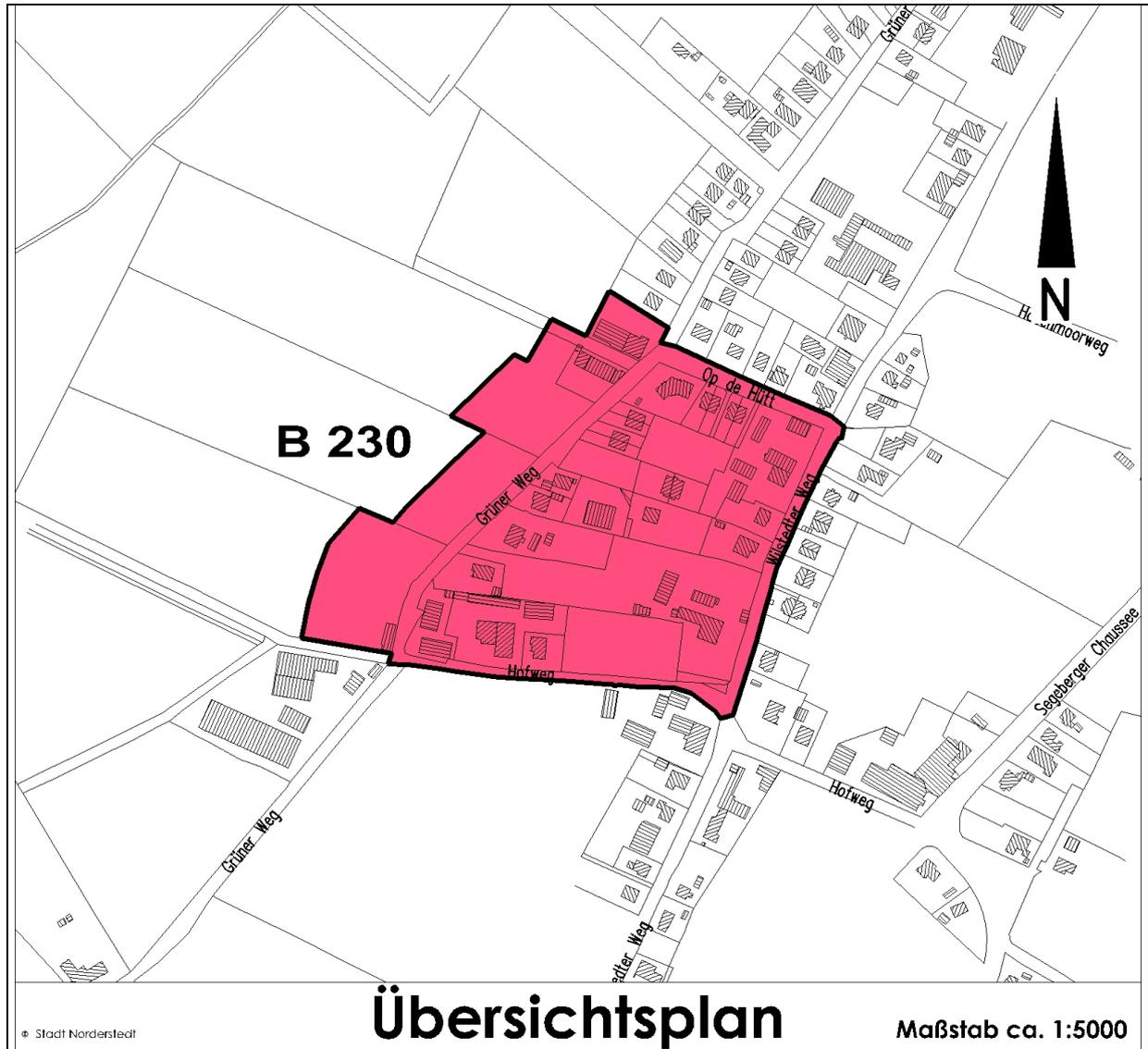


Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Begründung

Zum Bauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Gebiet: Grüner Weg / Op de Hütt / Wilstedter Weg / Hofweg



Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Begründung

**Zum Bauungsplan Nr. 230-Norderstedt „Dorfanger Glashütte“
Gebiet: Grüner Weg / Op de Hütt / Wilstedter Weg / Hofweg**

Stand: 05.08.2005

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Historische Entwicklung.....	3
1.4. Bestand.....	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Inhalt des Bauungsplanes	5
3.1. Grundzüge der Planung.....	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3. Gestalterische Festsetzungen.....	7
3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen.....	7
3.5. Verkehrsplanung und Erschließung.....	7
3.6. Ver- und Entsorgung.....	7
3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	8
3.8. Immissionsschutz.....	10
3.9. Altlasten.....	11
3.10 Umweltbericht.....	12
4. Städtebauliche Daten	25
5. Kosten und Finanzierung	25
6. Realisierung der Maßnahme	25
7. Beschlussfassung	25
Pflanzliste	27

