stellen beim Kreis Stormarn bereits genehmigt, das Plangebiet entsprechend einer artenschutzrechtlichen Betrachtung gerodet.

1.3.3 Soziale Infrastruktur

Ammersbek verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es mehrere KiTas, zwei Grundschulen sowie diverse Vereine, öffentliche- und soziale Einrichtungen.

In ca. 1,3 km Entfernung befinden sich die Grundschule Steenhoop, die Kindertagesstätte Bünningstedt sowie ein Schulsportplatz. Die Grundschule Hoisbüttel, weitere Kindertagesstätten sowie das Sportzentrum befinden sich etwa 2,0 km entfernt im Ortsteil Lottbek.

1.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer, hier lebender Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in den betroffenen Bereichen bis auf Weiteres einzustellen.

1.3.5 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.3.6 Bodenbeschaffenheit

Die anstehenden Sande sind gut tragfähig und für eine Flachgründung der geplanten Bebauung geeignet. Der lokal erkundete Torf ist einzugrenzen. Im Zuge der Baumaßnahme ist für den Torf ein Vollbodenaustausch erforderlich.

Zudem wird empfohlen die vorhandene Senke im Gelände mit grobkörnigem, wasserdurchlässigem Boden aufzufüllen, um bei nicht unterkellerten Gebäuden aus dem Grundwasserbereich herauszukommen. Gleichzeitig kann diese Maßnahme für die Versickerung mit herangezogen werden.

Weitere Informationen sind dem Geotechnischem Untersuchungsbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.4 Bedarfe

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Wachstumstendenzen der Stadt Hamburg entsteht vor allem in den Umlandgemeinden ein enormer Siedlungsdruck. Viele Städte und Gemeinden dienen für die Stadt Hamburg als „Wohnventil“ und kompensieren einen Teil des Hamburger Wachstums. Ammersbek als direkter Nachbar zu Hamburg hat nicht zuletzt aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung durch den schienengebundenen ÖPNV entsprechende Entwicklungstendenzen vorzuweisen. Eine kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Stormarn (Gertz, Gutsche, Rümenapp, 2013) unterstützt diesen Trend und sagt Ammersbek ein Bevölkerungswachstum von min. 2,5% voraus.

Vor allem der Bedarf an flexibel bebaubaren Baufeldern und die Möglichkeit ein Angebot für junge Familien oder Paare in der Familiengründungsphase zu schaffen wird durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes angestrebt.

1.5 Grünordnung

Da die planungsrechtlich zulässige Bebauung bislang noch keine Umsetzung gefunden hat und mit Ausnahme der Anfang des Jahres 2016 vollzogenen genehmigten Waldumwandlung keine Nutzungsänderung der bisherigen Ausgangssituation stattgefunden hat, wurde aus Sicht von Natur und Landschaft aktuell lediglich die Ausstattung der Biotoptypen und das faunistische Potenzial überprüft und aktualisiert. Auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und die Nutzungssituation wird nicht erneut eingegangen, sondern auf den Ursprungsplan verwiesen.

Die Vegetation bzw. die Biotoptypen im Geltungsbereich sind sowohl durch die ursprüngliche Nutzungsauffassung als auch durch die bestehende rückwärtige Bebauung am Heideweg geprägt. Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im Mai 2016 (siehe Bestandsplan).

Das Plangebiet liegt westlich der etwa 2,5 m höher liegenden Straße Alte Landstraße und ist lediglich auf den hinteren Grundstücken bzw. entlang des Heidewegs bebaut und zu Wohnzwecken genutzt. Die unbebauten und ungenutzten Grundstücksflächen sind nach vollzogener Rodung des Waldbestandes nur unvollständig begrünt.

Die Wohngrundstücke sind vollständig von Gartenflächen umgeben, die vorrangig durch Scherrasen und Ziersträucher geprägt sind. Neben diesen intensiv genutzten Biotoptypen werden die Gärten und die gerodete Grundstücksfläche durch mehrere alte Bäume gegliedert.

Im Zuge der Vorbereitungen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes wurde Anfang des Jahres 2016 der auf dem Grundstück entwickelte waldartige Bestand auf der Grundlage einer Waldumwandlungsgenehmigung gerodet. Berücksichtigung erhielt dabei der identifizierbare und grundsätzlich erhaltenswerte Einzelbaumbestand, der nach den Regelungen des geltenden Bebauungsplanes als zu erhaltender Einzelbaumbestand festgesetzt ist. Zu den ortsbildprägenden Bäumen zählen insbesondere die mächtigen Eichen, die Rot-Buche und Rosskastanien entlang der tieferliegenden Straßenfront Alte Landstraße sowie rückwärtige prägende Einzelbäume (Eiche, Rosskastanie, Birke und eine Fichten-gruppe (vgl. Bestandsplan). Baumgutachterliche Aussagen zu 4 Einzelbäumen im Hinblick auf die beabsichtigte Umsetzung des Baukonzeptes sind dem Gutachten des Baumsachverständigen Thomsen (Sept. 2016) zu entnehmen und in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Im zentralen Planbereich liegt zudem eine kleinere temporär wassergefüllte Senke.

Am Südrand des Plangebietes verläuft die Strusbek, die beidseitig durch Ufergehölze beschattet ist. Die Ufer sind zudem stellenweise verbaut bzw. im südwestlichen Abschnitt ist der Bachlauf verrohrt.

Angesichts der Biotop- und Habitatausstattung und infolge der planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzung als Wohngebietsfläche kommt den derzeit noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Lediglich die markanten Großbäume sowie der im Uferbereich der Strusbek stockende Gehölzbestand stellen nennenswerte Biotop- und Habitatstrukturen, die als Lebensstätten für die heimische Pflanzen- und Tierwelt geeignet sind.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden bereits im Zusammenhang mit der Waldumwandlung (Feb. 2016) abgeprüft. Für die relevanten Tiergruppen (Fledermäuse, und

Brutvögel) wurden entsprechende Maßnahmen auferlegt, d.h. die Anbringung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen an den verbliebenen Bäumen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung. Grundlegendes Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Im LEP ist die Gemeinde Ammersbek dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung verbessert werden. Neben Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe soll die Entwicklung sich an regionalen Grünzügen und Grünzäsuren orientieren.

