

Gemeinde Groß Nordende

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Förn Sandweg“

**für das Gebiet östlich der Dorfstraße (B 431) und nördlich der
Siedlung „Achtern Hollernbusch“**

Stand: Vorentwurf, 01.10.2008

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Nordende
über Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer

Elbberg
Stadt – Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg

Trüper Gondesens Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Hannes Korte

Bearbeitung Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Peter Steinlein, TGP

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand.....	3
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan	4
3	Städtebauliches Konzept.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	5
3.3	Straßenverkehrsflächen	5
3.4	Grünflächen und Bepflanzungen.....	6
3.5	Gestaltung	6
4	Erschließung	6
5	Ver- und Entsorgung.....	7
6	Immissionsschutz	7
7	Umweltbericht	8
8	Naturschutz und Landschaftspflege	14
9	Flächen und Kosten	18

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 4 „Förn Sandweg“

In der Gemeinde Groß Nordende

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau und an gemischt zu nutzenden Grundstücken. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die zukünftige Bebauung planerisch gesteuert werden.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und liegt in der Ortsmitte Groß Nordendes. Im Westen begrenzt die Dorfstraße (B 431) und im Süden das Wohngebiet „Achtern Hollernbusch“ das Plangebiet. Östlich befindet sich ein Reiterhof und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet wird derzeit als Pferdewiese genutzt. Am nördlichen Rand verläuft eine Schotterstraße, die eine Nebenerschließung des im Osten gelegenen Pferdehofes bildet. Auf der Fläche sind keine Gebäude vorhanden. Am östlichen Rand verläuft in Nord-Süd-Richtung ein örtlicher Wanderweg („Kirchweg“) der durch Hecken eingefasst ist.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

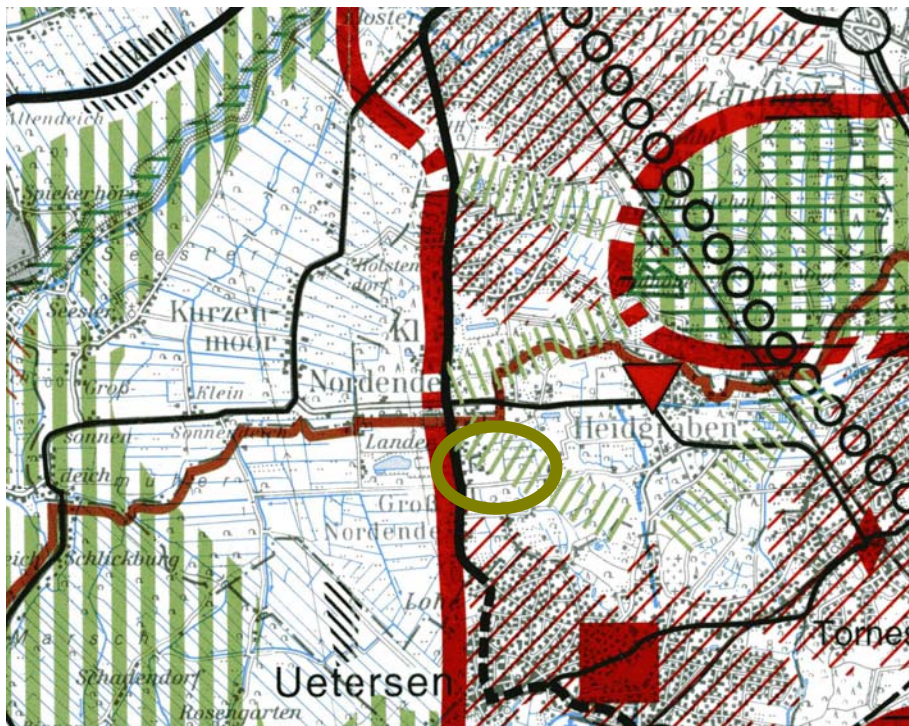


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (grüne Ellipse) ohne Maßstab

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt (siehe Abb. 1).

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Misch- (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 2). Die Dorfstraße (B 431) am Westrand des Plangebiets ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel durchgeführt.