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	<p>Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), und zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359).</p> <p>“Hinweis auf § 244 Abs. 2 BauGB „Überleitungsvorschriften für das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau):“ Da dieses Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, finden gem. § 244 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.</p>
BauNVO 1990	<p>Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung..</p>
PlanzV 90	<p>Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.</p>
LBO	<p>Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).</p>
LNatSchG	<p>Landesnatorschutzgesetz LNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.07.2003 (GVOBL. Schl.-H. S. 339).</p>
UVPG	<p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.Juli 2001</p>
FNP	<p>Der Bebauungsplan ist entwickelt aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP ' 84), die parallel zum B-Planverfahren durchgeführt wird.</p>
Planungsrecht	<p>Grundlage des Bebauungsplanes ist die rechtskräftige Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG aus dem Jahre 1986</p>

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	<p>Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 230-Norderstedt- liegt im Stadtteil Glashütte, westlich der Segeberger Chaussee.</p>
Geltungsbereich	<p>Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des vorhandenen Siedlungsquartiers zwischen den Straßen Op de Hütt, Wilstedter Weg, Hofweg und beidseitig Grüner Weg .</p>

1.3. Historische Entwicklung

Das zu überplanende Siedlungsquartier ist einer der ältesten Siedlungsschwerpunkte der ehemaligen Gemeinde Glashütte, und im wesentlichen durch landwirtschaftliche Siedlungsstellen geprägt. Diesen Charakter hat sich dieses Quartier in Teilen bis

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

heute gewahrt, auch wenn einige der Grundstückslücken zwischenzeitlich mit Wohnungsbauten gefüllt wurden.

Die weitere Bebauung des Quartiersinnenbereiches war aufgrund gegenstehender Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte viele Jahre nicht möglich. Die Entscheidung, diesen Bereich durch einen B-Plan zu ordnen, beruht u.a. auf einer Änderung der Rechtslage durch eine zwischenzeitlich ergangene Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes, durch die die Verwaltung gehalten ist, die bisherige planungsrechtliche Betrachtung des Siedlungsgevierts Grüner Weg / Op de Hütt zu relativieren.

1.4. Bestand

Plangebiet
Bebauung

Das Plangebiet und seine Umgebung ist im wesentlichen geprägt durch die Reste ehemaliger und noch intakter landwirtschaftlicher Hofstellen, kleineren Handwerksbetrieben und zwei Gartenbaubetrieben, ferner durch die weitgehend straßenbegleitende Einzelhaus/Einfamilienhausbebauung aus den letzten 15-20 Jahren.

Topografie

Im übrigen durch umfangreichen Großbaumbestand der teilweise potentielle Naturdenkmäler darstellt. Das Plangebiet ist ansonsten eben.

Umgebung

Nördlich und östlich schließen sich an das Plangebiet weitere bebaute Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB an. Südlich des Hofweges liegen die Flächen einer Baumschule, südwestlich die Hof- und Gebäudeflächen (Schweinemast) eines landwirtschaftlichen Betriebes, dessen restliche Hof- und Gebäudeflächen einschließlich der Wohngebäude im Geltungsbereich liegen. Westlich des Grünen Weges erstrecken sich Wiesen und Weideflächen (Pferdekoppel) zur Niederung der Bek hinter der Twiete.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen stehen alle in privatem Eigentum.

Planungsrechtliche
Situation

Das Quartier ist seit 1986 durch eine Satzung nach § 34 Abs.2.BBauG als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil deklariert. Dies erfolgte seinerzeit unter dem Gesichtspunkt für Baugesuche ein eindeutiges Planungsrecht zu erhalten. Durch die Entwicklung der Rechtsprechung, siehe Zif.1.3, ist jedoch eine Situation entstanden, die im Zusammenhang mit der genehmigten Aussiedlung des letzten landwirtschaftlichen Betriebes auf die Westseite des Grünen Weges, nach einer städtebaulichen Steuerung der Bebauung auf den frei werdenden Hofflächen verlangt. Dies allein der Entwicklung nach § 34 BauGB zu überlassen wurde, auch unter dem Gesichtspunkt des Baumschutzes, für eine harmonische städtebauliche Ordnung als nicht ausreichend erachtet. Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung wurden nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt (Dorfgebiet).