2.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein (1998)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Ammersbek liegt zum Teil in den Siedlungsachsen und zum Teil außerhalb. Entsprechend soll auch die Entwicklung der Gemeinde differenziert betrachtet werden. Der Entwicklungsfokus soll dabei vor allem auf die Ortsteile in unmittelbarem Siedlungszusammenhang mit Hamburg oder Ahrensburg liegen.

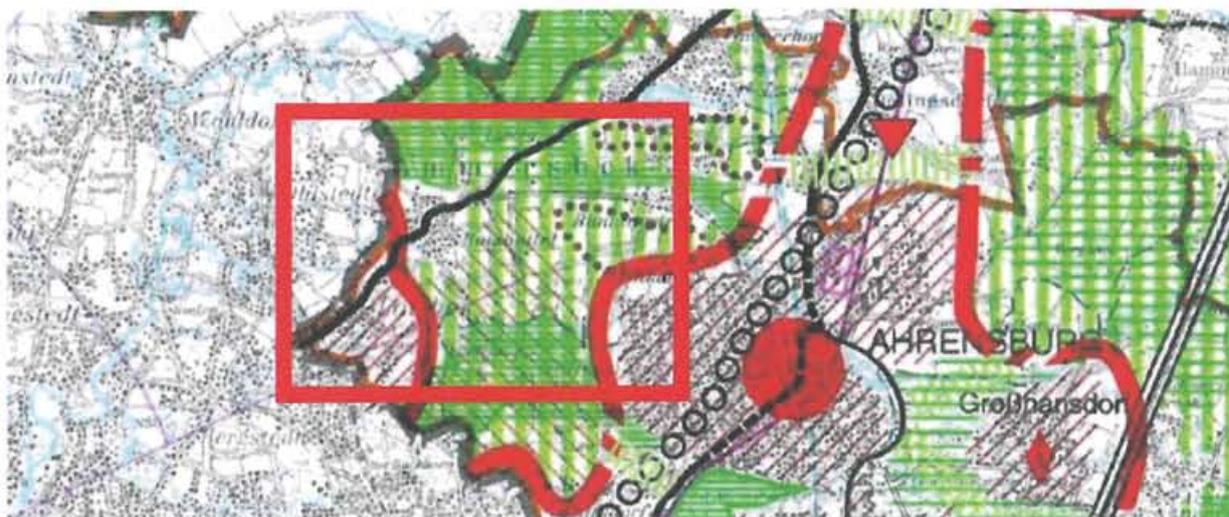


Abb. 2: Regionalplan (1998, Ausschnitt)

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wurde 1999 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Das Plangebiet ist bereits seit der Urfassung im gültigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche sowie östliche Rand des Plangebietes ist als Grünfläche (Strusbek, Zweckbestimmung Parkanlage) gekennzeichnet. Gemäß § 8 (2) BauGB ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes A 17 aus dem FNP zu entwickeln.



Abb. 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999, Ausschnitt)

2.2.2 Landschaftsplan (1996)

Im Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ammersbek ist im Bestandsplan der aufgestockte Laub-Mischwald als bereits seinerzeit kartierter Biotoptyp dargestellt, welcher Anfang 2016 im Zuge der Baufeldfreimachung gerodet wurde.

Der Entwicklungsplan zeigt in diesem Zusammenhang bereits die geplanten Wohnbauflächen an der Alten Landstraße der 2. Änderung des B-Plans A 17 unter Berücksichtigung der Entwicklung des Uferrandes der Strusbek mit Anpflanzung von Ufergehölzen.



Abb. 4: Landschaftsplan 1996 (Ausschnitt)

2.2.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Plangeltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 „Rehagen“ liegt im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes A17 aus dem Jahr 1984. Damaliges Planungsziel war die planrechtliche Sicherung der bestehenden Einfamilienhausbebauung, eine städtebauliche Ordnung des Gebietscharakters sowie die Arrondierung der Fläche im nordöstlichen Plangeltungsbereich (Fläche der 4. Änderung).



Abb. 5: Bebauungsplan A17 (1984)



Abb. 6: Bebauungsplan A17, 2. Änderung (Ausschnitt, 2000)

Im Jahr 2000 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 in Kraft getreten. Neben weiteren Teilflächen des Ursprungsplanes umfasst diese Änderung vor allem das Gebiet der 4. Änderung. Planungsanlass war damals die festgesetzten Teilungsgrößen der Grundstücke neu zu definieren. Außerdem wurden die Baufenster neu geordnet.

2.2.4 Benachbarte Bebauungspläne



Abb. 7: Benachbarte Bebauungspläne, (Jacobsen B-Plan Services)

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. A15 „Weg zu den Tannen“ aus dem Jahr 1981. Dieser wurde bisher 4 Mal geändert und weist an der Alten Landstraße Kerngebiet und im hinteren Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Östlich des Plangeltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“. Dieser wurde 2015 aufgestellt und weist den Timmerhorner Teich als „naturbezogenes“ Biotop aus und stellt planrechtliche Voraussetzungen für eine großzügige Wohnbebauung.

2.2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Infolge der Rechtskraft des B-Plans A 17, 2. Änderung bestehen für Bereiche entlang der Strusbek und an der Alte Landstraße flächige Erhaltungsgebote des vorhandenen Gehölzbestandes sowie ein Schutzbereich entlang der Strusbek, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten zudem die Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung der Gemeinde Ammersbek, gleichwohl sind die Großbäume als zu erhalten im geltenden Rechtsplan festgesetzt.

Der ursprüngliche waldrechtliche Schutzanspruch der aufgewachsenen unbebauten Fläche besteht gemäß der im März 2016 umgesetzten Waldumwandlungsgenehmigung nicht mehr.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V. § 21 LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Strusbek stellt eine bedeutende Nebenverbundachse im örtlichen Biotopverbundsystem zwischen den Kernzonen NSG Bargtheider Moor und dem NSG Hansdorfer Brook dar.