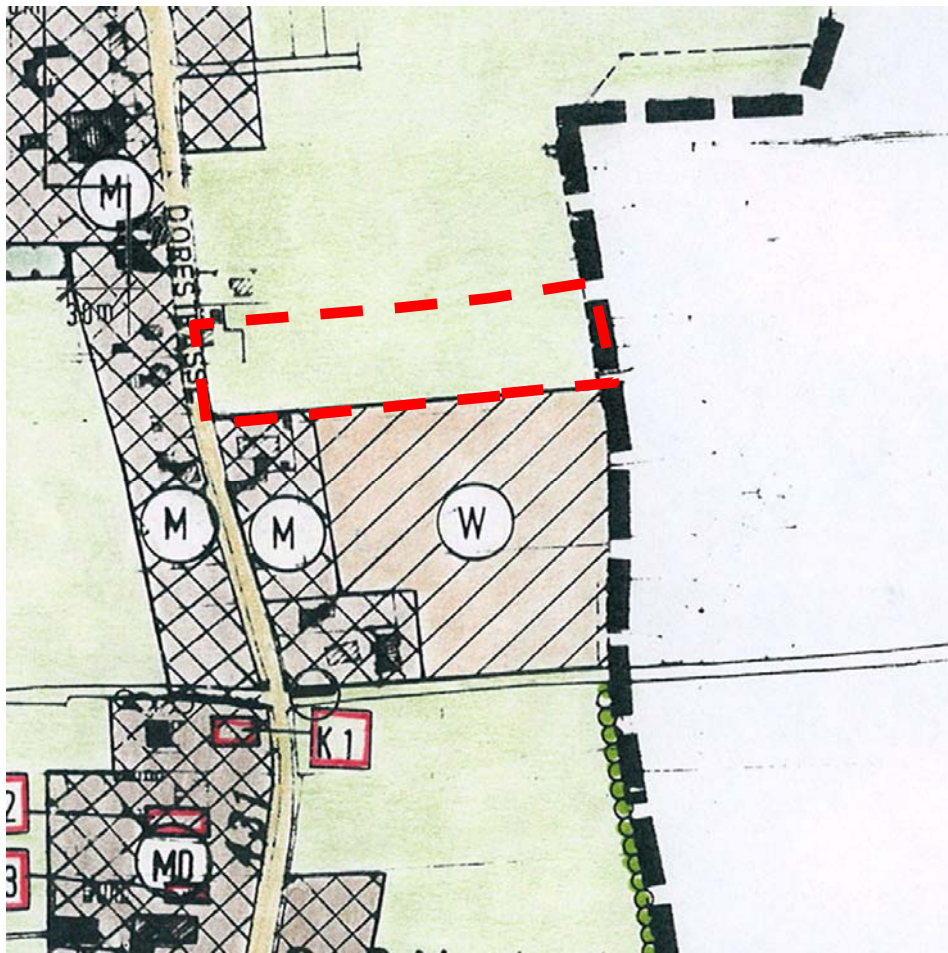


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung (rot gestrichelt) des Plangebietes ohne Maßstab

2.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Groß Nordende besteht ein Landschaftsplan (LP), der mit Datum vom 02.08.2000 als festgestellt gilt. Ein von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg geltend gemachter Teilwiderspruch betrifft nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) trifft für den Geltungsbereich der keine Aussagen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Groß Nordende liegt das Plangebiet im Randbereich einer Fläche, die in der Entwicklungskonzeption als grundwassergefährdeter Bereich eingestuft wird und für den die Nutzung als Grünland, Laubwald bzw. Wohnbebauung (als Grundwasser schonende Nutzungen) vorgeschlagen wird. Grundsätzlich soll nach Aussagen des Landschaftsplanes die vorrangige Siedlungsentwicklung der Gemeinde nördlich des Klüver Weges erfolgen. Das B-Plan-Gebiet befindet sich in einem Bereich, für den aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber einer Bebauung bestehen und liegt innerhalb der Grenze, für die ein bauliche Entwicklung als möglich dargestellt ist („Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplanes).

Auf eine zu dichte, städtische Bebauung soll laut Landschaftsplan im Gemeindegebiet Groß Nordende grundsätzlich verzichtet werden, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

Mit der durch den Bebauungsplan „Förn Sandweg“ angestrebten Bebauung werden die Zielsetzungen des Landschaftsplans berücksichtigt bzw. eingehalten. Da im Plan „Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplanes keine flächige Ausweisung von Bauflächen dargestellt ist, der B-Plan innerhalb der Grenzen der möglichen baulichen Entwicklung liegt und auch sonst keine Widersprüche zu Aussagen des Landschaftsplans erkennbar sind, ist eine Änderung des Landschaftsplans Groß Nordende für den B-Plan 4 „Förn Sandweg“ nicht erforderlich.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Dorfstraße (B 431) stellt die Haupterschließungs- und Durchgangsstraße Groß Nordendes dar, an der sich neben Wohnhäusern auch Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäfte befinden. Um den Charakter des Ortes beizubehalten und um der Funktion dieser zentralen Erschließungsstraße gerecht werden zu können, werden ein ca. 25 m breiter Streifen entlang der Dorfstraße als Mischgebiet (MI) und das übrige Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die höchstzulässige Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern begründet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude von mindestens 500 m² und je Doppelhaushälfte von mindestens 250 m² sichert eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen.

Bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Damit orientiert sich die Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild des südlich angrenzenden Wohngebiets „Achtern Hollernbusch“.

Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld einfügt wurden maximale Tauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die gewählten Maße orientieren sich an der benachbarten Wohnbebauung „Achtern Hollernbusch“.

3.3 Straßenverkehrsflächen

Aus Anlass dieses Bebauungsplans soll der Schotterweg, der derzeit als Grundstückszufahrt des Pferdehofes genutzt wird, zur Erschließung des Gebiets ausgebaut werden.

Die Erschließung ist in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Die Haupterschließung (10 m / 8 m) erfolgt von der Dorfstraße aus. Die Erschließung verläuft in Ost-West-Richtung und schließt dann im Süden an das Wohngebiet „Achtern Hollernbusch“ an. In diesem südlich angrenzenden Bebauungsplan ist der Anschluss nach Norden bereits festgesetzt aber noch nicht ausgebaut.

Im östlichen Bereich wird die Straßenbreite auf 6 m verringert, da hier nur noch zwei Grundstücke und der Reiterhof erschlossen werden.

Der am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Kirchweg ist als Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt, um diese Fuß- und Radwegeverbindung auch in Zukunft zu erhalten.

3.4 Grünflächen und Bepflanzungen

Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt, hier kann eine Mulde oder ein Graben zur Regenrückhaltung angelegt werden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je Grundstück ab 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang 10-12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Zur weiteren Durchgrünung und Gliederung des Gebietes wurden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Entlang der Haupterschließung sind an den im Plan vorgesehen Standorten mittelkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 Gestaltung

Nach § 92 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenen Bebauung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung und vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes.

4 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Dorfstraße. Diese stellt zugleich die überörtliche Anbindung des Plangebiets dar.

Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Die Haupterschließung liegt im Norden des Plangebiets. Die Grundstücke am südlichen Rand sollen durch private Erschließungsstraßen (Pfeifenstielererschließung) erschlossen werden.

Die Anlage von Stellplätzen ist in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Die sich rechnerisch ergebene Anzahl ist dabei jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.

Fußgänger / Radfahrer

Gesonderte Wege für Radfahrer sind nicht notwendig. Es wird von einem verkehrsberuhigten Ausbau der Straßen ausgegangen. Radfahrer können die Straße benutzen.

