

Stadt Norderstedt

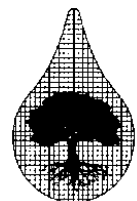
Bebauungsplan Nr. 322

Grünordnungsplan



BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner

Russeer Weg 54 24111 Kiel Tel. 0431/ 375935-0 BBS-Umwelt.de



Stadt Norderstedt

Bebauungsplan Nr. 322

Grünordnungsplan

Auftraggeber:

Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG
Schlossstraße 36
22041 Hamburg

Verfasser:

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel. 0431 / 69 88 45
www.BBS-Umwelt.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kristina Hißmann
M. Sc. Jessica Krause
B. Sc. Clara Roy

Kiel, den 25.06.2026 (Veröffentlichung)



INHALTSVERZEICHNIS

1 Einführung	3
2 Grundlagen	3
2.1 Lage im Raum.....	3
2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung.....	4
2.3 Fachgesetze	6
2.4 Schutzgebiete	8
3 Bestand	8
3.1 Arten und Lebensgemeinschaften – Biotope	8
3.2 Arten und Lebensgemeinschaften – Tiere	19
3.3 Boden	20
3.4 Wasser.....	21
3.5 Klima und Luft	22
3.6 Landschaftsbild	22
4 Planung	23
4.1 Allgemeine Vorhabensbeschreibung	23
4.2 Wirkfaktoren	23
5 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	24
5.1 Arten und Lebensgemeinschaften – Biotope	24
5.2 Arten und Lebensgemeinschaften – Tiere	27
5.3 Boden	28
5.4 Wasser.....	29
5.5 Schutzgut Klima und Luft	29
5.6 Landschaftsbild	30
6 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung.....	30
7 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.....	34
7.1 Vermeidungsmaßnahmen	34
7.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	35
7.3 CEF-Maßnahmen.....	35
8 Ermittlung der Kompensation	36
9 Nicht technische Zusammenfassung	41



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersicht zur Lage (Quelle des Luftbilds: LVermGeo SH © GeoBasis-DE/VermGeo-SH).....	3
Abb. 2: Auszug B-Plan Nr. 189 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 322 (Quelle: Stadt Norderstedt, verändert).....	4
Abb. 3: Gesamtplan (Stauth Architekten / NSP Landschaftsarchitekten, Juni 2026).	5
Abb. 4: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Norderstedt.....	6
Abb. 5: <i>Baumbestand Mai 2023, ergänzt 2025 sowie Erhaltungsbewertung</i>	18
Abb. 6: Boden (links) und Biotop-/Nutzungstypen (rechts) (Quelle LP Norderstedt).....	21
Abb. 7: Entwicklungsziel Ökokonto Hasloh (Quelle: Stadt Norderstedt, Entwurf)	38
Abb. 8: <i>Ausgleichspflichtige Bäume</i>	40

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Bestand Biotoptypen
Anlage 2: Lageplan zur Eingriffsbilanzierung

Fotonachweis: Alle Fotos BBS-Umwelt GmbH

1 Einführung

Die Stadt Norderstedt plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 ein neues Wohnquartier im Stadtteil Garstedt, Ohechaussee 213-217. In dem Wohnquartier sind rund 200 Wohneinheiten, ein Kiosk sowie Kleingewerbe und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Für ca. die Hälfte des Plangebietes besteht derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan, im südlichen Teil wird der Geltungsbereich vom B-Plan Nr. 189 überlagert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 322 umfasst ca. 2,88 ha. Durch den vorliegenden Grünordnungsplan sind die veränderten Umweltauswirkungen darzustellen, zu bewerten und zu bilanzieren. Ergänzend erfolgt eine artenschutzrechtliche Betrachtung der Planung.

Der Grünordnungsplan wird durch die BBS-Umwelt GmbH, Kiel ausgeführt und hiermit vorgelegt.

2 Grundlagen

2.1 Lage im Raum



Abb. 1: Übersicht zur Lage (Quelle des Luftbilds: LVermGeo SH © GeoBasis-DE/VermGeo-SH).

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtteils Garstedt der Stadt Norderstedt. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Ohechaussee im Westen und die Robert-Schumann-Straße im Osten erschlossen. Es handelt sich um eine größtenteils unbebaute Fläche mit zwei (Wohn-)gebäuden. Im Norden bzw. Nordosten befinden sich Einfamilien- und Reihenhausbauungen, während südlich eine Gewerbefläche mit zwei großen Lagergebäuden verortet ist.

Naturräumlich gesehen befindet sich die Stadt Norderstedt im Hamburger Rand als Teil des Naturraumes der Schleswig-Holsteinischen Geest (Hamburger Ring). Die Geländemorphologie ist eiszeitlich entstanden und wird heute insbesondere durch die Talräume mehrerer

kleinerer Fließgewässer sowie ausgedehnte Moorlandschaften geprägt. Diese Mooregebiete (Glasmoor, Wittmoor und Ohmoor) sind als FFH-Gebiete ausgewiesen worden.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Bestehendes Planungsrecht:

Derzeit liegt kein bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan für ca. die Hälfte des Plangebietes vor. Im südlichen Bereich wird der B-Plan Nr. 322 vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 189 „An den Tarpfen“ von 1990 überlagert (ca. 1,45 ha), welcher in diesem Bereich überwiegend private und öffentliche Grünflächen festsetzt (siehe dazu auch Anlage 2).



Abb. 2: Auszug B-Plan Nr. 189 mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 322 (Quelle: Stadt Norderstedt, verändert).

Inhalte B-Plan Nr. 322:

Durch die vorliegende Planung sind der Abriss der derzeit bestehenden Gebäude sowie Bau von 9 neuen Häusern innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt dabei überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4. Das Quartier wird überwiegend verkehrsfrei geplant, so dass die Anlage eines durchgrünten Wohngebietes möglich ist. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht (mit darüber liegenden Gebäuden bzw. Grünflächen). Entlang der Ohechaussee sind auch ebenerdige Stellplätze vorgesehen (Straßenverkehrsfläche) sowie Gebäude mit Mischgebietsnutzung (MI mit GRZ von 0,6). Im nordwestlichen Bereich ist die Anlage einer KITA geplant. Aufgrund der großflächig angelegten Tiefgarage erfolgt eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 (WA) bzw. 1,0 (MI).

Die Gebäude werden als drei- bzw. fünfgeschossige Gebäudekörper geplant, es ist eine maximale Bauhöhe über den B-Plan geregelt. Diese stellt sicher, dass im nördlichen Bereich, zur Nachbarbebauung, die Bauhöhe auf 35,00 bzw. 33,50 m NN begrenzt wird.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Ohechaussee sowie untergeordnet über die Robert-Schumann-Straße.

Zudem sind vor allem im südlichen Bereich Grünflächen und Gehölzbepflanzungen vorgesehen. Der bestehende Grünzug mit Gehölzen bleibt erhalten, hier ist vorgelagert eine Fußwegeverbindung innerhalb einer Grünfläche sowie eine Fläche für die Entwässerung vorgesehen (öffentliche bzw. private Grünfläche mit einer durchgängigen Breite von ca. 30 m). Zentraler Bestandteil der Planung ist zudem der Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Bäume im Zufahrtsbereich an der Ohechaussee.

Hinsichtlich der Grünfestsetzungen im Plangebiet wird eine Durchgrünung durch Baumpflanzungen, Dachbegrünung sowie die Gestaltung einer Parkanlage auf dem Dach der Tiefgarage festgesetzt bzw. vertraglich geregelt. Flächenhafte Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind nicht zulässig. Das Oberflächenwasser wird, soweit möglich, versickert bzw. im Plangebiet zurück gehalten.

Darüber hinaus werden Vorgaben zum Lärmschutz in die Festsetzungen übernommen (passiver Schallschutz an den Gebäuden). Der im südlichen Gehölzgürtel liegende Lärmschutzwall wird erhalten.

Städtebaulicher Entwurf:

Für das Wohnquartier Ohepark liegt ein städtebaulicher Entwurf (Planverfasser: STAUTH Architekten) sowie ein Flächenflächenplan (NSP Landschaftsarchitekten) vor. Kern der Planungen ist die Entwicklung von 9 Gebäuden (Gebäudekomplexen). In dem nordwestlichen Gebäude werden eine KITA, im westlichen Eckgebäude u.a. gewerbliche Einrichtungen untergebracht. Ziel der Planungen ist darüber hinaus die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sowie die Entwicklung einer hochwertigen Freiraumstruktur auf allen Freiflächen. Neben der Einrichtung von Aufenthalts- und Gartenbereichen sollen hier auch Flächen für Fahrradständer/Fahrradboxen und Unterflurmüllcontainer vorgesehen werden.



Abb. 3: Gesamtplan (Stauth Architekten / NSP Landschaftsarchitekten, Juni 2026).

Flächennutzungsplan:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (2020, in der 7. Neufassung von 2024) sind der Geltungsbereich sowie die angrenzenden Flächen überwiegend als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Grünflächenstreifen sowie mittig der Planfläche eine Fläche für Wald beschrieben. Südlich der Planfläche befindet sich Gewerbefläche. Der Flächennutzungsplan wird aktuell geändert, so dass die Planungen den Vorgaben des F-Planes entsprechen (18. Änderung).