2.3 Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde das „Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025“ beschlossen. Das Leitbild stellt unter Abstimmung mit der Landesregierung die strategische Ausrichtung der Gemeinde bezüglich der Wohnraumentwicklung bis zum Jahr 2025 dar. Dabei sind vor allem Aussagen über eine wohnbauliche Entwicklung im Achsenzwischenraum (nach Regionalplan 1998) getroffen worden. Grundsätzlich spricht sich das Leitbild für eine bedarfsgerechte und nach innen orientierte Entwicklung aus. Es werden für die einzelnen Ortsteile unterschiedliche Herausforderungen identifiziert und entsprechende Entwicklungsziele definiert.

Für den Ortsteil Rehagen/Schäferdresch, in welchem auch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 liegt, werden Vorrangig eine Nachverdichtung und ein Baulückenschluss als angestrebtes Entwicklungsziel genannt. Dabei werden insbesondere die Bebauungspläne Nr. A17 und Nr. A18 als „städtebauliche Verdichtungsplanung“ erwähnt. Für den Bebauungsplan Nr. A17 wird der Bereich dieser 4. Änderung als bisher nicht ausgeschöpftes Potenzial erwähnt. So war entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der 2. Änderung aus dem Jahr 2000 ursprünglich Baurecht für 21 Wohneinheiten vorhanden.

3 Ziele dieser Bebauungsplan Änderung

In Anlehnung an die Vorgaben der Landesplanung (LEP, RegPlan) und entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) sollen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes A17 Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung dieses Bebauungsplans ist eine bestandsergänzende Maßnahme und Arrondierung des Siedlungskörpers.

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden Siedlungsstruktur soll hier eine Mischung aus Einzel-, und Doppelhäusern realisiert werden. Insgesamt können bis zu 20 Wohneinheiten in den Doppelhäusern und bis zu 4 Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern entstehen.

3.1 Erschließung

Für die Erschließung des Neubaugebietes sind folgende Ziele maßgebend:

- gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes
- flächensparende Erschließung innerhalb des Plangebietes
- Gewährleistung der Erreichbarkeit durch Ver-, Entsorgungs,- und Rettungsfahrzeuge

Mit diesem Bebauungsplan werden, entsprechend den übergeordneten Planungen, Flächen innerhalb der Ortslage und mit direktem Anschluss an die L225 „Alte Landstraße“ entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftsplanung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Die im Plangebiet vorkommenden Gehölzstrukturen bleiben mit Ausnahme von den als bedingt bzw. nicht erhaltenswürdigen gekennzeichneten Bäumen (vgl. Entwurfsplan des Grünordnerischen Fachbeitrags) sowie eines unabdingbaren Erschließungsdurchbruchs von der Alte Landstraße als rahmengebende Biotopstrukturen erhalten.

Der verbleibenden flächigen Gehölzriegel an der Alte Landstraße, der Ufergehölzstreifen an der Strusbek sowie die verbleibenden Großbäume werden durch Abstandsregelungen zur geplanten Wohnbebauung sowie konkreten Hinweisen zum Baumschutz und zu einer baumverträglichen Bauweise dauerhaft gesichert.

Über entsprechende Baumpflanzungen im Plangebiet werden die unvermeidbaren Baumverluste vollständig ausgeglichen und eine Durchgrünung des Quartiers im Hinblick auf den bisherigen baumgeprägten Charakter des Gebietes gewährleistet.

Aus Sicht des örtlichen Landschaftsbildes tragen die Sicherung des Strusbek-Grünzuges sowie der Erhalt der abschirmenden Gehölze und Bäume entlang der Alten Landstraße zu einer Untergliederung und Einbindung der zukünftigen Bauflächen bei. Das Wohngebiet bleibt durch den Erhalt des Großbaumbestandes künftig auch intensiv durchgrünt und naturnah strukturiert.

3.3 Alternative Flächen

Die Flächen dieses Bebauungsplanes liegen im Siedlungszusammenhang der Gemeinde. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 am nördlichen Rand der Gemeinde wird eine Fläche im Innenbereich erschlossen und für die Wohnbebauung vorbereitet.

Die Siedlung Rehagen ist historisch gewachsen und wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A17 „Rehagen“ im Jahr 1984 der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 bestätigt die vorgesehene Flächennutzung und weist für das Gebiet des Plangeltungsbereiches Wohnbaufläche aus.

4 Planinhalte und Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept



Abb. 8: Städtebaulicher Funktionsplan (Tomczak Bauträger GmbH, 2016)

Das städtebauliche Konzept zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 orientiert sich an dem prägenden Baumbestand und sieht eine Bebauung des Gebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Insgesamt können bis zu 24 Wohneinheiten entstehen. Die Haupterschließung erfolgt unmittelbar von der Alten Landstraße. Von hier aus führt ein Stichweg in die Mitte des Plangebietes. Entsprechend den Erfordernissen für Ver- und Entsorgung sowie Rettungsfahrzeugen wird eine Wendekehre mit einem Durchmesser von 22m geben.

Der hintere Bereich des Plangebietes (ein Doppelhaus) wird über die bestehende Straße Heideweg erschlossen.

Die Bebauungsstruktur soll sich in Gestalt und Maßstab an die umliegende Bebauung anpassen und sich in den bestehenden Siedlungskörper einfügen. Entsprechende Festsetzung sind im Bebauungsplan getroffen und werden im Folgenden näher erläutert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flurstücke 21/9, 21/11, 21/12 und 21/13 sowie Teile des Flurstücks 22/2 werden als reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO) ausgewiesen, um eine verkehrsarme und ruhige Wohnlage für gartenbezogenes Wohnen zu ermöglichen.

Das Flurstück 163/22 sowie Teile der Flurstücke 22/2, 161/22 und 162/22 werden entsprechend des Gebietscharakters und zur Sicherung der angestrebten Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Um Störungen oder Einschränkungen der Wohnnutzung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO zu vermeiden sind die in § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,25 festgesetzt. Dies soll eine aufgelockerte, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung gewährleisten.

4.3.2 Zahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung der angestrebten Wohnungsbautypologien sowie zur Sicherung einer hohen Wohnqualität wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.

4.3.3 Bauweise

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WR 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise verhindert eine Gebäudelänge von über 50 Metern und gewährleistet die Solitärbauweise.