Ein Fußweg ist einseitig entlang der 6 und 7,5 m breiten Straßenverkehrsflächen beabsichtigt, die 6 m breite Straßenverkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde liegt im Gebiet des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Das Plangebiet ist durch die Buslinien 489, Elmshorn, ZOB – Uetersen – Moorrege – Heist – Holm – S-Wedel (Bedienung Mo-Fr ganzjährig und ganztägig im 30 bis 60-Min.-Takt) angeschlossen. Daneben existieren die Schulbuslinien 60 und 66 nach Uetersen. Die Haltestelle Krull liegt in einer Entfernung von ca. 100 m nördlich vom Westrand des Plangebietes.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet muss über **Ver- und Entsorgungsleitungen** an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Das **Niederschlagswasser** der befestigten Flächen der Privatgrundstücke (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Gartenwege) ist in die nördlich gelegene Grünfläche oder in den im Süden gelegenen Graben zu leiten. Ein Notüberlauf zur Regenwasserkanalisation ist zulässig. Das Regenwasser von den Straßen kann in der nördlich angrenzenden Grünfläche versickern.

Altlastenstandorte oder **Altlastenverdachtsflächen** sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der angrenzenden Dorfstraße (B 431) auf das Plangebiet wurde im Mai 2008 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Durch die schalltechnischen Auswirkungen der B 431 sind im Plangebiet Belastungen prognostiziert worden. Um eine möglichst konfliktfreie Umsetzung des Bebauungsplans verwirklichen zu können gelten in einer Zone von ca. 20 m vom Rand der Fahrbahn der B 431 schallschutztechnische Anforderungen.

In diesem als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzten Bereich gelten folgende Regelungen.

In einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze sind die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen möglichst nicht an den

straßenzugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Zudem sind Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen innerhalb eines Abstandes von 20 m von der westlichen Plangebietsgrenze möglichst an den straßenabgewandten, ruhigen Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind die Außenbauteile der betroffenen Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszugestalten (resultierendes Schalldämm-Maß > 40dB).

7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 4 „Förn Sandweg“ der Gemeinde Groß Nordende ist eine städtebaulich verträgliche, angemessene Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung am „Achtern Hollernbusch“ mit Einzel- und Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen um 250 bzw. 500 m² und möglichen Dienstleistungen / Einzelhandelsgeschäften an der Dorfstraße (B 431). Das Nutzungsmaß und die Bauweise sollen vom allgemeinen Ortsbild nicht abweichen.

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zu Stellplätzen, zu gestalterischen Aspekten und zur Eingrünung sowie zum Lärmschutz getroffen.

Prüfmethodik

Die Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden unter Berücksichtigung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter und unter Berücksichtigung von Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen beurteilt.

Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes

Das gesamte Gemeindegebiet von Groß Nordende liegt in der vorgesehenen Zone III des geplanten, noch nicht rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes „Seestermüher Marsch“.

Das Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 04 des Kreises Pinneberg) liegt westlich der B 431, das Plangebiet liegt somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. FFH- und Vogelschutzgebiete sind in der näheren und weiteren Umgebung nicht vorhanden. Gesetzliche geschützte Biotopie bestehen im Plangebiet nicht.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Groß Nordende liegt das Plangebiet im Randbereich einer Fläche, die in der Entwicklungskonzeption als grundwassergefährdeter Bereich eingestuft wird und für den die Nutzung als Grünland, Laubwald bzw. Wohnbebauung (als Grundwasser schonende Nutzungen) vorgeschlagen wird. Grundsätzlich soll nach Aussagen des Landschaftsplanes die vorrangige Siedlungsentwicklung der Gemeinde nördlich des Klüver Weges erfolgen. Das B-Plan-Gebiet befindet sich in einem Bereich, für den aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber einer Bebauung bestehen und liegt innerhalb der Grenzen, für die eine bauliche Entwicklung dargestellt ist (s. Plan „Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplanes). Auf eine zu dichte, städtische Bebauung soll laut Landschaftsplan im Gemeindegebiet Groß Nordende grundsätzlich verzichtet werden, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

Mit der durch den Bebauungsplan „Förn Sandweg“ angestrebte Bebauung werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes berücksichtigt bzw. eingehalten. Da im Plan „Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplanes keine flächige Ausweisung von Bauflächen dargestellt

ist, der B-Plan innerhalb der Grenzen der möglichen baulichen Entwicklung liegt und auch sonst keine Widersprüche zu Aussagen des Landschaftsplans erkennbar sind, ist eine Änderung des Landschaftsplans Groß Nordende nicht erforderlich.

Weitere Pläne bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes wesentlich sind, sind nicht zu nennen.

Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen) - Bestand

Das B-Plan-Gebiet wird aktuell als Pferdeweide (Pachtland) des östlich angrenzenden Ponyhofes genutzt, am Nordrand des B-Plan-Gebietes befindet sich ein Wegerecht zu dem Hof. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ein alter Kirchweg. Südlich, nördlich und westlich (jenseits der B 431) befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Vorbelastungen in Bezug auf Lärm- und Schadstoffimmissionen bestehen durch die angrenzende B 431.

Menschen (Wohnen und Erholen) - Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung wird die Wohn- und Aufenthaltsfunktion der angrenzenden Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt. Eine Zufahrt für den östlich gelegenen Hof wird über die geplante Erschließungsstraße sichergestellt. Der am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Kirchweg wird als Fuß- und Radwegeverbindung gesichert.

Durch die angrenzende B 431 werden insbesondere im Bereich des westlich liegenden Bereichs Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sein. Zum Schutz vor Lärm und einer Sicherung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner werden im Bereich des geplanten Mischgebietes an der B 431 in einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze Fenster von Aufenthaltsräumen und Fenster von Schlafräumen in einem Abstand von 20 m möglichst nicht an den Straßen zugewandten Gebäudeseiten angeordnet. Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig (vgl. schalltechnische Untersuchung).