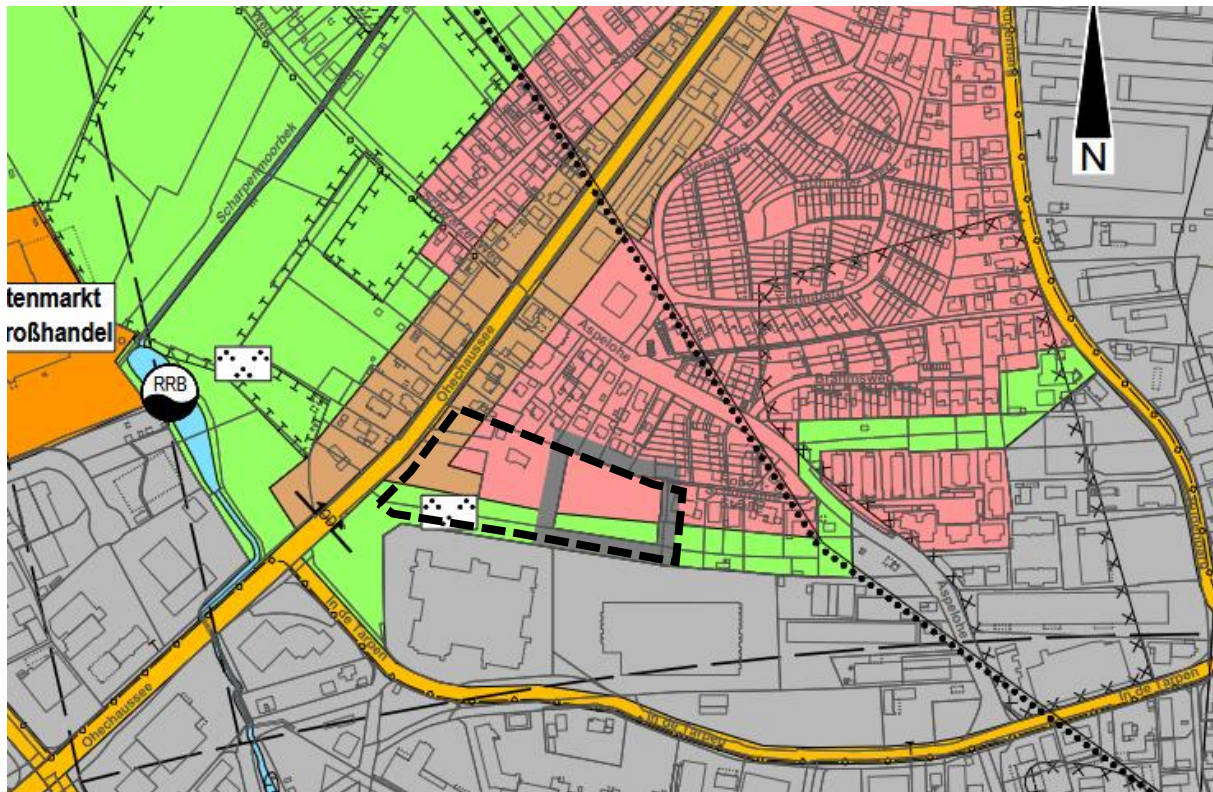


Abb. 4: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Norderstedt.

2.3 Fachgesetze

Planungsrecht:

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Der vorliegende Grünordnungsplan bildet die Grundlage für den Umweltbericht in Bezug auf die hier zu betrachtenden Schutzgüter und die Eingriffsregelung.

Eingriffsregelung:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich im Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

2.4 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Zudem befindet sich die Fläche nicht im Wasserschutzgebiet Norderstedt.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Ohmoor ca. 1,3 km südlich des Geltungsbereichs. Landschaftlich bedeutsame und geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG, wie z.B. Knicks sind auf der Planfläche nicht vorhanden. Besondere Regelungen trifft der Landschaftsplan für den Geltungsbereich ebenso nicht (Landschaftsplan der Stadt Norderstedt: TGP 2007).

3 Bestand

3.1 Arten und Lebensgemeinschaften – Biotop

Zentraler/westlicher Teil der Fläche



Foto 1: Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch die Begehungen am 22.05.2024 und 14.10.2025. Zudem wurde eine Baumbetrachtung im Dezember 2022 und im Mai 2023 durchgeführt (s. Abb. 5).

Der gesamte Geltungsbereich ist durch Ruderale Gras- und Staudenfluren und eher strukturarme Gartenflächen mit Ziergehölzen (SGf, SGr/SGs, SGs, SGr, SGr/gr) geprägt (s. Foto 3, 5 und 6). Eine gärtnerisch gestaltete Anlage mit Ziergebüschen und Beeten gehört zu einem größeren Wohnhaus, welches sich im Geltungsbereich befindet (s. Foto 1 und 2). Das Haus ist durch eine gepflasterte Zufahrt (SVs) zugänglich. Entlang der Gärten und innerhalb der Ruderalflächen befinden sich zum Teil einzelne Gebüsche und Gehölze.



Foto 2 und 3: Garten innerhalb der Wohnanlage im Geltungsbereich.



Foto 4: Zufahrt zum Wohngebäude.



Foto 5: Ruderalfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs.



Foto 6: Östlicher Teil der Ruderalfläche

Eine größere ruderal und zum Teil als Lagerfläche genutzte Grünlandfläche (GYy/gr) befindet sich im Westen des Geltungsbereichs zwischen Ohechaussee und Wohnhaus (s. Foto 7). Nördlich dieser Fläche wurde eine Zierhecke beidseitig entlang der Zufahrt gepflanzt. Eine Baumreihe mit Stammdurchmessern (StDm) von 35 bis 100 cm verläuft nördlich der Zufahrt (s. Foto 4 und 9).

Richtung Ohechaussee befinden sich Erdhaufen/Aufschüttungen mit ruderalem Bewuchs (RHm/XAs).



Foto 7: Westliche Rasenfläche mit Blick Richtung Osten.



Foto 8: Bodenlager mit Blick Richtung Ohechaussee.



Foto 9: Zu erhaltende Baumreihe im Westen des Geltungsbereichs



Foto 10: Gehölzstrukturen südlich des Wohnhauses und der Gartenfläche.

Nördlich der Zufahrt ist eine ruderalisierte Grünfläche mit überwiegend Grasflur sowie Eichenjungwuchs und Brombeer vorhanden (RHg).



Foto 11: Nordwestliche Grünfläche mit Blick von der Zufahrt/Baumreihe

Östliches Grundstück

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein durch eine Lorbeerhecke (SGf) vom restlichen Geltungsbereich abgegrenztes Grundstück mit einem Wohngebäude, Gartenhäuschen und anderen Nebengebäuden. Der Rasen ist durch die ausbleibende Nutzung ruderalisiert (SGr/gr, Oktober 2025). Zum Grundstück führt die gepflasterte Robert-Schumann-Straße aus östlicher Richtung (SVs).



Foto 12: Ruderalisierter Garten südlich des Wohngebäudes mit Nebengebäuden und mehrstämmiger Birke mit Blick auf südlichen Gehölzstreifen.



Foto 13: Zufahrt und ruderalisierter Garten nördlich des Wohngebäudes von der Robert-Schumann Straße aus.

Westlicher und südlicher Rand des Geltungsbereichs

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Ohechaussee (SVs). An der Straße befindet sich Straßenbegleitgrün in Form von Grünstreifen ohne flächige Gehölze (SVo) und mit einzelnen Linden als Straßenbäume.

Im Südwesten befindet sich an der Ohechaussee eine eher artenarme bis mäßig artenreiche, gemähte Grünfläche (SGr) mit Einzelgehölzen und Baumgruppen aus überwiegend Birken. Richtung Osten geht diese in eine Gehölz-Gebüschfläche über. Hier befindet sich in der Ecke eine größere Balsam-Pappel (ca. 60 cm StDm).



Foto 14: Grünfläche an der Ohechaussee im Südwesten des Geltungsbereichs mit Blick Richtung Nord-osten.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist durch einen Gehölz- und Gebüschstreifen geprägt, der sich z.T. auf einem Lärmschutzwall befindet. Im Westen sind auf Höhe des Wohngebäudes in dem Streifen neben einzelnen Laubbäumen (bis ca. 40 cm StDm) vor allem Koniferen/Nadelgehölze vorhanden. Auf dem Lärmschutzwall Richtung Gewerbe im Süden befindet sich neben einzelnen Eichen (bis ca. 50 cm StDm) überwiegend jüngerer Strauch- und Gehölzaufwuchs mit > 10 cm StDm aus Zitter-Pappel, Ahorn, Brombeer, Weißdorn und Traubenkirsche vorhanden (HGy/HBy/XAs).

Zwischen Lärmschutzwall und Ruderalfläche im Norden ist der Gehölzstreifen von größeren Laubgehölzen geprägt, die z.T. als Reihe oder Gruppe angeordnet sind. Es handelt sich hierbei vor allem um Eichen, Birken, Ahorn, Traubenkirsche und Zitterpappeln mit überwiegend 20-30 cm StDm.



Foto 15: Gehölz südlich des Wohngrundstücks im Südosten.



Foto 16: Südlicher Gehölzstreifen mit vorgelagerter Ruderalflur, Blick Richtung Südosten.



Foto 17: Birkenreihe im weiteren Verlauf der Gehölzstreifens Richtung Osten, dahinter Lärmschutzwall mit Jungwuchs.



Foto 18: Weiterer Verlauf der Gehölzstreifens Richtung Osten mit größeren Eichen, dahinter Lärmschutzwall mit Jungwuchs.

Bewertung Biotopbestand:

Die flächigen Biotope des Geltungsbereiches weisen überwiegend allgemeine Bedeutung auf (Garten- und Brachebiotope mit rascher Wiederherstellbarkeit). Als Biotope mit höherer Bedeutung sind der Baumbestand (s.u.) sowie die dichte Gehölzreihe am südlichen Geltungsbereich einzustufen.

Baumbewertung:

Bei der Bewertung des Baumbestandes im Geltungsbereich wurden die Kronen- und Stammdurchmesser erfasst und der Erhaltungswert der Einzelbäume bestimmt. Die Arten des Baumbestandes sind vor allem Linden, Mammutbäume und Roteichen. Weitere vorkommende Arten sind Birke, Esche, Kastanie, Pflaume, Kiefer und Kirsche. In der Bewertung wurden die Einzelbäume 1, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19 und 22 als erhaltenswert eingestuft. Bei den

Gehölzen 2, 4, 7, 8 und 10 ist der Erhalt nicht empfehlenswert, da durch die eng stehende Baumreihe, durch die Entnahme dieser, nebenstehende Einzelbäume gefördert werden können. Die Bäume 14, 20 und 21 sind Ziergehölze, die als nicht erhaltenswert eingestuft wurden (s. Abb. 5).

Es erfolgte eine ergänzende Aufnahme der Bäume auf dem östlichen Grundstück in 2025, diese sind in Anlage 1 dargestellt (7 Stück) sowie der Obstbäume südlich der Villa (5 Stück). Insbesondere die Obstbäume sind relativ alt, z.T. aber schlecht gepflegt und damit letztendlich nur z.T. erhaltenswert. Eine besondere Bedeutung ist diesen Bäumen aufgrund ihres Charakters und des typischen Erscheinungsbildes eines Gartengrundstücks zuzusprechen.