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WR 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von maximal 16 m je Gebäudeseite. Für diese Teilgebiete wird die Firstrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung (parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze) festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass die Privatgärten nach Süden ausgerichtet werden und keine Giebelseiten zur Straßenansicht errichtet werden.

Des Weiteren wird die Festsetzung getroffen, dass in den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WR 1 Einzel- und Doppelhäuser und in den Teilgebieten mit der Bezeichnung WR 2 und WA 3 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Dies soll die angestrebte Wohnungsbautypologie sowie eine hohe Wohnqualität im Plangebiet sichern.

4.3.4 Höhenlage und Höhenbegrenzung der Gebäude

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird für die allgemeinen und reinen Wohngebiete auf maximal 9,0 Meter festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen.

Die zulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise um bis zu 50cm überschritten werden.

Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse in Höhe des Mittelpunkts der der Verkehrsfläche zugewandten Grenze des jeweiligen Grundstücks. Der Sockel ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes. Dieser darf höchstens 50 Zentimeter über der Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse in Höhe des Mittelpunkts der der Verkehrsfläche zugewandten Grenze des jeweiligen Grundstücks, liegen. Der Bezug zur Geländehöhe des zugehörigen Straßenabschnittes ermöglicht die Beibehaltung der moderaten Topografie des Geländes, die von Nordost in Richtung Südwest abfällt. Es soll vermieden werden, dass über das erforderliche Maß hinaus Erdbewegung im Gebiet erfolgt.

4.4 Gestaltung

4.4.1 Dachform- und Neigung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit 30°-48° Dachneigung zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen.

4.4.2 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Wohngebäude sind in rotem bis rotbraunen Verblendmauerwerk oder in hellem Putz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist zulässig.

4.4.3 Einfriedungen

Um den Biotopverbund und die Vernetzung der Nebenverbundachse Strusbek aufrecht zu erhalten sowie die Ausbreitungs- und Lebensräume von Tieren (u.a. potenzieller Wanderkorridor des Fischotters) nicht zu beschränken bzw. zu gefährden sind entlang der Privatgrundstücke zur Strusbek ausschließlich durchlässige Einfriedungen gestattet.

Geschlossene, undurchlässige, wandartige Einzäunungen (z.B. Sichtschutzzäune) und Mauern sind daher unzulässig.

4.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung

Für den innerörtlichen Landschaftsausschnitt ergeben sich aus grünplanerischer Sicht folgende Anforderungen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen (Gehölzbestände, geschützte Einzelbäume, Gewässer)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Sicherung des örtlichen Biotopverbunds
- Gestaltung des Ortsbildes
- Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse
- Minimierung der Versiegelung
- Erhaltung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens entlang der Strusbek

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung, dabei werden die Grundzüge des Ursprungsplans entsprechend berücksichtigt und abgesichert:

- Die vorhandenen geschützten Einzelbäume werden überwiegend erhalten und nachhaltig geschützt. Eingriffe sowie potenzielle bauliche Beeinträchtigungen in diesen Bestand treten durch das geplante Vorhaben mit dem Verlust von 7 Einzelbäumen und einer Fichtengruppe (5 Stück) ein. Zusätzliche Regelungen sind bezüglich des örtlichen Baumschutzes im Rahmen der Bauausführung textlich getroffen.
- Die im Ursprungsplan festgesetzten flächigen Gehölzbestände entlang der Alten Landstraße und der Strusbek werden auch künftig baulich nicht genutzt und sichern damit weiterhin den örtlichen Biotopverbund sowie die landschaftliche Einbindung des Plan-

gebietes. Jedoch reduziert sich der zu erhaltende Gehölzstreifen auf dem südlichen Abschnitt an der Alten Landstraße von 10 m auf eine Breite von 5 m.

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erforderlich für die Beseitigung von insgesamt 12 Einzelbäumen nach den geltenden Vorschriften und Regelungen der örtlichen Baumschutzsatzung. Die bauliche Beanspruchung von derzeit offenen Bodenflächen unterliegt infolge der Innenentwicklung keiner zusätzlichen Ausgleichsverpflichtung.
- Zusätzlich werden textliche Begrünavungsvorgaben sowie im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt standörtlich und textlich formuliert.
- Die Belange des besonderen Artenschutzes werden planungsbegleitend berücksichtigt. Besondere Berücksichtigung erfordert hier die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel. Besondere Konflikte sind jedoch nicht zu erwarten, da über die Artenschutzrechtliche Prüfung im Zusammenhang mit der Waldumwandlungsgenehmigung bereits die wesentlichen Konfliktlagen geprüft und entsprechende Maßnahmen festgelegt wurden.

4.5.1 Erhaltungsgebote

Im Geltungsbereich werden Bäume aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters sowie des bestehenden Schutzanspruchs der geltenden Baumschutzsatzung festgesetzt (vgl. Entwurfsplan des Grünordnerischen Fachbeitrags). Dabei handelt es sich um den Baumbestand in den Randbereichen des Plangebietes. Die prägenden Großbäume unterliegen keiner grundsätzlichen Beeinträchtigung durch die Vorhaben des B-Plans, zumal die Baufenster und auch die Erschließung auf diesen erhaltenswerten Bestand entsprechend optimiert wurden. Gleichwohl sind im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume grundsätzlich bei Baumaßnahmen die einschlägigen Vorschriften zu beachten, d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Um den Erhalt der festgesetzten Einzelbäume langfristig zu sichern, sind jegliche Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich dieser Bäume unzulässig. Im Wurzelbereich, der den Kronentraufbereich plus 1,5 m umfasst, dürfen ebenfalls grundsätzlich keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Einzelne Bäume, die besonders nahe der Planstraße sowie im Bereich der geplanten Wohngebäude stehen, sind durch Schutzmaßnahmen zu sichern: Es gelten besondere Vorsichtsmaßnahmen während der Bauzeit für den Kronen- und den Wurzelbereich. Hierzu sind die in der baumgutachterlichen Stellungnahme aufgeführten Maßnahmen unter Punkt 4. „Vorgaben zum Baumschutz und zu einer baumverträglichen Bauweise“ maßgeblich.