Durch die neue Wohnbebauung sind keine erheblichen, beeinträchtigenden Immissionen (Verkehr, Hausbrand) zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt - Bestand

Die im Plangebiet liegende Pferdeweide ist als artenarmes Intensivgrünland mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und geringer biologischer Vielfalt anzusprechen. Von einer besonderen Bedeutung des Grünlandes für die Fauna (z.B. Wiesenvögel, Heuschrecken) ist nicht auszugehen (vgl. a. Landschaftsplan). Auf Grund der Kleinflächigkeit des Grünlandes, der intensiven Nutzung durch Pferde und der Nähe zu Gärten und Wohnhäusern ist nicht mit Brutstätten von Wiesenvögeln zu rechnen. Das Plangebiet ist weiterhin kein Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungsgebiet von europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind keine Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zu erwarten.

Gehölze liegen nicht im Geltungsbereich des B-Planes.

Insgesamt ist das Plangebiet aus Arten- und Biotopschutzsicht als „wenig empfindlich“ einzustufen. Die Flächen sind nach dem Runderlass zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und weist keine nach § 25 LNatSchG geschützten Biotope auf (vgl. Landschaftsplan).

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt - Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Grünlandfläche wird durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut (insgesamt maximal ca. 6.760 m² Versiegelung) und im Bereich der Gartenflächen komplett umgestaltet werden. Im Rahmen der Gartengestaltung können potenziell kleinflächig neue Biotopstrukturen entstehen (Bäume, Hecken etc.). Durch den Verlust des Grünlandes durch die Bebauung sind

für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete, Biotopverbundflächen oder nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope sind durch den B-Plan nicht berührt.

Da keine europäischen Vogelarten bzw. andere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungsgebiete im Plangebiet haben, sind bei einer Realisierung der Bebauung keine Verstöße gegen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Arten zu erwarten (s. a. Kap. 8).

Boden – Bestand

Das Plangebiet liegt auf der Geest und weist ein weitgehend ebenes Relief auf.

Im Plangebiet herrschen nach der Bodenkarte (S-H 2223 Elmshorn, 1:25.000) Podsole aus Fein- bis Mittelsanden mit geringem Bindungsvermögen für Nährstoffe und hoher Wasserdurchlässigkeit vor. Nach Süden/ Südwesten hin sind kleinflächig Übergänge zu Pseudogleyen (Stauwasserböden) aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm über Lehm/ Mergel mit mittlerem bis hohem Bindungsvermögen für Nährstoffe und geringer Wasserdurchlässigkeit zu erwarten. Die sandigen Podsole werden vom Landschaftsplan auf Grund der geringen Puffereigenschaften und der damit verbundenen potenziellen Gefahr des Schadstoffeintrags ins Grundwasser als empfindlich eingestuft.

Die vorkommenden Bodentypen sind als Böden mit allgemeiner Bedeutung im Naturhaushalt einzustufen.

Altlastenverdachtsstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt.

Boden - Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet wird Boden durch die Erschließungsstraße, Gebäude und Nebenflächen überbaut und versiegelt. Der Boden verliert hier seine Speicher-, Puffer- und Transformatorfunktionen im Naturhaushalt sowie seine Funktionen des Bodenwasserhaushaltes.

Innerhalb des Plangebietes ist insgesamt von rund 5.310 m² Vollversiegelung sowie von 1.450 m² Teilversiegelung auszugehen.

Wasser- Bestand

Ein Oberflächengewässer befindet sich am südlichen Rand des Plangebiets. Nach der Bodenkarte liegt der Grundwasserflurabstand im Bereich der überwiegenden Fläche mit Podsolon mehr als 2 m unter Flur. Im Bereich der kleinflächigen Pseudogleyböden kann in der feuchten Jahreszeit Stauwasser (bis max. 70 cm unter Flur) auftreten, in der trockenen Jahreszeit fehlt in der Regel Stauwasser. Es handelt sich hierbei nicht um einen durchgehenden Grundwasserleiter.

Wasser - Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet ist durch die neue Bebauung bzw. die Verkehrsflächen nicht von einem Anschnitt von Grundwasserleitern oder von einem Anstau des Grundwassers auszugehen. Durch die Überbauung / Versiegelung der Flächen ist aber mit einer Verringerung der Versickerung des Niederschlagswassers für den Boden- und Grundwasserhaushalt zu rechnen. Insgesamt werden innerhalb des Plangebietes rund 5.310 m² vollversiegelt sowie 1.450 m² teilversiegelt.

Weitgehend minimiert wird die Beeinträchtigung durch Ableitung des Dachwassers der Gebäude und des Oberflächenwassers in den südlich gelegenen Graben und des Straßenwassers in den nördlichen Grünstreifen.

Klima und Luft - Bestand

Aufgrund der ländlichen Lage und Ausprägung der Gemeinde Groß Nordende liegen keine klimatischen Belastungsbereiche durch Siedlungsflächen vor.

Die Luftgüte im Planungsraum ist aufgrund der ländlichen Lage als gut einzustufen, eine punktuelle Vorbelastung kann an der B 431 durch Verkehrsimmissionen auftreten.

Klima und Luft - Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die auf Grund des B-Planes zulässige Bebauung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten. Klimatische Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete spielen bei Siedlungen wie Groß Nordende aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der Nord-Süd-Ausrichtung der Siedlung sowie dem überlagernden Großklima keine bzw. eine deutlich untergeordnete Rolle.

Die zusätzlichen Emissionen von Schadstoffen (insbesondere durch Hausbrand) durch die neuen Wohneinheiten sowie der Kfz-Verkehr zu den Häusern werden auf Grund der geringen Anzahl der Wohneinheiten nicht als erhebliche, zusätzliche lufthygienische Belastung eingestuft.

