

V E R M E R K

Bebauungsplanverfahren Bramfeld 74 **Abarbeitung der Eingriffsregelung**

1. Im Rahmen der TöB-Beteiligung wurde der Hinweis auf das Erfordernis der Abarbeitung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, sofern die festgesetzte Grundfläche über 20.000 m² beträgt, gegeben. Es wurde daher im Juli 2025 im Rahmen einer überschlägigen Bilanzierung in Anlehnung an das Staatsrätemodell (SRM) geprüft, ob durch den neuen Bebauungsplan gegenüber der bisherigen tatsächlichen Bestandssituation zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden. Im Rahmen der dafür notwendigen Erfassung der unterschiedlichen Bestandsflächen wurden die jeweiligen versiegelten Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereichs differenziert erfasst. Zusätzlich wurde die Gesamtfläche des Geltungsbereichs ermittelt. Ziel war es, eine Datengrundlage in Form eines Plans und einer Tabelle zu schaffen, um auf dessen Grundlage eine überschlägige Bilanzierung nach den Bewertungsmaßstäben des SRM anzulegen. Als Datenquellen wurden die Bestandspläne „Haidlandsring, Bramfelder Drift, Haidlandsweg, Bramfelder Chaussee, Blatt 1 und 2“ (Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS), 28.02.2023), die ALKIS-DWG (FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV), 25.04.2025), sowie das Orthofoto (FHH, LGV, 2025) verwendet.

Methodik:

Für den nördlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 4257, 5257, 5259, 8171, 8740, 8741, 8834, 9449, 9450) erfolgte die Ermittlung der versiegelten Flächen auf Grundlage der Bestandspläne der BDS sowie der ALKIS-DWG. Mithilfe der Software BricsCAD wurden im Bestandsplan sämtliche baulich versiegelten Flächen nachgezeichnet und systematisch dokumentiert. Erfasst wurden Bestandsgebäude, Terrassen, Tiefgaragen, Gehwege, Müllplätze, Fahrradabstellanlagen, das Heizhaus, Stellplätze, Straßenverkehrsflächen, Spielplatzflächen sowie Feuerwehrzufahrten. Die Gehwege auf den Tiefgaragen wurden nicht berücksichtigt, da diese Flächenanteile bereits durch die Flächen der Tiefgaragen erfasst wurden.

Für den südlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 3311, 3312, 3313, 3318, 3327, 3328) erfolgte die Ermittlung der durch Bestandsgebäude versiegelten Flächen auf Grundlage der ALKIS-DWG. Die übrigen durch Nebenanlagen versiegelten Flächen wurden mithilfe von Orthofotos ergänzt, in BricsCAD nachgezeichnet und anschließend ausgelesen.

Die benötigten Grundstücksflächen wurden auf Grundlage der ALKIS-DWG in BricsCAD ausgelesen. Die Fläche des Geltungsbereichs wurden anhand der digitalen Planzeichnung in BricsCAD ermittelt. Alle Flächen wurden in Quadratmetern (m²) ausgewiesen.

Bilanzierung:

Bei der Eingriffsbeurteilung und Ermittlung evtl. verbleibender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wurde im Rahmen einer detaillierten Flächenberechnung für den Bestand und die Planung eine Bilanz in Anlehnung an das SRM durchgeführt. Hierbei wurde eine Gegenüberstellung der gesichert überbauten bzw. überbaubaren und gärtnerisch genutzten Flächen des genehmigten Bestands mit dem neuen Planrecht durchgeführt. Dabei erfolgte die Aufteilung der Flächen nach Hauptanlagen (Gebäude), sonstigen versiegelten Flächen (Terrassen, Gehwege, Müllplätze, Fahrradabstellanlagen, Stellplätze, Heizhaus, Tiefgaragen, Straßenverkehrsflächen), teilversiegelten Flächen (Spielplatzflächen, Rasengittersteine Feuerwehrzufahrt) sowie unversiegelten, gärtnerisch genutzten Flächen. Die Einfamilienhäuser am Haidlandsweg sowie die neungeschossigen Gebäude an der Bramfelder Drift werden nahezu unverändert im Bestand gesichert und wurden daher in der Gegenüberstellung nicht betrachtet.

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen Boden, Pflanzen und Tiere im Bestand und in der Planung wurde das Punktwertsystem nach SRM angewendet. Für die Bewertungsmaßstäbe „Boden“ und „Pflanzen- und Tierwelt“ und die tatsächliche und geplante Flächenaufteilung wurden die Werte der o.g. Kategorien im Vorfeld errechnet.

Die Berechnung ergibt, dass durch die Errichtung eines (Solar-) Gründachs, unter Berücksichtigung des nach § 16 Abs. 4 HmbKliSchG, kein Ausgleichsbedarf verbleibt.

Die Ergebnisse der Eingriffsregelung wurden entsprechend in die Begründung (siehe Kapitel 5.8.3) zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

2. Der Geltungsbereich wurde nach Erstellung der überschlägigen Bilanzierung geringfügig angepasst. Durch die verringerte Gesamtfläche wurde eine erneute Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich. Auf eine erneute detaillierte Berechnung wurde verzichtet, da der Flächenanteil von ca. 800 m² im südlichen Teil des Plangebiets in der Gesamtbetrachtung und Gegenüberstellung der geänderten Flächenanteile keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich bringt.