Erforderliche Gehölzschnittmaßnahmen an den festgesetzten Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Maßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

Für alle als zu erhalten festgesetzten Bäume gilt für den Fall eines Abgangs die Verpflichtung zur gleichwertigen Ersatzpflanzung.

Lediglich für zwei geschädigte Eichen im mittleren Bereich und am nordwestlichen Rand des Flurstücks 22/2 kann ein künftiges Erhaltungsgebot nicht formuliert werden, da eine unzureichende Verkehrssicherheit für diese beiden Bäume gegeben ist. Gleiches gilt für die ursprünglich als zu erhalten festgesetzten Birken auf dem Grundstück Heideweg 4 und dem Flurstück 22/2, die Fichtengruppe auf dem Flurstück 22/2 (5 Stück), die aus heutiger Sicht als kurzlebige und standortfremde Baumarten nicht als zu erhalten festgesetzt werden.

Auch für die beiden Eichen am nordöstlichen Rand des Flurstücks 22/2 ist durch die Freistellungslage nach vollzogener Waldrodung im Zusammenhang mit der Anlage einer zentralen Stellplatzanlage eine langfristige Erhaltungs- und Entwicklungsprognose nicht gegeben.

Darüber hinaus tritt der Verlust der Eiche im Zufahrtbereich der Planstraße im Zusammenhang mit der erforderlichen herzustellenden Höhenlage und vor dem Hintergrund der Förderung und Entwicklung der benachbarten Rot-Buche ein (vgl. Thomsen).

Für diese Verluste sind nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung insgesamt 29 Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

Baumart	Stammdurchmesser in 1 m Höhe	Flurstück	Umrechnung in Stammumfang	Ersatzpflicht
Birke 0,8/14	80	21/12	251	3
Birke 0,4 + 0,5/16	90	22/2	283	3
Fichte	50	22/2	157	2
Fichte	60	22/2	188	2
Fichte	60	22/2	188	2
Fichte	60	22/2	188	2
Fichte	80	22/3	251	3
Eiche 0,6/12	60	22/2	188	2
Eiche 0,7/15	70	22/2	220	3
Eiche 0,64/13	64	162/22	201	3
Eiche 0,55/12	55	22/2	173	2
Eiche 0,6/12	60	22/2	188	2
Summe Ersatzbäume				29 Stück

Die Erhaltung flächiger Gehölzbestände betrifft den Bewuchs an der Alten Landstraße (5 m bzw. 10 m breit) sowie im Bereich des Uferrandes der Strusbek (5 m breit) (vgl. Entwurfsplan des Grünordnerischen Fachbeitrags). Um die Einbindung des Wohngebietes gegenüber der Alten Landstraße innerorts dauerhaft zu sichern und den gehölzgeprägten Lebensraum der Verbundachse Strusbek aufrecht zu erhalten, wird der dortige Baum- und Strauchbestand erhalten und durch entsprechende standortgerechte Strauch- und Baumpflanzungen ergänzt. Auch werden qualifizierte und naturnahe Umbaumaßnahmen in diesen Beständen durch das Entfernen von Nadelgehölzen und sonstigen standortfremden Sträuchern empfohlen.

4.5.2 Anpflanzungsgebote

Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Dafür sind entsprechende Mindestqualitäten festgesetzt.

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen die Pflanzung von insgesamt 29 Ersatzbäumen entlang der Planstraße, im Zusammenhang mit Gemeinschaftsstellplätzen sowie auf den Wohngrundstücken. Zusätzlich sind Sammelparkplatz- und Gemeinschaftsstellplatzflächen durch Heckenpflanzungen zu den Wohngrundstücken einzugrünen.

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind durch max. 1 m hohe Holzzäune oder max. 1,8 m hohe Hecken/Sträucher auszuführen.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat (Bauweise I oder II gem. FLL nach örtlicher Gegebenheit) bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Die Anpflanzungen tragen zur Einbindung, Gliederung und Abschirmung bei und ergänzen die Lebensraumangebote für die heimische Tierwelt im besiedelten Bereich.

Es ist beabsichtigt, die festgesetzten Anpflanzungen zusammenhängend mit der Erschließung durchzuführen.

4.5.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate:

Dies wird unter anderem durch die sparsame Erschließung erreicht, indem sich der Umfang der Erschließungsflächen gegenüber der geltenden Rechtsfassung des B-Plans nicht erhöht.

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die spezifischen Grundflächen festgesetzt und entspricht insgesamt dem nahezu ähnlichen Ausnutzungsgrad. Alle übrigen Grundstücksflächen sind laut Landesbauordnung gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Als Voraussetzung dafür ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Außerdem wird die Versiegelungsrate der befestigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt: So sind Zufahrten und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Bauliche und technische Maßnahmen (Gebäudedrainagen), die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

Das anfallende Regenwasser wird wie bisher geplant über eine herzustellende Kanalisation an den vorhandenen Regenwasserkanal im Heideweg angeschlossen.

4.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die potenziel-

len sowie nachgewiesenen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

4.6.1 Relevanzprüfung

Relevante Arten der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend § 44 (1) BNatSchG sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten (Art. 1 EG-Vogelschutzrichtlinie), die im Gebiet vorkommen oder potenziell vorkommen können und für die durch die Planung von einer potenziellen Verwirklichung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) BNatSchG auszugehen ist.

Die bereits im Zuge der Waldrodung im Plangebiet durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass lediglich eine Relevanz für Fledermäuse, Vögel und Fischotter besteht.

4.6.2 Artenschutzrelevante Merkmale des Vorhabens

Eingriffe und bauliche Veränderungen, die durch den B-Plan indiziert werden, sind auf die bereits gerodeten Freiflächen sowie teilweise bereits bebauten und gärtnerisch genutzten Fläche beschränkt. Die artenschutzrelevanten und im Zuge der Artenschutzprüfung zu berücksichtigenden Merkmale des Vorhabens sind daher lediglich der Verlust von 10 festgesetzten Einzelbäumen.