Landschaft / Landschaftsbild - Bestand

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die angrenzende, bestehende Wohnbebauung und im östlichen Bereich durch das Hofgebäude mit den davor stehenden Linden (außerhalb des Plangebietes) als besondere Elemente geprägt. Das Grünland des Plangebietes geht nach Norden mit Ackerflächen in den landwirtschaftlich genutzten Bereich der Landschaft über. Unter Berücksichtigung der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird der Bereich als mittelwertig eingestuft.

Landschaft / Landschaftsbild - Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die geplanten Neubauten verändert. Durch die ortstypische Dimensionierung der vorgesehenen Bebauung, dem Anschluss an die südlich und nördlich bestehenden Wohnbauflächen und dem Erhalt des Hofes mit den Linden (außerhalb des B-Plan-Gebietes) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter - Bestand

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter - Beschreibung der Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen, Voraussetzung für seine Erholung im bebauten Bereich/ Natur und Landschaft
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Geländeklima, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	- Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima	- Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Mögliche anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)
Luft	- Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere - Mögliche Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Soweit für das Vorhaben relevante Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, sind diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Es treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf, die über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können (s. a. textliche Festsetzungen zum B-Plan)

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in einem Bereich, der aus landschaftsplanerischer Sicht für Bebauung geeignet ist und ein geringes Konfliktpotenzial in Bezug auf Natur und Landschaftshaushalt aufweist (vgl. Landschaftsplan). Weitere Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz vor Lärm und einer Sicherung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner werden im Bereich des geplanten Mischgebietes an der B 431 in einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze Fenster von Aufenthaltsräumen und Fenster von Schlafräumen in einem Abstand von 20 m möglichst nicht an den Straßen zugewandten Gebäude-seiten angeordnet. Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig.
- Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und von gestalterischen Elementen wie Maßnahmen zur einheitlichen Gestaltung von Gebäuden und privaten Grünflächen.
- Begrenzung der maximalen Versiegelung pro Grundstück durch Festsetzung der GRZ auf 0,3 zur Minimierung der Auswirkungen auf Boden und Grundwasserhaushalt.
- Ausführung von untergeordneten Wege- und Straßenflächen (Parkplätze, Grundstückszufahrten, Gartenwege) mit versickerungsfähigem Material zur Minimierung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.
- Versickerung des Oberflächenwassers der Straße auf dem nördlich gelegenen Grünstreifen, dadurch wird eine weitgehende Minimierung der Verringerung der Grundwasserneubildung erreicht.

Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Für die erheblichen Beeinträchtigungen durch zu erwartende Versiegelungen wird Ausgleich gemäß dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf von 3.090 m² (s. Kap. 8) wird entweder auf einer Fläche außerhalb des B-Plan-Gebietes in der Gemeinde Nordende erbracht (§12 Abs. 1 LNatSchG) oder als Ersatzzahlung (§12 Abs. 3 LNatSchG) geleistet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es ist davon auszugehen, dass ohne den Bebauungsplan „Förn Sandweg“ eine Siedlungserweiterung für Wohnen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Groß Nordende im Rahmen des gemeindlichen Entwicklungsspielraums stattfinden würde. Da sich das Gebiet „Förn Sandweg“ in einem Bereich befindet, der aus landschaftsplanerischer Sicht für Bebauung geeignet ist und ein geringes Konfliktpotenzial in Bezug auf Natur und Landschaftshaushalt aufweist, würde eine Wohnbauentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet keine wesentlich geringeren Umweltauswirkungen mit sich bringen.

Insofern wurde auf eine Betrachtung von weiteren Standortalternativen auf Gemeindeebene verzichtet.

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Bezug auf Anordnung der Erschließung und der Gebäude in Betracht.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung, z.B. nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung). Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 4 „Förn Sandweg“ der Gemeinde Groß Nordende ist eine städtebaulich verträgliche, angemessene Erweiterung der bestehenden Wohnbauung „Achtern Hollernbusch“ in nördlicher Richtung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen um 300 bzw. 600 m² und möglichen Dienstleistungen/ Einzelhandelsgeschäften an der Dorfstraße (B 431).

Mit der durch den Bebauungsplan „Förn Sandweg“ angestrebte Bebauung werden die Zielsetzungen des gültigen Landschaftsplans berücksichtigt bzw. eingehalten.

Die wesentliche, erhebliche Umweltauswirkung stellt die geplante Versiegelung bzw. Überbauung durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen insbesondere für das Schutzgut Boden dar (5.310 m² Vollversiegelung, 1.450 m² Teilversiegelung).

Für die erheblichen Beeinträchtigungen ist Ausgleich gemäß Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 vorgesehen.

Maßnahmen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplans vermieden oder minimiert werden können, sind im wesentlichen die Lage des Plangebietes in einem Bereich, der aus landschaftsplanerischer Sicht für Bebauung geeignet ist und ein geringes Konfliktpotenzial in Bezug auf Natur und Landschaftshaushalt aufweist, die Festsetzung einer GRZ zur Begrenzung der Versiegelung, die teilweise Versickerung des Ober-

flächenwassers vor Ort sowie die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine ortstypische Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Die Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach den Umweltgesetzen; darüber hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 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 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Umweltbezogene und grünplanerische Festsetzungen

- Im Wohngebiet ist je Grundstück ab 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang 10/12, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung dient der ortstypischen Durchgrünung des Wohngebietes und unterstreicht den ländlichen Charakter des Ortsbildes auch im Hinblick auf den östlich gelegenen Hof (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- An der Erschließungsstraße ist an den im Plan dargestellten Standorten ein mittelkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 18/20, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden. Die Festsetzung dient der ortstypischen Durchgrünung des Wohngebietes an der Erschließungsstraße. Mittelkronige Bäume werden auf Grund des vorgesehenen Straßenquerschnitts und zum Erhalt der optischen Dominanz der Linden an der Hofstelle gewählt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Artenauswahl z.B. *Prunus avium* „Plena“ – Gefülltblühende Kirsche, *Crataegus laevigata* „Paul’s Scarlett“ – Rotdorn, *Malus spec.* – Zierapfel, *Acer campestre* - Feldahorn, *Sorbus aucuparia* - Eberesche, *Sorbus intermedia* – Schwedische Mehlbeere.