Es erfolgt eine ergänzende Nummerierung Nr. 23-34 in Tabelle 1.

Die Bäume im südlichen Grünstreifen sind ebenfalls aufgenommen und in Anlage 1 dargestellt.



Abb. 5: Baumbestand Mai 2023, ergänzt 2025 sowie Erhaltungsbewertung

Bewertung nur im Bereich der Bauflächen

(Quelle Luftbild: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG CC BY 4.0)

Planungsrechtlicher Bestand:

Entsprechend dem bestehenden Planungsrecht (B-Plan Nr. 189, siehe auch Kap. 2.2) sind im südlichen Bereich öffentliche bzw. private Grünflächen als planungsrechtlicher Bestand zu berücksichtigen. Dieser umfasst u.a. auch den dichten Gehölzbestand als südliche Begrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 322.

3.2 Arten und Lebensgemeinschaften – Tiere

Da es sich bei dem vorliegenden Plan um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sind bezüglich des Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG lediglich alle streng oder europäisch geschützten Arten zu betrachten. Aufgrund der Habitatstrukturen sind für den Geltungsbereich die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse relevant. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 322 wurden jeweils eine Begehung der Artengruppen im Jahr 2024 vorgenommen, weiterhin erfolgte eine Nachkontrolle für den Neuntöter im Jahr 2026.

Bezogen auf mögliche Betroffenheiten von Vögeln und Fledermäusen im Geltungsbereich wurden diese Daten ausgewertet und zusammen mit einer Potenzialabschätzung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ausgewertet. Die detaillierten Ergebnisse sind diesem Gutachten zu entnehmen (BBS 2026), nachfolgend erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung.

Fledermäuse:

Innerhalb der Stadt Norderstedt und Umgebung wurden bei früheren Untersuchungen insgesamt 10 Arten sicher nachgewiesen. Als häufigste Arten kommen Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus vor. Für den Geltungsbereich fand für die Artengruppe der Fledermäuse eine Begehung am 01.07.2024 statt. Der Vorhabensraum ist geprägt durch artenarme Grünflächen, zwei (Wohn-)gebäude und größere Baumbestände im Nordwesten bzw. Norden des Geltungsbereichs sowie an den Randbereichen des Plangebiets. Relativ anspruchslose Arten der Siedlungen (Gebäudefledermäuse) als auch baumbewohnende Arten können daher vorkommen. Während der Begehung im Juli 2024 wurden die Breitflügelfledermaus, der Große Abendsegler, die Rauhaufledermaus und die Zwergfledermaus nachgewiesen.

In den Verschalungen der Gebäude können Tageverstecke und ggf. auch Wochenstuben für Gebäudefledermäuse wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Die älteren Bäume können als Tagesverstecke und ggf. Wochenstuben für Großen Abendsegler und Rauhaufledermaus dienen. Winterquartiere im Gebäude können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch unwahrscheinlich, für Bäume ist dies ebenso nicht auszuschließen, wenn der Stammdurchmesser > 50 cm ausmacht und Höhlen vorkommen.

Vögel:

Für die Artengruppe der Brutvögel wurde am 03.07.2024 eine Begehung für den Geltungsbereich durchgeführt. Dabei wurden Arten der Gehölzbrüter, Brutvögel menschlicher Bauten, Bodenbrüter sowie Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter nachgewiesen. Gebäude mit Verschalungen, Dachüberständen oder Streben werden von einigen Vögeln als Bruthabitate angenommen. Die relativ auffälligen Schwalbennester wurden jedoch nicht nachgewiesen und sind v.a. im Bereich der Balkone auch nicht besonders wahrscheinlich. Mauersegler finden an den relativ glatten Fassaden, ohne größere Streben kaum Brutplätze und werden daher als Brutvögel im Geltungsbereich ebenfalls als unwahrscheinlich angesehen. Kleinere Vorsprünge und Dachrinnen können aber von verschiedenen Meisen und dem Gartenbaumläufer als Bruthabitate genutzt werden.

In den vorhandenen Gehölzbeständen im Geltungsbereich werden, durch die Größe der Bäume, Nester erwartet. Des Weiteren sind die Hecken und Gebüsche auf der Vorhabenfläche sowie die linearen Gehölzbestände an der Grenze des Geltungsbereichs für eine Vielzahl von Vogelarten der Siedlungsgebiete als Bruthabitate geeignet. Als streng geschützte Art wurde die Waldohreule im Gehölz östlich des Wohngebäudes dokumentiert. Als in Schleswig-Holstein gefährdete Arten wurden der Mauersegler und Star (Vorwarnliste) nachgewiesen, als Vogelart des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurde in nördlichen Bereich der Neuntöter



nachgewiesen. Da es sich nur um eine einmalige Kontrolle handelte (in 2024) wurde im Mai und Juni 2026 (2 Begehungen) eine gezielte Nachsuche nach dem Neuntöter durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass der Brutverdacht im gesamten Geltungsbereich nicht bestätigt werden konnte.

In der unmittelbaren Umgebung zum Geltungsbereich setzen sich die oben beschriebenen Strukturen fort. In weiterer Entfernung sind auch größere Gärten und Gehölzbestände vorhanden.

Sonstige Arten:

Weitere streng geschützte Arten, die artenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind, sind im Geltungsbereich unwahrscheinlich. Ein mögliches Vorkommen des streng geschützten Nachtkerzenschwärmers wurde im Rahmen einer gezielten Nachsuche (Juli 2024) ausgeschlossen.

Bezüglich der besonders geschützten Arten sind Kleinsäuger (Maulwurf, Igel) anzunehmen, darüber hinaus ein Vorkommen der geschützten Weinbergschnecke.

Laichgewässer für Amphibien sind nicht vorhanden und kommen auch im näheren Umfeld nicht vor. Das Vorkommen von weit verbreiteten und zumeist noch häufigen Arten wie Grün-/Braunfrösche, Erdkröte und Blindschleiche, aber auch der Ringelnatter ist für den Geltungsbereich jedoch zeitweise möglich (Landlebensraum). Die dichten Gehölzstrukturen am südlichen Rand bieten darüber hinaus geeignete Versteckmöglichkeiten im Winter.

Sowohl der Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch der indirekte Wirkraum stellen potenziell geeignete Habitate v.a. für Libellen, Heuschrecken, Tagfalter und Laufkäfer dar. In blütenreicheren Teilbereichen sind verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Tagfalter vorzusetzen. Es ist eine mittlere Bedeutung des Wirkraums für Insekten festzustellen, besondere Standortbedingungen wie sandige magere und trocken-warme Flächen sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Der Artenbestand ist weitgehend typisch für eine größere, innerstädtische Brachfläche mit Bäumen. Als artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen sind Vögel und Fledermäuse weitergehend zu betrachten.

3.3 Boden

Gemäß Bodenkarte des Landschaftsplanes Norderstedt liegen die Böden des Geltungsbereiches im SN 1 (Pseudogley). Dabei handelt es sich um Stauwasserböden aus Geschiebelehm/-mergel, aus lehmigem Sand mit Geschieben (2-4) Lehm und stellenweise nach unten in Mergel übergehend.

Zudem liegt der Geltungsbereich im Einflussbereich der Ablagerung verkehrsbedingter Schadstoffimmission an einer stark befahrenen Straße (Ohechaussee), mit einem Verkehrsaufkommen von über 5.000 Kfz/Tag. Es handelt sich um Böden mit geringer Ertragsfähigkeit.

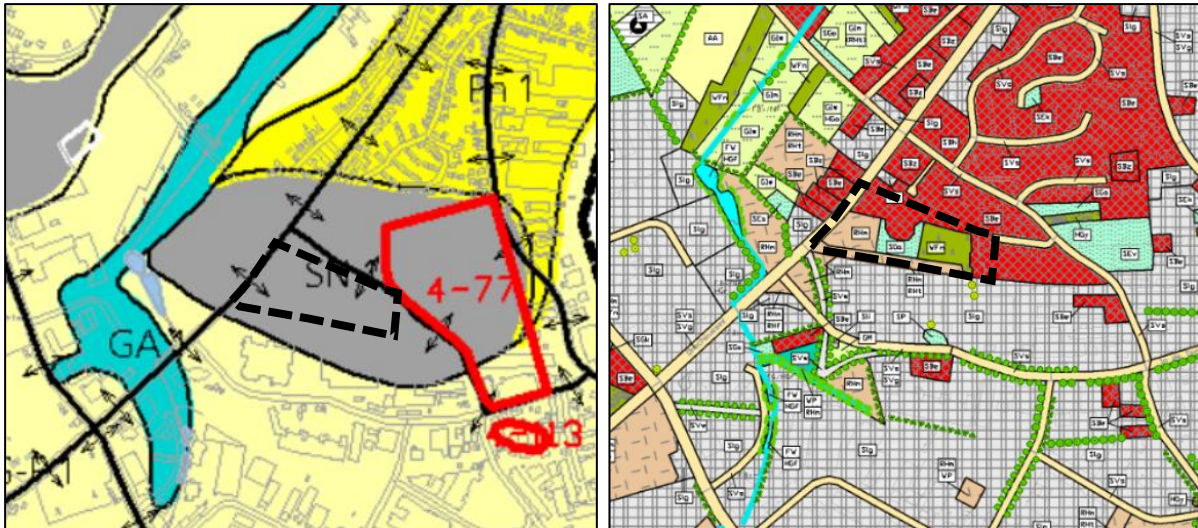


Abb. 6: Boden (links) und Biotop-/Nutzungstypen (rechts) (Quelle LP Norderstedt).

Der Geltungsbereich liegt laut Landschaftsplan Norderstedt auf einer Ruderal-/Rasenfläche und verfügt nur über einen geringen Anteil an versiegelter Fläche. Der Boden unterliegt zurzeit geringen Vorbelastungen (überwiegend Brache). Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen sowie Zufahrten sind versiegelt und müssen als Vorbelastungen berücksichtigt werden. Aus dem bestehenden Planungsrecht (B-Plan Nr. 189) ergeben sich keine Vorbelastungen, da dieser hier im Wesentlichen Grünflächen festsetzt.