Da bereits im Zuge der genehmigten Waldrodung eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurde und die entsprechenden Auswirkungen identifiziert wurden und der erfolgten Maßnahmen eingehalten wurden, sind keine weitergehenden artenschutzrechtlich relevanten Konflikte erkennbar.

4.6.3 Fazit

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme erforderlich, die unvermeidbaren Baumfällungen und ggf. Strauchentnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der dort potenziell vorkommenden Vogelarten sowie potenziell vorkommender Fledermäuse nach Maßgabe der allgemeingültigen Regelung des § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März vorzunehmen.

Zudem ist zu gewährleisten, dass die im Zusammenhang mit der Waldrodung für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgelegten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen von je 4 Fledermaus- und Vogelnistkästen dauerhaft erhalten bleiben. Eine Fotodokumentation hierüber ist durch den Vorhabenträger an die zuständige Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Es treten somit unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung der Baumfällungen keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten (Verbot von Tötung, erheblicher Störung, Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch das Vorhaben ein. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten.

4.7 Erschließung

4.7.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz wird über die L 225 "Alte Landstraße" gewährleistet.

4.7.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Die hochbauliche Planung sieht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu 24 Wohneinheiten vor. Hiervon werden 22 WE über die neue Planstraße und 2 WE über den Heideweg angefahren.

Für das Plangebiet ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 172 Pkw-Fahrten in 24 h. Bezogen auf die Anbindung der Wohneinheiten an die Planstraße und den Heideweg entfallen hiervon rund 157 Fahrten pro Tag auf die Planstraße und rund 15 Fahrten pro Tag auf den Heideweg.

Sowohl die Landesstraße als auch der Heideweg sind in der Lage, diese geringen zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass der durch diesen Bebauungsplan zusätzlich generierte motorisierte Individualverkehr wesentliche Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zur Folge hat.

4.7.3 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Vom Plangebiet aus sind die Bushaltestellen „Schäferdresch“ und „Bramkampredder“ in jeweils etwa 300 Metern Entfernung an der Alten Landstraße gelegen fußläufig zu erreichen. Hier fährt die Buslinie 374 im Stundentakt in etwa 10 Minuten zur U-Bahnstation Hoisbüttel der U-Bahn Linie 1 und in etwa 30 Minuten zum S-Bahnhof Poppenbüttel der S-Bahnlinie 1 bzw. in etwa 20 Minuten zum Regionalbahnhof Bargteheide.

Die Stationen werden weiter durch die Buslinien 8112, 8113 und 774 bedient. Diese fahren allerdings nur vereinzelt und dienen als Verstärkerlinien für den Schul- und Berufsverkehr.

4.7.4 Innere Erschließung / Planstraße

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verläuft mit einer Breite von 6,00 m in nordwestliche Richtung und endet nach rund 100 m in einer Kehre mit einem Durchmesser von 22,00 m, in der auch dreiachsige Müllfahrzeuge in einem Zug wenden können. Die im westlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehenen Gebäude werden über den vorhandenen Heideweg erschlossen.

Der Ausbau der Planstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant. Die Einmündung der Planstraße auf die Alte Landstraße wird dementsprechend baulich als Überfahrt ausgebildet. Eine Vorplanung der Verkehrsflächen vom Ingenieurbüro Waack + Dähn aus Norderstedt ist der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche hinterlegt, so dass die Flächen ausreichend bemessen sind.

Die genaue Ausbildung der Einmündung der Planstraße mit entsprechenden detaillierten und prüffähigen Planunterlagen ist im Rahmen der Ausführungsplanung vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck abzustimmen.

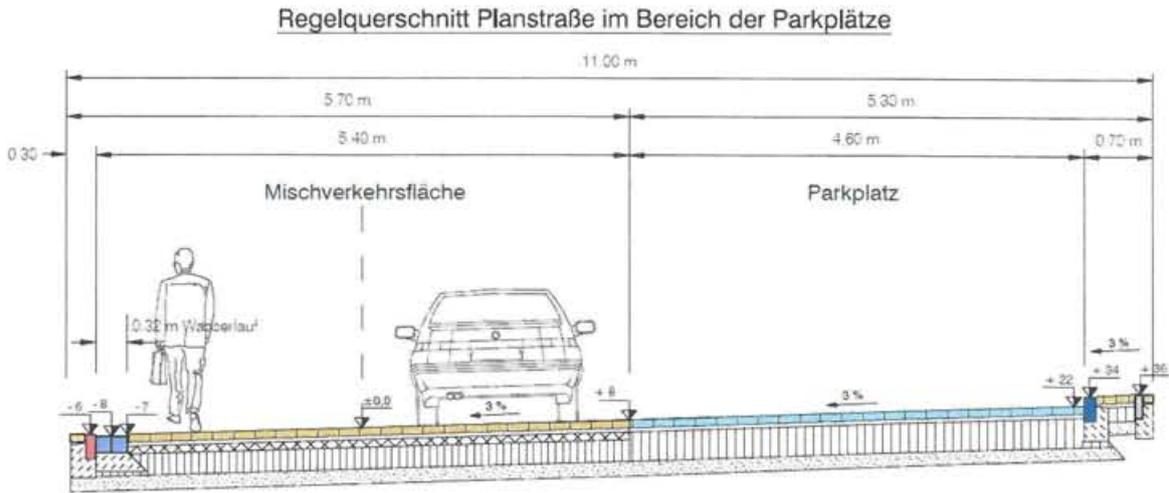


Abb. 9: Regelquerschnitt der Planstraße im Bereich der Parkplätze (Wack+Dähn Ingenieurbüro GmbH, 2017)

4.7.5 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Die notwendigen Stellplätze werden auf privaten Sammelstellplätzen bzw. auf den Grundstücken bereitgestellt. Dabei ist der nicht mehr rechtskräftige Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein als Orientierung zu berücksichtigen. Für Besucherverkehr werden an der Planstraße auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 8 öffentliche Parkplätze, entsprechend einer Quote von 30 % pro Wohneinheit, hergestellt. Die öffentlichen Stellplätze werden durch den Vorhabenträger hergestellt und im Anschluss der Gemeinde als öffentliche Verkehrsfläche übertragen.

4.7.6 Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Wohneinheit mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen.