- Stellplätze der Straßenverkehrsfläche und befestigte Wege und Flächen der Privatgrundstücke (z.B. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. breittufiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengitterstei-

ne, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä.). Die Festsetzung dient der Minimierung der Auswirkungen der Versiegelung für den Boden- und Wasserhaushalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Bewertung und Bilanzierung der Beeinträchtigungen, Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

In Bezug auf die Darstellung der Beeinträchtigungen wird auf den Umweltbericht Kap. 7 verwiesen. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Die Bewertung und Bilanzierung der Beeinträchtigungen sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt entstehen durch:

- die Vollversiegelung in einem Umfang von 5.311 m²
- die Teilversiegelung in einem Umfang von 1.451 m²

Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA 8.060 m²) und des Mischgebietes (MI 1.100 m²) können mit einer GRZ von 0,3 mit einer 50 %igen Überschreitung versiegelt werden, also maximal insgesamt 45% der Flächen. Eine Vollversiegelung wird dabei für die GRZ und ein Teil der Überschreitung für Nebenanlagen angenommen (insgesamt 35%, 3.206 m²), der Rest kann als Teilversiegelung angenommen werden (10%, insgesamt 916 m²), da in den Festsetzungen des B-Plans Teilversiegelungen für Stellplätze, private Zufahrten etc. fest geschrieben sind. Bei den Verkehrsflächen (insgesamt 2.640 m²) sind die Stellplätze in den Straßen und der Fuß-/Radweg aufgrund der Festsetzungen des B-Plans als teilversiegelt anzunehmen (d.h. insgesamt 535 m² Teilversiegelung, 2.105 m² Vollversiegelung).

In Bezug auf die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist davon auszugehen, dass durch die Vollversiegelung in den betroffenen Flächen ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen erfolgt. Da es sich beim Boden um eine nicht vermehrbare Ressource handelt, ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen durch Versiegelungen nur durch Entsiegelungen ausgleichbar sind. Ein Ausgleich durch Entsiegelung ist im Rahmen des Vorhabens nicht in Ansatz zu bringen. Daher wird für Bodenversiegelungen Ersatz geleistet, indem im Verhältnis von 1 : 0,5 stoffliche und sonstige Bodenbeeinträchtigungen auf bisher (landwirtschaftlich) intensiv genutzten Böden durch die Entwicklung naturnaher Biotoptypen beseitigt werden. Die Teilversiegelung ist in einem Verhältnis von 1 : 0,3 auszugleichen (nach Gemeinsamen Runderlass zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). D.h. für die Vollversiegelung von Boden ist ein Ausgleichsbedarf von 2.655 m² erforderlich. Weitere 435 m² Ausgleichsbedarf bestehen für die Kompensation der Teilversiegelung.

Da das Oberflächenwasser (Dachwasser, Oberflächenwasser der Grundstücke) in den südlich gelegenen Graben geleitet und die Straßenverkehrsfläche in den nördlichen Grünstreifen entwässert und das Wasser dort versickert wird, ist für Wasser kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Der Verlust der Grünlandfläche als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und ohne Bedeutung im Biotopverbund führt für Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume zu keinem weiteren Ausgleichsbedarf.

Für die geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist die festgesetzte Begrünung der Erschließungsstraße und der Privatgrundstücke (Straßenbäume, mindestens ein Obstbaum pro Grundstück) als ausreichende Eingrünung und Ausgleich im Sinne des Runderlasses anzusehen.

Zusammenfassend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.090 m². Die Kompensation wird entweder auf einer Fläche außerhalb des B-Plan-Gebietes in der Gemeinde Nordende erbracht (§ 12 Abs. 1 LNatSchG) oder als Ersatzzahlung (§ 12 Abs. 3 LNatSchG) geleistet.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG behandelt.

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

(Zugriffsverbote)

Für die maßgeblichen naturschutzfachlichen Tatbestandsmerkmale des § 42 BNatSchG werden folgende Definitionen verwendet:

- Fortpflanzungsstätten sind das eigentliche Nest bzw. die Wochenstube oder der Bau, die Eiablagestätte bzw. analoge Strukturen einschließlich des mittelbaren räumlichen Umfelds, das unter natürlichen Bedingungen zur Fortpflanzung grundsätzlich mindestens erforderlich ist. Ein dauerhafter Schutz durch § 42 BNatSchG besteht dann, wenn dort eine regelmäßige Reproduktion nachgewiesen wurde oder die Stätte nur in begrenzter Anzahl im Aktionsraum der jeweiligen Art vorhanden ist und die Art deshalb von ihr abhängig ist.
- Ruhestätten sind klar abgrenzbare Strukturen oder Areale, in denen sich die Tiere eine gewisse Zeit ohne größere Fortbewegung aufhalten, die als Ruhe- oder Schlafplatz genutzt werden oder in die sie sich bei Gefahr zurückziehen, allgemein Teilhabitate oder Habitatrequisiten, in denen bzw. in deren Schutz die Tiere Ruhe und Geborgenheit finden (z.B. Schlafplatz von Krähen, Schlafgewässer von Gänsen, Baumhöhlen für Fledermäuse, Winterquartiere, alter Wühlmausbau bei der Zauneidechse).
- Eine Beschädigung liegt auch dann vor, wenn durch mittelbare Auswirkungen die Funktionalität der Lebensstätte in Mitleidenschaft gezogen wird.
- Eine relevante Störung liegt dann vor, wenn durch sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten negative Auswirkungen hervorgerufen werden, welche die Anpassungsfähigkeit des Individuums überfordern oder die Fitness des Individuums mindern. Das artenschutzrechtliche Tötungsverbot ist mit einer definierten Erheblichkeitsschwelle (Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population) verknüpft.
- Eine Tötung von Individuen ist, neben eindeutigen Fällen beispielsweise im Zusammenhang mit der Zerstörung von Lebensstätten, auch zu konstatieren, wenn es für die aktuell zu bewertende Art selbst, nahe verwandte Arten oder solche mit vergleichbaren Verhalten bereits Todesfälle unter vergleichbaren Bedingungen gab.