Gez. [REDACTED]

Anlage 1:

Br74_20250714_Versiegelungsflächen_Bestand_Planung-_Bearb._Akte_SL211.xlsx

Bestand (ohne Häuser am Haidlandsweg)

Flächentyp	Fläche in m ²
Bestandsgebäude	11.898,88
Terrassen	918,05
Tiefgaragen	2.766,18
Gehwege, Müllplätze, Fahrrad, Heizhaus	5.700,08
Stellplätze (inkl. südlich Wendehammer)	4.459,95
Spielplatzflächen	406,68
Rassengittersteine Feuerwehrzufahrt	415,31
Gesamt	26.565,14

Strassenverkehrsfläche Bestand 4.462,64
 Weg auf südlicher Tiefgarage/"Grüne Mitte" 61,78
 Weg auf Pflegeheim-Tiefgarage 13,89
Geltungsbereich 76.262,32

Bestand (mit Häuser am Haidlandsweg)

Flächentyp	Fläche in m ²
Bestandsgebäude	12.988,78
sonstige versiegelte Flächen	12.607,06

Grundstücksflächen (ohne Häuser am Haidlandsweg)

Bereich	Grundstücksfl. in m ²
Nordwest + Süd	40.102,16
Mitte	25.904,85

Versiegelung Bestand und Planung am Haidlandsweg

Flurstück	Grundstücksfl. in m ²	Versiegelungfl. Bestand (GRZ I), (ALKIS) in m ²	Versiegelungsfl. (GRZ II) (Orthofoto) in m ²	Versiegelungsfl. Bestand GRZ I + II in m ²	Versiegelungsfl. Planung GRZ I + II (0,45) in
3318	915,25	200,12	310,75		411,86
3327	928,12	237,45	326,24		417,65
3328	941,07	190,50	255,34		423,48
3311	954,29	108,94	240,61		429,43
3312	1.020,40	169,81	190,31	1089,9	459,18
3313	1.033,50	183,08	205,73		+ 1528,98
	Summe	1.089,90	1.528,98		465,08
				2.618,88	2.606,68

Bilanzierung in Anlehnung gemäß Staatsrätemodell (SRM)

Boden

Bestand	Fläche Geltungsbereich in m ²	Bodenwert gem. SRM in Punkte/m ²		Punktwert Boden	Versiegelte Flächen Bestand:	30.880,48
		0	1			
Bestandsgebäude Geltungsbereich	12.988,78	0	0	0,00		
sonstige versiegelte Flächen	12.607,06	1	12.607,06			
teilversiegelte Flächen	822,00	2	1.643,99			
Tiefgarage (Ausgehend von 50 cm Substratstärke)	2.690,52	4	10.762,08			
Straßenverkehrsfläche	4.462,64	0	0	0,00		
gärtnerisch genutzte Flächen	42.691,32	4	170.765,28			
	76.262,32			195.778,42		

Planung	Fläche Geltungsbereich in m ²	Bodenwert gem. SRM in Punkte/m ²		Punktwert Boden	Versiegelte Flächen Planung:	Vegetationsfläche Planung:	Zusätzliche Vegetationsfläche:	5.967,67
		0	1					
Gebäude	21.539,89	0	0	0,00				
sonstige versiegelte Flächen	10.769,95	1	10.769,95					
Gebäudefläche 0 - 20 m ext. Dachbegrünung (70% der Dachfläche, mind. 5 cm Substrat)	12.386,65	3	37.159,94		oberirdische Versiegelung:	36.772,49	unterirdische Versiegelung:	2.766,18
Tiefgarage (Ausgehend von 50 cm Substratstärke)	2.766,18	4	11.064,74					
Straßenverkehrsfläche	4.462,64	0	0	0,00				
gärtnerisch genutzte Flächen	36.723,65	4	146.894,60					
	76.262,32			205.889,23				

Differenz Flächen Bestand/Planung: 0,00
Differenz Wertpunkte Bestand/Planung: 10110,81

Pflanzen- und Tiere

Bestand	Fläche Geltungsbereich in m ²	Pflanzen- und Tierwert gem. SRM in Punkte/m ²		Punktwert Pflanzen & Tierwelt	Versiegelte Flächen Bestand:	30.880,48
		0	1			
Bestandsgebäude Geltungsbereich	12.988,78	0	0	0,00		
sonstige versiegelte Flächen	12.607,06	0	0	0,00		
teilversiegelte Flächen	822,00	1	822,00			
Tiefgarage (Ausgehend von 50 cm Substratstärke)	2.690,52	4	10.762,08			
Straßenverkehrsfläche	4.462,64	0	0	0,00		
gärtnerisch genutzte Flächen	42.691,32	4	170.765,28			
	76.262,32			182.349,36		

Planung	Fläche Geltungsbereich in m ²	Pflanzen- und Tierwert gem. SRM in Punkte/m ²		Punktwert Pflanzen & Tierwelt	Versiegelte Flächen Planung:	39538,67
		0	1			
Bestandsgebäude Geltungsbereich	21.539,89	0	0	0,00		
sonstige versiegelte Flächen	10.769,95	0	0	0,00		
Gebäudefläche 0 - 20 m ext. Dachbegrünung (70% der Dachfläche, mind. 5 cm Substrat)	12.386,65	3	37.159,94		Neungeschossiger Bramfelder Drift:	1238
Tiefgarage (Ausgehend von 50 cm Substratstärke)	2.766,18	4	11.064,74			
Straßenverkehrsfläche	4.462,64	0	0	0,00		
gärtnerisch genutzte Flächen	36.723,65	4	146.894,60			
	76.262,32			195.119,28		