In den Teilgebieten WA2 und WA3 müssen private Stellplätze mindestens 5,0 m entfernt von den Grundstücksgrenzen zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen (Garagen) zulässig. Im gesamten Plangebiet müssen alle Seiten von offenen oder geschlossenen Kleingaragen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

Carports und Kleingaragen können mit einem vegetationsfähigen Dach gestaltet und dauerhaft begrünt werden.

4.7.7 Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße bzw. den Heideweg. Eine Anbindung an das übergeordnete Fußwegenetz ist gewährleistet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das gemeindliche und übergeordnete Leitungsnetz zum Klärwerk Ahrensburg. Für den Anschluss der neuen Gebäude wird innerhalb der Planstraße ein Schmutzwasserkanal hergestellt. Die einzelnen Grundstücke erhalten jeweils eine Vorstreckung, an die die privaten Abwasserleitungen angeschlossen werden. Da innerhalb der L 225 kein Schmutzwasserkanal existiert, erfolgt der Anschluss an die im Heideweg verlaufende Schmutzwasserleitung (DN 300). Hierfür ist die Leitung von der Kehre der Planstraße über die privaten Flächen bis zum Heideweg zu verlegen. Die Sicherung der öffentlichen Leitung erfolgt über ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ammersbek und den Versorgern.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt im Freigefälle. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Heideweg und den nachfolgenden Haltungen ist hydraulisch in der Lage, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen und abzuleiten.

5.2 Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser

Das im Plangebiet von den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird weitestgehend über neu herzustellende Regenwasserkanäle aufgenommen und abgeleitet. Der Regenwasserkanal wird innerhalb der Planstraße hergestellt. Das Niederschlagswasser der Planstraße wird über Straßeneinläufe in die Kanalisation eingeleitet. Für die Ableitung von den privaten Flächen werden jeweils Vorstreckungen auf die Grundstücke vorgestreckt.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes, das gegenüber der Landesstraße um bis zu ca. 2,50 m tiefer liegt, kommt ein Anschluss an den in der Alten Landstraße befindlichen Kanal nicht in Betracht. Eine direkte Einleitung in die südlich des Plangebietes verlaufende Strusbek ist auszuschließen, da das Gewässer in diesem Abschnitt aufgrund bestehender Einleitungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Vorgesehen ist daher, das Oberflächenwasser an den im Heideweg verlaufenden vorhandenen Regenwasserkanal (DN 600) anzuschließen. Im weiteren Verlauf erfolgt die Einleitung in die Strusbek über die bestehende, hydraulisch geringer belastete Einleitungsstelle.

Für die mögliche Einleitungsmenge in die bestehende Regenwasserkanalisation werden die Auslastungen der vorhandenen Leitungen beachtet. Die Einleitungsmenge wird auf die hydraulisch zulässige Menge reduziert. Für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wird die Regenwasserkanalisation im Plangebiet entsprechend dem erforderlichen Volumen als Rückhaltekanal mit größeren Leitungsdurchmessern ausgebildet.

Die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Sickerschächte oder Rigolen ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Zur Reduzierung der Spitzenabflüsse sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten, Terrassen, etc. möglichst aus Materialien mit Sickerfugen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen, über die ein Teil des Wassers aufgenommen werden kann. Die Restmengen sind nach Möglichkeit seitlich über die Ableitung in belebte Oberbodenzonen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

Die Herstellung von Versickerungsanlagen ist erlaubnispflichtig bzw., im Fall von Versickerungen über die belebte Oberbodenzone, anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag oder die

Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen.

Das Grundwasser steht gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz. Eine Grundwasserabsenkung ist durch bautechnische Maßnahmen bei der Herstellung von Kellern zu vermeiden (weiße Wannen). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Drainagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten der Nachweis zu erbringen, dass mit der Einrichtung von Drainagen keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

5.3 Brandschutz

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschatzes besteht. Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. vom 30.08.2010 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

5.4 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger:

- Gasversorgung durch die HanseWerk AG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)
- Stromversorgung durch die HanseWerk AG

Die Versorgung mit Strom und Erdgas kann auch über andere konzessionierte Anbieter erfolgen.

Hinweis

Für die Wasserversorgung durch die HWW ist rechtzeitig vor Baubeginn ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit Angaben zu dem zu erwartenden Wasserbedarf in dem Plangebiet zu stellen.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH wahrgenommen. Die Müllbehälter sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und zur Abholung an der dafür ausreichend bemessenen öffentliche Straße bereitzustellen. Im Bereich der Wendeanlage sind für die Müllabfuhr entsprechende Stellflächen für die Abfallgefäße von hinter liegenden Grundstücken vorzusehen.

Depotcontainer für die Entsorgung von Altglas und Altpapier stehen im Heideweg Nr. 1 im Ortsteil Timmerhorn der Gemeinde Jersbek sowie im Bünningstedter Feldweg und in der

Straße Steenhoop an der Schule im Ortsteil Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek bereit, die für die Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich sind.

5.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen oder mehrere konzessionierte Anbieter. Die Abstimmungen und Anträge zur Verlegung der Leitungen durch die Anbieter erfolgt im Rahmen der tiefbaulichen Planungen.

6 Immissionsschutz

Nach § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist die Flächennutzung nach § 50 BImSchG so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Folgende Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind in der Planung berücksichtigt worden:

1. In den Bereichen in dem die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind (Bereich A):

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

2. Festsetzung von Lüftungseinrichtungen bei Außenpegeln von über 45 dB(A) nachts (Bereich B):

Es wird ein weiterer Bereich zum Schutz der Schlafräume im Teil A Planzeichnung festgesetzt (s. Anlage 2, Bereich mit Pegeln größer als 45 dB(A)).

„Werden in den im Teil A Planzeichnung dargestellten Bereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.“

3. Festsetzung von Lärmpegelbereichen:

Im Plangebiet ergeben sich die in Anlage LPB dargestellten Lärmpegelbereiche. Es wird die Lage der Lärmpegelbereiche III und IV im Teil A Planzeichnung festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche kleiner III müssen nicht festgesetzt werden, da diese Anforderungen bei üblicher Bauweise ohnehin erfüllt werden.