In Bezug auf das hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote zu betrachtende Artenspektrum sind die Neuregelungen des § 42 Abs. 5 BNatSchG von wesentlicher Bedeutung: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatz 1 Nr. 3 Insofern liegt auch kein Verstoß gegen die Verbote des Absatz 1 Nr. 1 und 2 vor und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Somit unterliegen gemäß § 42 Abs. 5 nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. B-Pläne nicht den Verboten des Zerstörens, Beschädigens oder der Naturentnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 42 Abs. 1 Nr. 3), sofern nicht europäisch geschützte Arten (bzw. nur nach deutschem Recht geschützte) betroffen sind.

Die nicht europäisch geschützten Arten sind also im Hinblick auf potenzielle Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote in die Betrachtung nicht einzubeziehen.

Bei den Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten tritt diese Freistellung nur ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, z.B. durch andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Sind diese Voraussetzungen gegeben, entfallen zudem auch die Verbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1. Die Behörden werden ausdrücklich ermächtigt, zur Erfüllung der Voraussetzungen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die Regelung gilt auch für Lebensstätten wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Der folgende Beitrag beschränkt sich insofern auf die Betrachtung der europäisch geschützten Arten. Diese setzen sich aus den europäischen Vogelarten (natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/ 409/ EWG Vogelschutzrichtlinie) sowie den Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (hierzu zählen z.B. alle heimischen Fledermäuse) zusammen.

Als prüfungsrelevante Arten im B-Plan-Gebiet kämen insbesondere europäische (einheimische) Vogelarten in Betracht. Auf Grund der Kleinflächigkeit des Grünlandes, der intensiven Nutzung durch Pferde und der Nähe zu Gärten und Wohnhäusern ist nicht mit Brutstätten von Wiesenvögeln zu rechnen. Weiterhin sind keine Gehölze als potenzielle Brutplätze für Gehölzvögel oder Fledermäuse vorhanden. Das Plangebiet ist weiterhin kein Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungsgebiet von europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind keine Tierarten wie z.B. einzelne Heuschrecken- oder Insektenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt wären, im Plangebiet zu erwarten.

Da europäische Vogelarten bzw. andere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungsgebiete im Plangebiet haben, sind zusammenfassend bei einer Realisierung der Bebauung keine Verstöße gegen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Arten gegeben.

9 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,2 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Mischgebiet (MI)	1.100 m ²
Wohngebiet (WA)	8.070 m ²
Öffentliche Grünfläche	460 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.330 m ²
Gesamt	11.960 m²

Kosten

Der Gemeinde Groß Nordende entstehen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes im wesentlichen Kosten für den Ankauf der Flächen und die anschließende Erschließung. Dagegen stehen die zu erwartenden Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke an Bauwillige.

Als laufende Kosten der Gemeinde ist die Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Grünfläche für die Regenrückhaltung zu berücksichtigen.

Groß Nordende, den

.....
Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3

Grundflächenzahl

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B.
TH max. 3,80 m

Traufhöhe als Höchstmaß. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts

z.B.
FH max 12,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



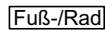
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Anpflanzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.5.)



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

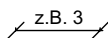


Graben (siehe textliche Festsetzung 1.7.)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Bemaßung in m
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-



einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
Zone des Lärmpegelbereichs IV (siehe textliche Festsetzung 1.8.)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1. Je Wohngebäude sind mindestens 500 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 250 m² Grundstücksfläche erforderlich.

1.2. Je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 BauNVO und § 47 NBauO)

1.3. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebene Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.

Grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.4. Im Wohngebiet ist je Grundstück ab 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang 10/12, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5. An der Erschließungsstraße ist an den im Plan dargestellten Standorten ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 18/20, 3x verpflanzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

1.6. Stellplätze der Straßenverkehrsfläche und befestigte Wege und Flächen der Privatgrundstücke (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Gartenwege) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z. B. breitfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä.).

1.7. Der festgesetzte Graben ist als Flächenanspruch für die Wasserwirtschaft auf dem Grundstück zu dulden sowie dauerhaft und naturnah zu unterhalten. Die Entwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Zur naturnahen Gestaltung können die Uferbereiche punktuell mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden, sofern hierdurch die Zweckbestimmung sowie die Unterhaltung des Grabens nicht beeinträchtigt wird.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8. In einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze sind die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen möglichst nicht an den straßenzugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Zudem sind Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen innerhalb eines Abstandes von 20 m von der westlichen Plangebietsgrenze möglichst an den straßenabgewandten, ruhigen Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind die Außenbauteile der betroffenen Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszugestalten (resultierendes Schalldämm-Maß > 40dB).

Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 8 m von der westlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als in der Planzeichnung festgesetzt ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 92 Landesbauordnung

2.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 20-50 Grad auszuführen. Hallenbauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad auszuführen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrünten Dächern zulässig.

2.2. Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind in Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrüntes Dach auszuführen.

2.3. Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz in den Farben rot, rotbraun, weiß oder Holz natur herzustellen.