Für den Planungsraum liegt ein Bodengutachten (Dipl. Ing. R.J. Pingel, Nov. 2025). Danach ergibt sich folgender genereller Untergrundaufbau:

- Auffüllung, sandig – humos, keine anthropogenen Beimengungen,
- Gewachsene Sande oder Geschiebelehm,
- Geschiebemergel, steifplastisch,
- Teilweise Sandeinlagerungen innerhalb des Geschiebemergels.

Eine Untersuchung des Oberbodens auf Schadstoffe ((Dipl. Ing. R.J. Pingel, Okt. 2025) hat keine relevanten Auffälligkeiten an den Untersuchungspunkten ergeben.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden liegt der Geltungsbereich in einem Bereich mit allgemeiner Bedeutung und geringen Vorbelastungen (geringe Bebauung).

3.4 Wasser

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Grundwasser:

Gemäß Bodenkarte liegt der Grundwasserflurabstand im SN1 je nach Regenereignisse in der feuchten Zeit bei 50 cm und in der trockenen Zeit bei 100cm (< 2 m). Aufgrund der insgesamt überwiegend eher niedrigen Flurabstände wird die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit als hoch eingestuft.

Aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades wird Niederschlagswasser größtenteils über den Boden abgeführt und geht somit der Grundwasserneubildung in diesem Bereich nicht verloren. Die Versickerungsfähigkeit der unbebauten Flächen ist damit sehr hoch.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Wasserschutzgebiet Zone III oder im Trinkwassergewinnungsgebiet.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Grundwasserstände von 3,5 m und 4,7 m unter Gelände eingemessen. Es ist mit jahreszeitlichen Schwankungen sowie Sicker- und Stauwasserhorizonten zu rechnen.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser liegt der Geltungsbereich in einem Bereich mit allgemeiner Bedeutung und geringen Vorbelastungen.

3.5 Klima und Luft

Die Stadt Norderstedt ist gekennzeichnet durch ein gemäßigt feucht-mildes Klima (maritimes Klima) mit Jahresdurchschnittstemperaturen von 8°C und einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 750 mm/a. Stadtklimatisch gesehen herrschen aufgrund des hohen Freiflächenanteils und der Windverhältnisse in Norderstedt überwiegend ausgeglichene Verhältnisse vor.

Flächen mit einem hohen Freiflächenanteil sind jedoch grundsätzlich eher von kühleren Verhältnissen geprägt als Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad (Überwärmung). Daher sind im Geltungsbereich keine klimatischen Belastungen zu erwarten. Besondere Luftbelastungsfaktoren, abgesehen von den typischen Luftbelastungen in Städten durch den motorisierten Straßenverkehr sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung:

Das Schutzgut Klima und Luft weist im Geltungsbereich allgemeine Bedeutung auf, besondere Belastungen sind nicht vorhanden.

3.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird in erster Linie durch eine größere Grün-/Ruderalfläche geprägt, sowie durch Gehölzbestände und zwei größere Gebäude. Angrenzend an das Plangebiet bestimmen im Norden der Reihenhousingbau und die Einzelhäuser mit Gärten das Landschaftsbild, während im Süden lineare Gehölzstrukturen den Blick auf die dort anliegende Gewerbefläche verdecken.

Die Baumbestände auf und am Rand des Geltungsbereichs besitzen dabei eine hohe Bedeutung für das Ortsbild sowie den Landschaftsraum.

Bewertung:

Das Landschafts- und Ortsbild ist als ansprechend zu beschreiben. Der Wohncharakter wird eher durch die wertgebenden Grünstrukturen als weniger durch die Gebäude geprägt. Umso bedeutsamer sind daher die Gehölzstrukturen an den Straßen und auf der Fläche zu bewerten.

4 Planung

4.1 Allgemeine Vorhabensbeschreibung

Wie bereits in Kap. 2.2 hat der Bebauungsplan Nr. 322 zum Ziel, im Rahmen der notwendigen Bedarfsdeckung an Wohnraum in Norderstedt ein neues Wohnquartier mit insgesamt 9 Häusern zu errichten. Diese sollen nach energetischen und gestalterischen Aspekten sowie zugunsten der Wohnqualität installiert werden. Zuzüglich der neun Wohngebäude mit ca. 200 Wohneinheiten sollen eine KITA sowie Kleingewerbe/Einzelhandel entstehen. Auf diese Weise wird eine deutliche Nachverdichtung, zulasten der bisher weitgehend ungenutzten Freiflächen/Rasenflächen, durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch die Anlage von Tiefgaragen und die Entwicklung von hochwertigen, innerquartierlichen Grünflächen.

Das Freiflächenkonzept beinhaltet auch die Neuanlage von Spielplätzen und Kleinkinderspielflächen in unmittelbarem Umfeld der Häuser sowie eine Konzeption für die Unterbringung von Müll und Fahrrädern. Die bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen im Nordwesten des Geltungsbereichs sowie die Großgehölze wurden in die Planungen übernommen.

Zusätzlich werden die Neubauten mit einer Dachbegrünung geplant. Auf diese Weise wird, neben den in Kap. 5 beschriebenen positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter, die Dominanz der Einzelgebäude gemindert und der raumwirksame „Grünanteil“ erhöht.

4.2 Wirkfaktoren

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Der B-Plan löst neue Bebauung und Erschließung auf der heutigen Brachfläche und im Bereich der angrenzenden Gehölze aus.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Bauarbeiten erfolgen Bodenbewegungen, Entfernen von Vegetation, hier v.a. Brachfläche/Grünland und Gehölze und weitere Bautätigkeiten bei der Neugestaltung des Grundstücks. Die vorhandenen Gebäude/Schuppen werden abgerissen.

Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm (v.a. durch Baumaschinen) und optische Wirkungen (Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) zu erwarten.

Die direkten Wirkungen der Bauphase sind auf den Geltungsbereich begrenzt. Die indirekten Wirkungen (Lärm, optische Störungen, Licht) können über diesen Bereich hinausreichen. Diese sind zeitlich und räumlich stark begrenzt, mit besonders lärmintensiven Arbeiten wie Rammarbeiten ist nicht zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Anlagebedingt wird Brachfläche/Grünland und Gehölz umgewandelt in wohnbauliche, verdichtete Bebauung mit einem Versiegelungsgrad von 40 bis 60%, zzgl. Überschreitungsregel bis z.T. 100 %. Die Maßnahmen sind verbunden mit Versiegelungen und dem entsprechenden Verlust der Bodenfunktionen. Die Gebäude passen sich baulich nur teilweise in die Umgebung

ein (3-5-stöckig), wobei die niedrigen Häuser den Übergang zur nördlich vorhandenen Wohnbebauung markieren und somit die Raumwirkung entsprechend mindern.

Das Gebiet wird überwiegend fußläufig erschlossen und bildet eine Verbindung zwischen Robert-Schumann-Straße und Ohechausse. Es sollen umfangreichen Freiflächen mit Grünstrukturen für die Bewohner entstehen, so dass in diesen Bereichen Funktionen für die Schutzgüter wieder hergestellt werden und eine Auflockerung des Ortsbildes erfolgt.

Die Wirkfaktoren der Anlagephase sind auf den Geltungsbereich begrenzt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Während der Betriebsphase ist von einer deutlichen Verdichtung im Quartier auszugehen (deutliche Zunahme der Wohneinheiten). Betriebsbedingt sind die für Wohnquartiere typische Störwirkungen zu erwarten (Verkehr, Bewegungen). Die Wirkungen sind für die derzeit ungestörten Bereiche der Gehölze im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange als relevant einzustufen.

Für das Schutzgut Mensch ist betriebsbedingt ebenfalls von Störungen durch vermehrtes Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es werden jedoch auch öffentliche Fußwegeverbindungen neu geschaffen.

5 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

5.1 Arten und Lebensgemeinschaften – Biotope

Flächige Biotope:

Aufgrund der Planungen erfolgt eine bauliche Verdichtung durch den Neubau von insgesamt neun Gebäuden. Der Neubau hat wesentliche Auswirkungen auf wertgebende Biotope des Geltungsbereiches, da diese auf Bereichen ohne derzeitige Versiegelung errichtet werden. Die Rasen-/Ruderalflächen werden durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt.

Lage und Größe der versiegelten Fläche werden deutlich verändert. So werden zum Teil derzeit versiegelte Areale entsiegelt und zu Grünflächen entwickelt. Der Bau von neun Häusern, Zufahrtsstraßen und Parkplätzen führt jedoch zudem zu einer deutlichen Vergrößerung der versiegelten Fläche. Als wesentliche Maßnahme wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht. Somit ist hinsichtlich der Stellplätze eine geringe Netto-Neuversiegelung vorgesehen.

Die geplanten neuen Gebäude werden nur zu einem kleinen Teil auf bereits versiegelten Flächen (Fläche des Gebäudebestands) errichtet. In diesen Bereichen erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen und auch kein Verlust von Biotopfläche. Der Hauptteil der Neubauten wird jedoch auf einer derzeitigen Ruderal- bzw. Rasenfläche errichtet. Hier werden Biotope allgemeiner Bedeutung dauerhaft zerstört und überbaut. Dieses ist als Eingriff zu bewerten.

Als Minimierung ist die Umsetzung von extensiver Dachbegrünung auf den Neubauten vorgesehen. Hier können sich dann Biotope der Mager- und Trockenrasengesellschaften sowie „grüne Wände“ entwickeln. Dieses stellt im Hinblick auf die Vielfältigkeit der Biotope im Geltungsbereich eine deutliche Bereicherung dar und kommt unmittelbar der Biotop- und Landschaftsstruktur sowie den Arten im Geltungsbereich zu Gute. Dieses ist positiv zu bewerten.

Während der Bautätigkeiten erfolgen großflächig Beeinträchtigungen von Ziergehölzen, Stauden- und Rasenflächen. Diese werden durch lockere Gehölzsetzung und Pflanzstreifen ersetzt

im neuen Quartier ersetzt und damit gleichwertig wieder hergestellt.

Vergleich zum bestehenden Planungsrecht:

Durch den B-Plan Nr. 189 sind im südlichen Teil des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 322 private und öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Diese bleiben in einem ca. 30 m breiten Streifen erhalten und umfassen u.a. auch den dichten Gehölzbestand. In Teilbereichen wird jedoch eine private Grünfläche durch neue Gebäudefestsetzungen überplant. Dieses ist als Eingriff zu bewerten und entsprechend zu bilanzieren (siehe dazu Anlage 2).