Im Teil B textliche Festsetzungen sind nachfolgend aufgeführte Erläuterungen aufzunehmen: „Werden in den im Teil A Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1, Ausgabe 07.2016, entsprechen. Bei dem Nachweis ist der in der Planzeichnung Teil A dargestellte Lärmpegelbereich zugrunde zu legen.“ Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereichs niedrigere Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Allgemeine Öffnungsklausel

„Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.“

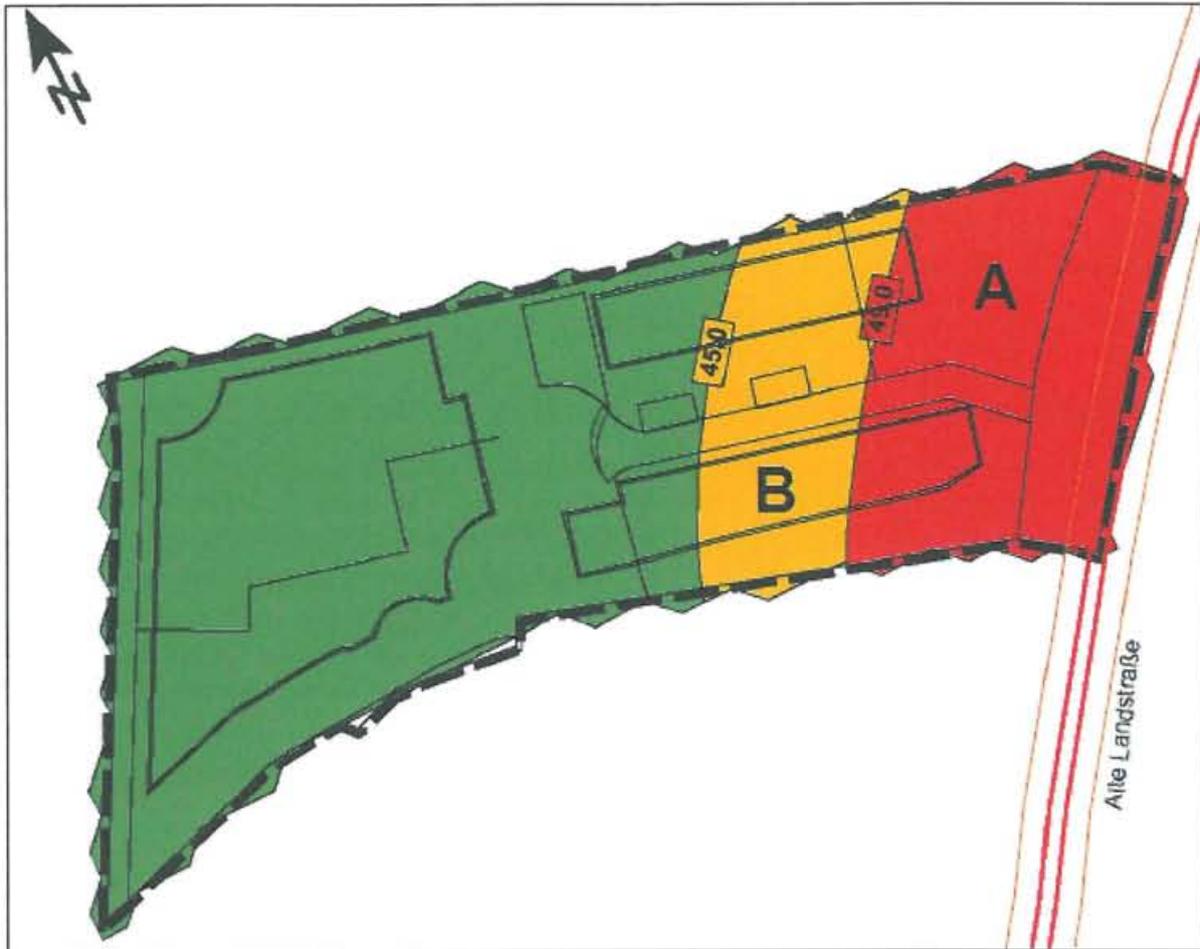


Abb. 9: Übersichtskarte Festsetzungsbereiche Immissionsschutz (M+O, 2016)

7 Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Vorkommen von Kampfmitteln sind gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, Anlage „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden.

DIN Normen auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen werden können im Rathaus der Gemeinde Ammersbek, Am Gutshof 3 in 22949 Ammersbek während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.6):

- Fällung von Gehölzen sind nach Maßgabe der allgemeingültigen Regelung des § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März zulässig.
- Erhalt der angebrachten vier Fledermauskästen sowie vier Vogelnistkästen an Bäumen.

8 Flächenbilanz und Kosten

8.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 der Gemeinde Ammersbek, mit der Lagebezeichnung westlich Alte Landstraße, nördlich Strusbek, östlich Heideweg und südlich der Bebauung an der Straße Langen Oth, umfasst die Flurstücke 21/9, 21/11, 21/12, 21/13, 22/2, 161/22, 162/22, 163/22 sowie Teile der Flurstücke 21/8 und 60/6 der Flur 13 in der Gemarkung Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek hat eine Gesamtgröße von 12.314 qm.

Allgemeine Wohnbaugebiete	9.890 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.054 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich und Parken	1.315 qm
Wasserfläche	55 qm
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12.314 qm

8.2 Kosten

Der Planungsbegünstigte übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ammersbek, den 09. JUNI 2017




 (Der Bürgermeister)

Anlagen und Grundlagen

Artenschutzbeitrag zur Waldumwandlung, Landschaftsplanung Jacob Freie Landschaftsarchitektin bdla, 02.02.2016

Baumgutachterliche Kurzstellungnahme, Baumpflege U. Thomsen, 15.09.2016

Geotechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf geotechnische Beratung Planung und Projektabwicklung, 30.08.2016

Grünordnerischer Fachbeitrag: Bestands- und Entwurfsplan, Landschaftsplanung Jacob Freie Landschaftsarchitektin bdla, 29.11.2016

Lärmtechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 19.08.2016

Verkehrstechnische Untersuchung und Entwässerungskonzept, Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, 29.11.2016