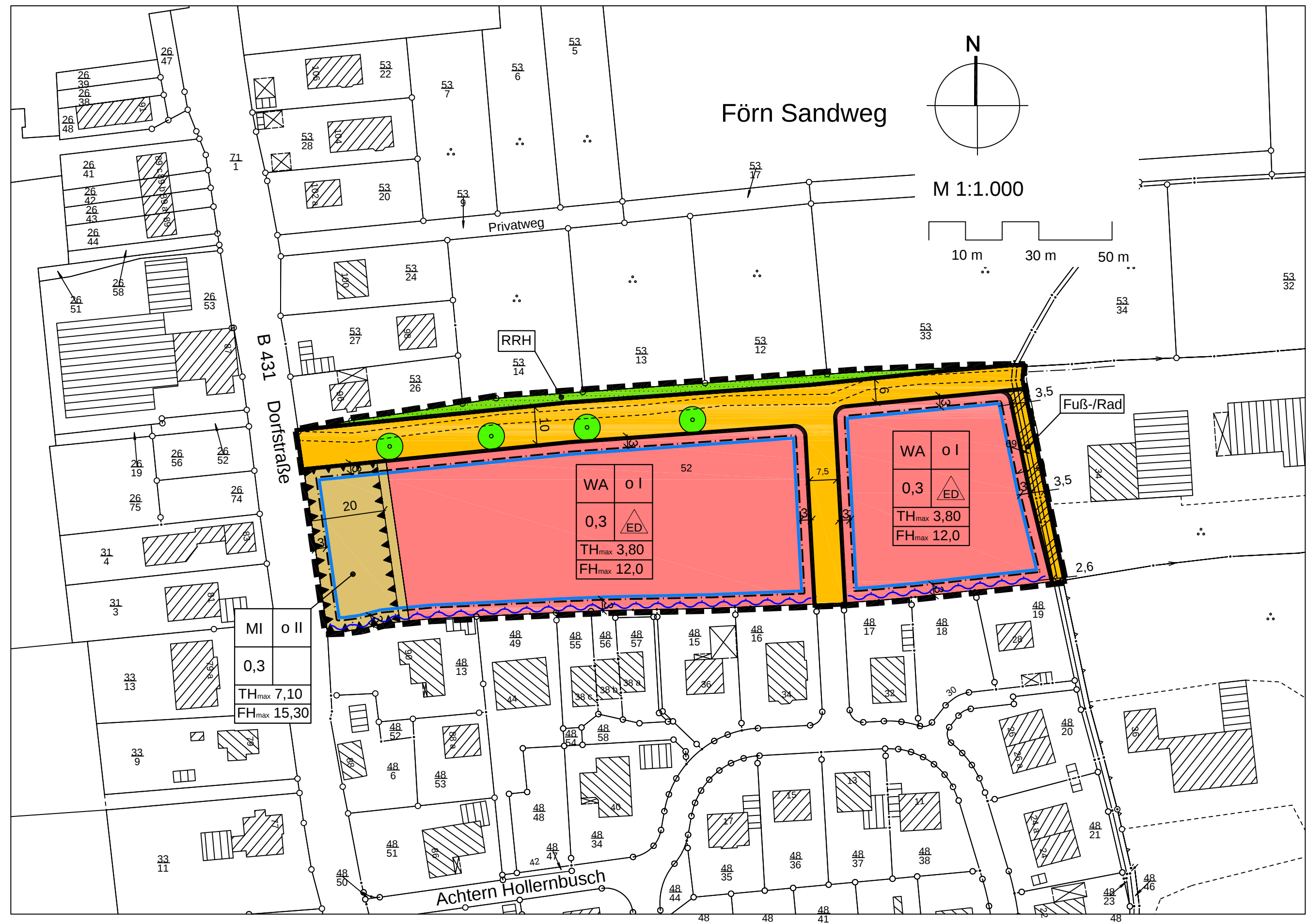
2.4. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe).

2.5. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

2.6. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Pfeifenstiele) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 120 cm zulässig und als geschnittene Hecken, bestehend aus standortheimischen Laubgehölzen auszuführen. In eine Hecke integrierte Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie die Hecke nicht überragen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

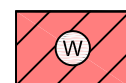




ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Gemeinde Groß Nordende 2. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet östlich der Dorfstraße (B 431) und nördlich
der Siedlung "Achtern Hollernbusch".

Vorentwurf

Stand: Vorentwurf, 01.10.2008

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de



Bebauungskonzept für den Bebauungsplan 4 "Förn Sandweg"



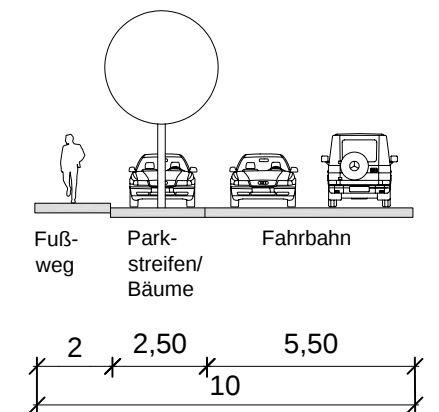
Grundstücksfläche B-Plan: 11.956 m²
(Flurstück 52 sowie Teile der Flurstücke 69 und 48)

- davon 7.910 m² Baugrundstücke (Wohnen)
- davon 187 m² private Erschließung
- davon 1.013 m² Mischgebiet
- davon 2.385 m² Verkehrsfläche einschl. Wanderweg
- davon 464 m² Regenrückhaltung

14 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser von ca. 500-784 m²

Straßenprofil

Hauptstraße 1:200



- Bäume Bestand
- Bäume Planung

Gemeinde Groß Nordende
Bebauungskonzept zum
Bebauungsplan 4 "Förn Sandweg"

Maßstab: 1:1.000, Datum: 01.10.08

KRUSE - SCHNETTER - RATHJE
ELBERG
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de