Eingriffe in den Baumbestand:

Biotope besonderer Bedeutung befinden sich als Baumbestände im Norden und Nordwesten sowie im Osten des Geltungsbereichs. Diese Gehölzbestände sind zum Teil als Ortsbild prägend beschrieben, so dass hier Einzelbäume erhalten bleiben. Während der Bauphase muss sichergestellt werden, dass die Beeinträchtigungen von Bäumen und Wurzelbereichen unterbleiben (Abzäunung). Einzelne Bäume wurden bzw. werden noch gefällt.

Tab. 1: Betroffene Bäume 2023., ergänzt 2025

Nr.	Art	St-D [cm]	Naturschutz/ Artenschutz	Lage im Baufeld	Erhaltungsstand
1	Linde	53	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	nein	Baum erhaltenswert
2	Linde	48	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	ja	Evtl. Entnahme um Nr.1, 3 zu fördern
3	Linde	40	mittleres Baumholz, keine Höhlen	ja	Baum erhaltenswert
4	Birke	40	starke Einengung der Krone, nicht entwicklungsfähig Keine Höhlen	nein	evtl. Entnahme um Nr. 5 zu fördern
5	Roteiche	82	eingengt von Nr. 4 und Nr. 6 rechts starkes Baumholz, Höhlen möglich	Kronen betroffen	Baum erhaltenswert
6	Roteiche	57	eingengt von Nr. 5, mittleres Baumholz, keine Höhlen	Krone betroffen	Baum erhaltenswert
7	Zierkirsche	35	Eingeengt zwischen den Eichen, geringes Entwicklungspotenzial, geringes Baumholz, keine Höhlen	nein	evtl. Entnahme um Nr. 6, 8 zu fördern
8	Roteiche	16, 9	keine entw.fähige Krone, geringes Baumholz, keine Höhlen	Krone betroffen	Baum nicht erhaltenswert
9	Roteiche	72	Krone einseitig, nicht entwicklungsfähig, starkes Baumholz, Höhlen möglich	Krone betroffen	Baum erhaltenswert
10	Mammutbaum	40	Nicht heimisch Mittleres Baumholz Keine Höhlen	nein	Evtl. Entnahme um Nr. 8/9/11 zu fördern
11	Roteiche	80	Starkes Baumholz, Höhlen möglich	Krone betroffen	Baum erhaltenswert
12	Roteiche	75	Starkes Baumholz, Höhlen möglich	ja	Baum erhaltenswert
13	Mammutbaum	100	Nicht heimisch, starkes Baumholz, keine Höhlen	nein	Baum erhaltenswert (Größe)
14	Blumen-Esche	45	Einseitige Kronenentw., mittleres Baumholz, keine Höhlen	ja	Baum nicht erhaltenswert (Ziergehölz)

Nr.	Art	St-D [cm]	Naturschutz/ Artenschutz	Lage im Baufeld	Erhaltungs- stand
15	Zypresse	58	Baum nicht mehr vorhanden (ohne Bewertung)	nein	
16	Mammutbaum	105	Nicht heimisch, starkes Baumholz, keine Höhlen	ja	Baum erhaltenswert (Größe)
17	Roteiche	61	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	Krone betroffen	Baum erhaltenswert
18	Roteiche	50	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	Krone betroffen	Baum erhaltenswert
19	Roteiche	72	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	Ja	Baum erhaltenswert, viel Totholz
20	Pflaume	35	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	nein	Baum nicht erhaltenswert (Ziergehölz)
21	Esskastanie	50	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	ja	Keine echte Kronenentw. Baum nicht erhaltenswert
22	Schwarzkiefer	53	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	nein	Krone einseitig, Baum ggf. erhaltenswert
Ergänzung 2025: Bäume im östlichen Bereich					
23	Nadelbaum, unbestimmt	merst.	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	ja	Baum nicht erhaltenswert
24	Baumstubben	100	Baum nicht mehr vorhanden (ohne Bewertung)	ja	
25	Pflaume	15-20	geringes Baumholz, keine Höhlen	ja	Baum nicht erhaltenswert
26	Kirsche	10-15	geringes Baumholz, keine Höhlen	ja	Baum nicht erhaltenswert
27	Birke	30-50	Mittleres Baumholz, Astlöcher	ja	Baum nicht erhaltenswert
28	Birke	40	Mittleres Baumholz, Krone ausgebrochen	ja	Baum nicht erhaltenswert
29	Kirsche	40	Mittleres Baumholz, keine Höhlen	ja	Baum nicht erhaltenswert
Ergänzung 2025: Obstbäume südlich Villa					
30	Apfelbaum	25	Geringes Baumholz	ja	Baum nicht erhaltenswert
31	Apfelbaum	30	Geringes Baumholz, vital, typische Krone	ja	Baum erhaltenswert
32	Apfelbaum	25	Geringes Baumholz	ja	Baum nicht erhaltenswert
33	Apfelbaum	25	Geringes Baumholz, vital, typische Krone	ja	Baum erhaltenswert
34	Apfelbaum	25	Geringes Baumholz, abgestorben, Astlöcher	ja	Baum nicht erhaltenswert
Weitere Bäume im südlichen Gehölzstreifen, nicht gesondert bewertet					

Grün: Bäume werden erhalten

Schwarz: Baumverlust



Von diesem Baumbestand von 34 Bäumen werden/wurden voraussichtlich 25 Bäume gefällt. Die Einzelbäume Nr. 1, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 17 und 18 werden erhalten und im B-Plan festgesetzt. Der südliche Grünstreifen bleibt, auch mit seinem Baumbestand, erhalten.

Die betroffenen Bäume sind in Anlage 2 dargestellt.

Der Verlust dieser großen Anzahl von Bäumen stellt zunächst einen erheblichen Eingriff dar. Im Gesamtkonzept, welcher verbunden ist mit einem Grünkonzept und der Neupflanzung von zahlreichen Bäumen kann jedoch ein Ausgleich im Geltungsbereich dargestellt werden (siehe auch Kap. 8).

Für die neu zu pflanzenden Bäume sind bevorzugt heimische, Frucht tragende Laubbäume zu verwenden, die durch ihr Erscheinungsbild zur Biotopvielfalt im Geltungsbereich beitragen und gleichzeitig als Nahrungsquelle für Vögel dienen können. Die Verwendung dieser Arten/Sorten wird über die Vorgabe von Pflanzlisten (s.u.) sichergestellt.

Fazit:

Beeinträchtigungen: z.T. erheblich, aber ausgleichbar,

Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Grünstrukturen und Bäumen gemäß B-Plan, Abzäunung während der Bauphase, Umsetzung von Dachbegrünung,

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich, multifunktional über das Schutzgut Boden.

5.2 Arten und Lebensgemeinschaften – Tiere

Auswirkungen durch Lebensraumverlust und Störungen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten:

Innerhalb der Fläche sind an artenschutzrechtlich relevanten Arten Vögel und Fledermäuse anzunehmen. Gemäß § 44 BNatSchG erfolgt hier eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung, diese ermittelt Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz für folgende Arten/Artengruppen:

- Ungefährdete Brutvögel der Gehölze, inkl. Star
- Ungefährdete Bodenbrüter
- Ungefährdete Brutvögel menschlicher Bauten
- Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden
- Nachtkerzenschwärmer

Als Konflikte werden die Tötung einzelner Individuen sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Verlust von Quartieren (in Gebäuden) genannt.

Auch wenn im Jahr 2024 kein Nachweis für den Nachtkerzenschwärmer erbracht wurde, ist eine Besiedlung des Geltungsbereichs durch die unet abtretende Pionierart bis zum Baubeginn nicht auszuschließen. Bei einer Entfernung der Futterpflanzen mit Raupen kann es dann zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Als Konflikte werden auch hier die Tötung einzelner Individuen bei der Baufeldfreimachung sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten genannt.

Auswirkungen durch Lebensraumverlust und Störungen auf national geschützte Arten:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind weitere „nur“ national geschützte Arten oder gefährdete Arten zu betrachten. Dazu gehören im vorliegenden Fall z.B. Kleinsäuger und Insektenarten der Siedlungsbiotope. Diese Arten können den Lebensraum nach Fertigstellung der Bautätigkeiten z.T. wieder besiedeln. Die Umsetzung von Dachbegrünung kommt insbesondere vielen Insektenarten zu Gute (z.B. Wildbienen, Schmetterlingen). Der multifunktional erforderliche Ausgleich für Boden, Biotope und den besonderen Artenschutz fördert aber auch diese Artengruppen.

Die deutliche Intensivierung der Nutzung verursacht betriebsbedingt Störungen in die umliegenden Flächen. Die hier zu erwartenden Arten sind jedoch an vergleichbare Störungen (Vorbelastungen) bereits gewöhnt. Erhebliche zusätzliche Störungen sind nicht zu erwarten.

Fazit:

Beeinträchtigungen: nicht erheblich,

Minimierungsmaßnahmen: Erhalt von Grünstrukturen/Bäumen, Herstellung Dachbegrünung,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

5.3 Boden

Versiegelung führt zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen gemäß BBodSchG und stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung für den Boden dar. Versiegelungen sind daher als Eingriff im Sinne des BNatSchG zu bewerten.

Durch die bauliche Verdichtung kommt es teilweise zu einer Verschiebung der versiegelten Flächen bzw. zum Neubau von Gebäuden auf bestehenden Stellplätzen und Grünflächen. Es kommt aber zu einer Zunahme der Gesamtversiegelung (siehe Anlage 2), welche in diesen Bereichen zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt.

Jegliche Neu-Versiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar und muss kompensiert werden. Da es sich aber um Böden allgemeiner Bedeutung handelt, die jedoch geringen Vorbelastungen unterliegen (angrenzende Bebauung), wird der Eingriff als ausgleichbar bewertet.

Die für das Schutzgut Boden wertvolleren Bereiche mit Bodensukzession (Grünflächen, Gehölzbereiche, Knick) sind durch die Planungen betroffen und werden nachhaltig beeinträchtigt.

Grundsätzlich ist der Nachverdichtung im innerstädtischen Raum der Neunutzung von Bauland in den Außenbezirken auch aus Sicht des Bodenschutzes Vorrang einzuräumen. Der großräumige Flächenverbrauch wird auf diese Weise minimiert.

Für die neuen Gebäude ist Dachbegrünung vorgesehen. Auch wenn es sich hierbei um künstlich angelegte Strukturen handelt, so werden doch die Bodenfunktionen „Lebensgrundlage“ und „Teil des Naturhaushaltes“ erfüllt. Diese Maßnahme stellt daher auch eine Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden dar.

Fazit:

Beeinträchtigungen teilweise erheblich,

Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung Grünflächen und Dachbegrünung, Nachverdichtung,

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich.

5.4 Wasser

Oberflächengewässer und grundwasserabhängige Biotope sind im Umfeld des Geltungsgebietes nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

Bei sachgerechtem Umgang mit Fahrzeugen und wassergefährdenden Stoffen ist auch nicht von Beeinträchtigungen des Grundwassers auszugehen. Über die Festsetzungen wird geregelt, dass unbelastetes Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern ist und damit im lokalen Wasserhaushalt erhalten bleibt. Die Umsetzung der Dachbegrünung dient gleichermaßen der Speicherung und damit der Rückhaltung von Niederschlagswasser und entlastet auf diese Weise die Versickerungseinrichtungen. Grundwasserqualität und -quantität werden nicht wesentlich verändert/beeinträchtigt.

Die Gründungsebene der Tiefgarage liegt im Bereich des Grundwasserstandes, so dass hier während der Bauphase (Ausführung) entsprechende Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Dauerhafte Veränderungen des Grundwasserstandes oder der Grundwasserfließrichtungen sind aber nicht zu erwarten, da es sich nur um teilweise anstehendes Grundwasser (je nach Jahreszeit) handelt, welches durch lokale Versickerung überlagert wird.

Während der Bauphase sind voraussichtlich Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind zum Schutz des wertgebenden Baumbestandes bevorzugt in der Zeit geringer biologischer Aktivität (Herbst/Winter) durchzuführen. Da dieses voraussichtlich nicht vollständig möglich sein wird, ist auf eine ausreichende (Qualität und Quantität) Wasserversorgung der Bäume zu achten. In den Frühjahr- und Sommermonaten ist daher bei länger andauernden Trockenperioden eine Bewässerung des Baumbestandes durchzuführen.

Für das Wohnquartier wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (SBI-Ingenieure, Okt. 2025). Dieses sieht sowohl eine Versickerung im Gebiet als auch eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung des Regenwassers in das vorhandene Kanalnetz vor. Die Versickerung erfolgt dabei über Mulden im südlichen Grünstreifen. Auf den Grundstücken selbst wird Wasser u.a. über die umfangreich umgesetzte Dachbegrünung sowie über Speicherrigolen zurück gehalten.

Fazit:

Beeinträchtigungen: nicht erheblich,

Minimierungsmaßnahmen: Versickerung von Niederschlagswasser, Rückhaltung über Dachbegrünung und Retentionsboxen,

Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Ortsteils Garstedt ist auch bei der nun geplanten Zunahme der Bebauung nicht mit erheblichen kleinklimatischen Belastungen z.B. durch Überwärmung o.ä. zu rechnen. Die Erhöhung der Einwohnerdichte durch mehr Wohneinheiten führt sicherlich gleichermaßen zu einer Zunahme des Verkehrs. Aber auch dieses ist aufgrund der guten Luftdurchmischung nicht als erhebliche Veränderung mit Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt sowie den Boden zu bewerten.

Die Umsetzung von Dachbegrünung wirkt aufgrund einer höheren Verdunstungsleistung klimatisch ausgleichend.

Fazit:

Beeinträchtigungen: nicht erheblich,
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

5.6 Landschaftsbild

Der geplante Neubau mehrerer Wohngebäude führt zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich, jedoch fügt diese sich in die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung ein. Durch die Umsetzung eines Freiflächenkonzeptes, welches sowohl den Erhalt des prägenden Baumbestandes als auch die Eingrünung von Stell- und Müllsammelplätzen beinhaltet, wird die Einbindung des Quartiers in die bestehende relativ „grüne“ Umgebung sichergestellt. Die Neuanlage von Spiel- und Grünflächen ist dabei wichtiger Bestandteil der Freiraumgestaltung und trägt bereichernd zum Erscheinungsbild der Gesamtanlage bei.

Fazit:

Beeinträchtigungen: nicht erheblich,
Minimierungsmaßnahmen: Erhaltungsfestsetzungen und Neupflanzungen Bäume, Umsetzung eines Grünkonzeptes,
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

6 Grünordnung

Die Betrachtung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter führt zur Formulierung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Darüber hinaus sind grünordnerische Maßnahmen als Teil der Bauleitplanung in die Planzeichnung und in die Festsetzungen zu übernehmen, um damit den Bedürfnissen von Natur und Landschaft im bebauten Innenbereich Rechnung zu tragen.

Wesentliche Ziele sind dabei im vorliegenden Bauleitplan:

- Erhalt der wertgebenden Grünflächen und Gehölzbestände im südlichen Bereich,
- Erhalt der wertgebenden Baumreihe an der bestehenden Zufahrt,
- Maßnahmen zur Eingrünung im nördlichen Bereich,
- Maßnahmen der wirksamen Durchgrünung des gesamten Quartiers,
- Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung,
- Diese werden nachfolgend zusammengefasst und sind teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil B) übernommen (Maßnahmen zur Grünordnung):

6.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote in den Baugebieten

Übernahme in die Festsetzungen Punkt 12 und 13

- Die öffentlichen Stellplätze an der Ohechaussee werden durch Pflanzung von insgesamt 8 Bäumen durchgrünt und langfristig beschattet. Sie sind Teil der dort vorgesehenen öffentlichen Grünfläche.
- Innerhalb der Baugebiete sind insgesamt 18 mittelkronige Bäume (3 Bäume im MI und 15 Bäume im WA) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume sind sowohl Teil der Durchgrünung des Baugebietes, sie sind aber auch als Ausgleichsbäume gem. Tabelle 3 quantifiziert und damit zwingend herzustellen. Um eine dauerhafte Entwicklungsfähigkeit sicher zustellen sind ausreichend große Pflanzgruben einzuplanen.
- Darüber hinaus sind weitere grünordnerische Maßnahmen in den Baugebieten vorgesehen. Diese erfolgen aufgrund der überwiegend vorhandenen Tiefgarage in geeigneten Pflanzgruben. Die Durchgrünung erfolgt durch Hecken, Schling- und Kletterpflanzen an Hauswänden und Pergolen (z.B. Tiefgaragenausfahrt, Fahrradboxen etc.) sowie durch Dachbegrünung. Die Pflanzungen sollen dauerhaft erhalten bleiben, daher ist auch hier auf ausreichend große unbeeinträchtigte Pflanzflächen zu achten.
- Gesonderte Pflanzflächen als Heckenpflanzungen sind am nördlichen Rand des WA vorgesehen. Auf diese Weise soll eine Eingrünung und ein Sichtschutz nach Norden zur Nachbarbebauung sicher gestellt werden.
- Für alle Pflanzungen werden Pflanzlisten vorgegeben, diese sind in Kap. 6.4 beispielhaft aufgeführt.
- Neben den Pflanzmaßnahmen sind insbesondere Erhaltungsmaßnahmen für Bäume und sonstige Gehölze vorgesehen. Dabei handelt es sich zum einen um den südlichen Grünstreifen (festgesetzt als öffentliche Grünfläche), aber auch um die großen Bäume (v.a. Roteichen) an der bestehenden Zufahrt zur Villa. Bei Bauarbeiten im Umfeld der Bäume sind die Vorgaben der DIN 18920 sowie R SBB einzuhalten. Ohnehin ist ein Schutzabstand in der Größe der Krone zzgl. 1,50 m einzuhalten. Auf diese Weise wird sicher gestellt, dass die Wurzeln nicht beeinträchtigt werden. Bei Bedarf müssen die Arbeiten ansonsten baumgutachterlich begleitet werden.

6.2 Maßnahmen für die öffentlichen und privaten Grünflächen

Übernahme in die Festsetzungen Punkt 9

- Die öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich soll in ihrer Gestaltung und Morphologie erhalten bleiben. Dazu gehört der Erhalt des Walls (mit Funktion als Lärmschutzwand) sowie ein durchgängiger, geschlossener Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebot). Gleichsam ist hier die Entwicklung von Wiesenflächen, die Anlage einer Fußwegeverbindung (von Ost nach West) sowie von Retentionsmulden vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Quartiers nach Süden erreicht und eine attraktive Wegeverbindung geschaffen. Darüber hinaus kann die artenschutzrechtliche Funktion des Gehölzstreifens sowie die immissionsschutzrechtliche Funktion des Walls erhalten bleiben, beide Maßnahmen haben damit eine hohe Bedeutung für die Qualität des Gesamtquartiers.

- Die Stellplatzanlage an der Ohechaussee wird ebenfalls in eine öffentliche Grünfläche



eingebettet. Vorgesehen ist hier ebenfalls eine naturnahe Gestaltung mit Wiesenflächen, Hecken und Bäumen, die damit den Quartierseingang markieren.

- Vorgelagert der breiten, südlichen öffentlichen Grünfläche wird eine private Grünfläche. Auf diese Weise wird der südliche Grüngürtel auf ca. 30 m verbreitert. Diese Flächen dienen funktional in erster Linie der Regenwasserretention.

6.3 Sonstige Maßnahmen der Grünordnung

- Zum Schutz von Boden und Wasser sind verschiedene Maßnahmen im B-Plan festgesetzt, dazu gehört der Verzicht auf flächenhafte Stein-, Schotter- und Kiesbeete, die weitestgehende Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, die dauerhafte Veränderung des Grundwasserspiegels sowie die Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach baulicher Verdichtung.
- Glaswände > 5 m² entlang der südlichen Grünflächen (Südseite der Gebäude Nr. 5 bis 9) sowie nach außen ragende Übereck-Verglasungen im gesamten Geltungsbereich sind mit Vogelschlag-Schutzglas auszustatten, alternativ ist das Aufbringen von Muster- oder Designfolien sowie Farbgestaltung zulässig. Verspiegelte Glasfassaden sind hier nicht zulässig.

6.4 Pflanzlisten (Auswahl)

Einzelbäume im Straßenraum:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten mit schmaler Kronenform wie z.B.

Acer platanoides ‚Cleveland‘ Spitz-Ahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘ Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ Pyramiden-Hainbuche
Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘ Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘ Winter-Linde
Tilia cordata ‚Greenspire‘ Stadt-Linde
Tilia cordata ‚Rancho‘ kleinkronige Winter-Linde

Einzelbäume, mittelkronig:

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, min. 18-20cm Stammumfang)

Acer platanoides ‚Columnare‘ Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Fraxinus ornus ‚Rotterdam‘ Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ Amerikanische Gleditschie
Liquidambar styraciflua Amberbaum
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche



Sophora japonica 'Regent' Schnurbaum
Tilia cordata ,Greenspire Stadt-Linde
Ulmus hollandica 'Columella' Holländische Ulme
Zelkova serrata 'Green Vase' Japanische Zelkove

Kleinkronig:

(Hochstämme/Mehrstämmig, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, min. 18-20cm Stammumfang)

Amelanchier arborea 'Robin Hill' Felsenbirne
Acer platanoides ,Cleveland' Spitz-Ahorn
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' Gelbe Geditschie
Parrotia persica 'Vanessa' Eisenbaum
Sorbus aria 'Magnifica' Mehlbeere

Heckenpflanzen:

(Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm)

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster
Cornus mas

Gehölzstreifen:

(Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 100/125 cm bzw. 100 -150)
(Straucharten: Sträucher, verpflanzt, 60/100 cm)

Bäume:

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Malus sylvestris Holzapfel
Rosa canina Hundsrose

Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeinder Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen:

(Solitär, 150-200 cm bzw. 60-80 cm)
Actinidia kolomikta Buntblättrige Kiwi
Clematis montana spec. Berg-Waldrebe in Sorten
Clematis tangutica spec. Gold-Waldrebe
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie
Jasminum nudiflorum Winter-Jasmin
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus vitacea Gewöhnliche Jungfernebe

7 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Innerhalb des Geltungsbereichs sind artenschutzrechtlich relevanten Arten (Fledermäuse, Brutvögel und Nachkerzenschwärmer) anzunehmen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgenden Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme AV-1 (Bauzeitenregelung Brutvögel):

Das Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit (außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahme AV-2 (Bauzeitenregelung Fledermäuse):

Alle Eingriffe in Gebäude erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres, sofern nicht durch Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere in Gebäuden vorkommen.

Baumfällungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Laubbäume und Gehölze mit Stammdurchmesser > 20 cm ohne Höhlen (Tagesquartierpotenzial) ist eine Fällung ohne weitere Maßnahmen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres) möglich.

Vermeidungsmaßnahmen AV-3 (Beleuchtungskonzept):

Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Bei der Auswahl der Leuchtmittel sind LED mit einer Farbtemperatur von maximal

2.700 K, bestenfalls bis zu 2.400 K einzusetzen. Zudem dürfen die Leuchtmittel keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben.

Die Anstrahlung darf nur von oben nach unten erfolgen und darf lediglich das zu beleuchtende Objekt treffen. Eine Abstrahlung in seitlich angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Vermeidungsmaßnahmen AV-4 (Absammeln Raupen Nachtkerzenschwärmer)

Vor Baubeginn zweimaliges Absuchen der Futterpflanzen des Nachkerzenschwärmers im Zeitraum von Mitte Juni bis Anfang Juli auf Raupen, ggf. Absammeln und Umsiedeln der Tiere. Erst danach ist es möglich, mit der Baufeldfreimachung zu beginnen. Diese muss bis zur nächsten Flugzeit des Nachtkerzenschwärmers abgeschlossen sein.

7.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme AA-1 (Ausgleichsfläche):

Es ist ein externer Ausgleich für Bodenbrüter auf einer Fläche von 1,0 ha erforderlich.

Beschreibung der Maßnahme.

Gehölzgebundene Bodenbrüter benötigen für ihr Brutrevier eine Kombination aus Gehölzen, lückiger Krautschicht, Hochstauden und Übergangsstrukturen. Daher sollte die Ausgleichsfläche lockeres Gebüsch (als Gehölzinseln oder als randlicher Saum, aus heimischen Arten, falls möglich, dornenreich als Schutz vor Prädatoren) mit sowohl krautigem Unterwuchs als auch lichten Stellen am Boden sowie Hochstaudenfluren (z. B. Brennnessel, Distel) enthalten.

7.3 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahme CEF-1 (Fledermauskästen):

Als Ausgleich für den möglichen Verlust potenzieller Wochenstuben sind Fledermauskästen im Bereich der Gehölzstrukturen im näheren Umfeld an älteren Bäumen oder an den neuen Gebäuden aufzuhängen. Alternativ sind in Gebäudefassaden integrierte Fledermaussteine einzubauen. Die Fledermauskästen sollen selbstreinigend und wartungsfrei sein. Festgelegt werden:

- 3 Fledermausspaltenkästen oder Fledermaussteine

8 Ermittlung der Kompensation

Die geplanten Maßnahmen erfolgen in einem Bereich mit bestehendem Planungsrecht (B-Plan 189). Hier sind bereits Grünflächen ausgewiesen, welche als planungsrechtlicher Bestand berücksichtigt werden.

Weiterhin wird die bestehende Bebauung (Wohnhäuser mit Terrassen und Zufahrten) sowie die im Geltungsbereich liegenden Bestandsstraßen (Ohechaussee und Robert-Schumann-Straße) als Bestand berücksichtigt.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Flächen sind in Anlage 2 dargestellt.

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt. Für Flächen besonderer Bedeutung kann ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt werden. Aufgrund der Entwicklung einer Wiesenbrache, z.T. mit Gehölzen wird ein Kompensationsfaktor von 1:1 für alle Bereiche des baulichen Außenbereiches angesetzt.

Für den planungsrechtlichen Innenbereich (B-Plan 189) werden private Grünflächen überplant. Da es sich hierbei überwiegend um gärtnerisch genutzte Flächen mit Aufenthalts- und Spielbereichen handelt, wird hier ein Kompensationsfaktor von 1:0,5 angesetzt.

Die Umsetzung von Dachbegrünung wird abweichend vom o.g. Runderlass nur als Minimierungsmaßnahme aufgenommen. Die oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Umsetzung eines Freianlagenkonzeptes erhöhen nachhaltig die Vielfalt der Biotope im Geltungsbereich und tragen gleichzeitig zu einer Durchgrünung des Quartiers bei (Landschaftsbild).

Tab. 2: Flächenhafte Ausgleichsberechnung

Bestand	Planung	Fläche [m²]	davon versiegelt (GRZ) [m²]	Faktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Öffentliche Grünfläche B-Plan 189	Grünfläche	Kein Ausgleichsbedarf			
Private Grünfläche B-Plan 189	Grünfläche	Kein Ausgleichsbedarf			
Private Grünfläche B-Plan 189	Straße	310	310	0,5	155
Private Grünfläche B-Plan 189	MI	910	910	0,5	455
Private Grünfläche B-Plan 189	WA	3.020	2.416	0,5	1.208
Ruderalflur	Straße	465	465	1	465
Ruderalflur	MI	920	920	1	920
Ruderalflur	WA	8.612	6.890	1	6.890

Straße	Straße	Kein Ausgleichsbedarf
Bebauung	WA	Kein Ausgleichsbedarf
Ruderalflur	Grünfläche	Kein Ausgleichsbedarf
Summe Ausgleichsbedarf		10.093

Für die flächigen Eingriffe im Geltungsbedarf wird unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen und tatsächlichen Bestandes ein Ausgleichsbedarf von 10.093 m² (1,01 ha) ermittelt.

Der Ausgleich wird über nachfolgende Kompensationsfläche der Stadt Norderstedt erbracht, diese ist multifunktional auch für den artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf von 1,0 ha geeignet.

Ein weitere Ausgleichsbedarf besteht darüber hinaus nicht.

Ökokonto-Fläche Hasloh 1, (Aktenzeichen: 26K0M.2023-2)

Lage im Kreis Pinneberg, Gemarkung Hasloh, Flur 4, Flurstück 1

Gesamtgröße des Ökokontos 40.583 m²

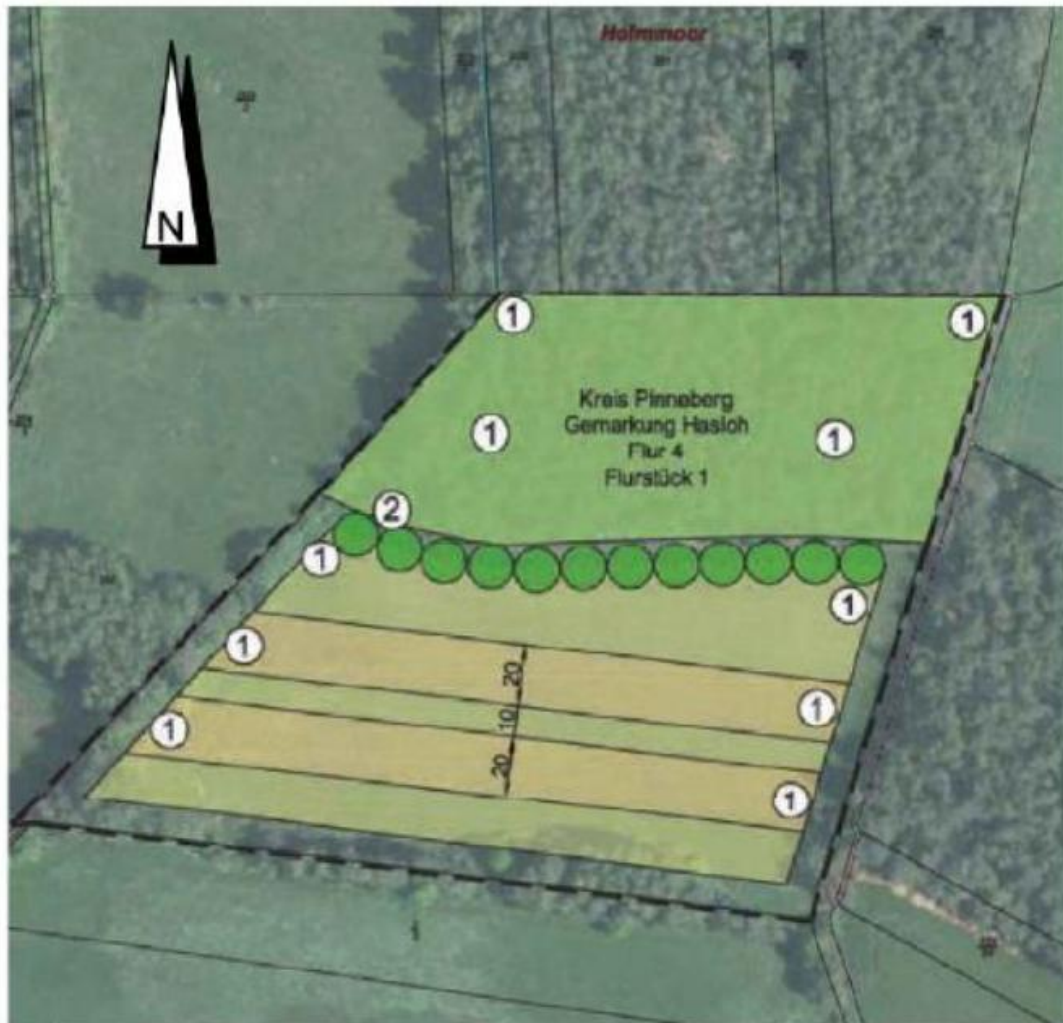
- Ausgangszustand: Kiefern-Fichtenwald, ehemaliger Kartoffelacker(jetzt Intensivgrünland), Gehölzstreifen entlang der Gräben mit begleitendem Intensivgrünland
- Herrichtungsziel: Umbau Nadelwald zu Mischwald, Grünlandextensivierung mit Ansaat Magerwiese, Anpflanzung von 12 Stiel-Eichen, Anlage von Reptilienburgen und -nester
- Entwicklung: Extensivgrünland auf Kartoffelacker, Biotopentwicklung für Breitflügelfleddermäuse, Fasane, Wachtelkönig und Reptilien; Umsetzung im Jahr 2023

Entwurf

Externe Ausgleichsfläche Hasloh

Gemarkung Hasloh, Flur 04, Flurstück 1, anteilig

10.093 ÖP für Bodenversiegelung in Form von Extensivgrünland auf Kartoffelacker.
Biotopentwicklung für Breitflügelfledermäuse, Fasane, Wachtelkönig und Reptilien.
Umsetzung im Jahre 2023



Zeichenerklärung Maßnahmen

	Umwandlung Nadelforst zum Mischwald
	Anbringen von Fledermauskästen
	Baumpflanzung (12 Eichen)
	Extensivgrünland

	Ansaat Magerwiese
	Anlage Reptilienburg
	Anlage Reptiliennest
	Maßnahmengrenze

Abb. 7: Entwicklungsziel Ökokonto Hasloh (Quelle: Stadt Norderstedt, Entwurf)

Bäume:

Durch die Planungen sind insgesamt 25 der 34 aufgenommenen Bäume unterschiedlicher Arten und Größen innerhalb des Baubereiches (WA und MI) Bäume betroffen. Die Funktion der Bäume als Gestaltungselemente und Lebensraum für Tiere wird durch die Pflanzung von neuen Bäumen (Standortfestsetzungen) sowie weiteren Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellflächen kompensiert, so dass die Fällung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 6 und 7 der Baumschutzsatzung in Verbindung mit § 67 BNatSchG vereinbar ist.

Alle Bäume, die nicht über die Baumschutzsatzung gesondert ausgleichspflichtig sind, werden über die allgemeine Kompensation bzw. die vorgesehen Neubegrünung kompensiert. Nicht unter die Satzung fallen u.a. Obstgehölze, Birken und Nadelbäume bzw. Bäume mit einem Stammumfang unter 80 cm.

Der erforderliche Einzelausgleich für Bäume wird gemäß §§ 3 und 9 der Baumschutzsatzung berechnet. Demnach sind 11 Bäume ausgleichspflichtig (siehe Tabelle 2 und Abb. 8).

Die entsprechende Befreiung/ Ausnahme ist im Baugenehmigungsverfahren separat zu beantragen.

Der Ausgleich von 11 Bäumen kann über Neupflanzungen im Geltungsbereich erbracht werden, dafür sind entsprechende Festsetzungen im B-Plan vorhanden.

Tab. 2: Ausgleichpflichtige Bäume

Nr.	Art	St-D [cm]	Erhaltung ja/nein	Ausgleichspflichtig ja/nein
1	Linde	53	Wird erhalten	nein
2	Linde	48	nein	ja
3	Linde	40	nein	ja
4	Birke	40	nein	Nein (Birke)
5	Roteiche	82	Wird erhalten	nein
6	Roteiche	57	Wird erhalten	nein
7	Zierkirsche	35	nein	ja
8	Roteiche	16, 9	nein	ja
9	Roteiche	72	Wird erhalten	nein
10	Mammutbaum	40	nein	Nein (Nadelbaum)
11	Roteiche	80	Wird erhalten	nein
12	Roteiche	75	Wird erhalten	nein
13	Mammutbaum	100	Wird erhalten	nein
14	Blumen-Esche	45	nein	ja
15	Zypresse	58	nein	nein (Nadelbaum)
16	Mammutbaum	105	nein	nein (Nadelbaum)
17	Roteiche	61	Wird erhalten	nein
18	Roteiche	50	Wird erhalten	nein
19	Roteiche	72	nein	ja
20	Pflaume	35	nein	ja
21	Esskastanie	50	nein	ja
22	Schwarzkiefer	53	nein	nein (Nadelbaum)
23	Nadelbaum	merst.	nein	nein (Nadelbaum)
24	Baumstubben	100	nein	Nein (nicht bestimmbar)



Nr.	Art	St-D [cm]	Erhaltung ja/nein	Ausgleichspflichtig ja/nein
25	Pflaume	15-20	nein	ja
26	Kirsche	10-15	nein	ja
27	Birke	30-50	nein	nein (Birke)
28	Birke	40	nein	nein (Birke)
29	Kirsche	40	nein	ja
30	Apfelbaum	25	nein	nein (Obstbaum)
31	Apfelbaum	30	nein	nein (Obstbaum)
32	Apfelbaum	25	nein	nein (Obstbaum)
33	Apfelbaum	25	nein	nein (Obstbaum)
34	Apfelbaum	25	nein	nein (Obstbaum)

rot: Baum ausgleichspflichtig

Schwarz: Ausgleich nicht erforderlich



Abb. 8: Ausgleichspflichtige Bäume

(Quelle Luftbild: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG CC BY 4.0)

9 Nicht technische Zusammenfassung

Die Stadt Norderstedt plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322, für die Grundstücke Ohechaussee 213 bis 217 im Stadtteil Garstedt. Die Flächen sind derzeit durch Ruderal- und Grasflächen mit kleineren Gehölzbeständen sowie durch ein Wohngebäude mit Garten geprägt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild stellt sich das Quartier als Bereich mit überwiegend allgemeiner Bedeutung dar. Lediglich die großen Bäume im nördlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches haben eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und das Landschaftsbild.

Durch die Planungen erfolgt nun eine Verdichtung der Baukörper (Neubau von mehreren Gebäuden und einer Tiefgarage), die aufgrund des geringen versiegelten Bestands im geltenden Planungsrecht als Eingriff gemäß §§ 14/15 BNatSchG zu bewerten ist. Ein Ausgleich für die Schutzgüter ist daher erforderlich und wird auf einer externen Ausgleichsfläche der Stadt Norderstedt ausgeglichen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind zudem umfangreiche Minimierungsmaßnahmen formuliert worden, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Die Durchgrünung des Quartiers wird durch die Umsetzung eines Freiflächenkonzeptes als Teil des Grünordnungsplanes sichergestellt.

Die nicht vermeidbare Fällung von Bäumen wird durch Neupflanzungen im Geltungsbereich kompensiert (Festsetzungen).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ebenfalls nicht ausgelöst, sofern Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

Weiterer Minimierungs- und Ausgleichsbedarf besteht darüber hinaus nicht. Die vorgesehene Verdichtung von innerstädtischen Bauflächen ist gemäß § 1a BauGB der Ausweisung von Bauflächen am Rande der Bebauung vorzuziehen. Auf diese Weise wird der Flächenverbrauch reduziert. Dieses folgt damit auch dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung gemäß § 13 BNatSchG.



Legende

Biotoptypen Bestand 2025

- Gebäude, Schuppen, etc.
- Gy/gr Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, ruderalisiert, z.T. als Lagefläche genutzt
- HGy/HBy Sonstiges Feldgehölz/Sonstiges Gebüsch
- HGy/HBy/XAs Sonstiges Feldgehölz/Sonstiges Gebüsch/Aufschüttung (Wall)
- RHg Ruderale Grasflur
- RHg/RHm/RHr Ruderale Grasflur/Ruderale Staudenflur frischer Standorte/Brombeerflur
- RHm/XAs Ruderale Staudenflur frischer Standorte/Aufschüttung
- RHn Nitrophytenflur
- SGf Urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten
- SGr Rasenfläche, arten- und strukturarm
- /gr - ruderalisiert
- SGs Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
- SVo Verkehrsflächenbegleitgrün ohne flächige Gehölze
- SVs Vollversiegelte (Verkehrs-)Fläche



Geltungsbereich B-Plan Nr. 322



Grenze B-Plan 189

Rechtlicher Bestand B-Plan 189



Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Grünflächen
mit Weg und Lärmschutzwall

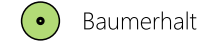


private Grünflächen

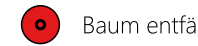


Flächen mit Eingriffsbewertung, 1,45 ha

Bäume Eingriffsbewertung



Baumerhalt



Baum entfällt

ANLAGE: 2	BLATT: 1	MAßSTAB: 1:1.200
PROJEKT:	Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 322	
DARSTELLUNG:	Lageplan zur Eingriffsbilanzierung	
AUFTRAGGEBER:	VERFASSER:	DATUM: 10.06.2026
Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG Schlossstraße 36 22041 Hamburg		BBS-Umwelt GmbH Russeer Weg 54 24111 Kiel www.bbs-umwelt.de