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die unter Zif. 1.4 genannte planungsrechtliche Situation. Dazu kam das Begehren eines ursprünglichen Investors auf den freiwerdenden Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes einen an hohen

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Planungsziele	Qualitätsansprüchen, ökologischen Bauweisen und einer an Gemeinschaftsideologie orientierten Siedlungsmittelpunkt zu schaffen, den sogenannten „Dorfanger Glashütte“. Planungsziel ist die bereits in weiten Bereichen nach § 34 BauGB zulässige Bebauung in Verbindung mit einer noch möglichen Ergänzungsbebauung, durch Bauleitplanung städtebaulich zu ordnen.
Verfahren	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 27.11.2003 mit öffentlicher Veranstaltung und anschließendem 4-wöchigen Aushang der Planunterlagen durchgeführt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Grundzüge der Planung

Entsprechend den Planungszielen soll das bestehende Siedlungsquartier in Ergänzung der vorhandenen Bebauung harmonisch und angemessen verdichtet werden. Der dörflichen Struktur angepasst soll dies aber nach Möglichkeit in einer eigenständigen Formensprache erfolgen.

Im übrigen wird insbesondere durch die Einbeziehung der Westseite des Grünen Weges, im Hinblick auf den Ausbau ein wesentlich günstigerer Verteilungsrahmen für die Abrechnung der Erschließungskosten geschaffen. Ferner wird durch den B-Plan für den vorhandenen wertvollen Baumbestand nach Fortfall der Norderstedter Baumschutzsatzung ein dauerhafter Schutz garantiert.

Den auf die Bebauung teilweise einwirkenden Geruchsimmissionen durch den benachbart noch einige Jahre vorhandenen Schweinemastbetrieb wird durch die getroffenen Festsetzungen so weit wie möglich Rechnung getragen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen zwischen reduzierten und vollem Schutzabstand, wird in Anbetracht der Situation, dass hier schon eine Vielzahl von Wohnungen seit vielen Jahren vorhanden ist, die Verdichtung mit weiterem Wohnraum ermöglicht, auch im Hinblick auf bisherige Baurechte nach § 34 BauGB. Die Geruchsbelästigungen liegen in einem noch zumutbaren Rahmen. Der Möglichkeit hier zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich zu schaffen wird ein höherer Wert beigemessen, als der Einhaltung einer völlig immissionsfreien Situation. (s. Zif. 3.8)

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung Nutzungsbeschränkungen	Das Plangebiet wird aufgrund der bisherigen Vorprägung und planungsrechtlichen Beurteilung als Dorfgebiet, und im Interesse des Erhalts der dörflichen Struktur mit den gewerblichen Nutzungen, als Dorfgebiet festgesetzt. Damit einher geht jedoch eine Gliederung nach § 1 Abs.4 BauNVO die die verschiedenen Bereiche nach der Art der zulässigen Nutzung und den speziellen Funktionen und Möglichkeiten gliedert.. Diese Ausweisung sichert eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung im inneren Bereich, ermöglicht darüber hinaus aber den Bestand und die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Nutzungen und Nutzungen die dem Wohnen verträglich sind und es
---	---

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

	<p>nicht wesentlich stören. Dies gilt auch im Hinblick auf die noch einen gewissen Zeitraum hinzunehmenden Geruchsmissionen. Soweit daher von der jeweiligen Baugebietssituation geboten sind Beschränkungen, als auch Erleichterungen in der Art der Nutzung im Teil B -Text- geregelt.</p>
Maß der Nutzung	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt.</p> <p>Es wird eine durchschnittliche GRZ von 0,33 festgesetzt, die zum einen eine stärkere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, zum anderen aber noch unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO bleibt.</p> <p>Für die Baugebiete werden II -Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, zudem ist darüber noch ein Dach- oder Staffelgeschoss zulässig. Die Zweigeschossigkeit passt sich im Übrigen in die nähere Umgebung ein.</p> <p>Um keine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die das gewollte Maß überschreitet, wird für die noch unbebauten Grundstücksteile eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den im Teil B-Text- festgesetzten Bezugspunkt. Ausnahmsweise kann eine um 1 m höhere Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn Anlagen zur Nutzung von Solarenergie integriert werden. Mit dieser Festsetzung soll ein Anreiz geschaffen werden, regenerative Energiequellen zu nutzen, da durch einen höheren Drempel eine höhere Ausnutzung im Dachgeschoss möglich ist. Zudem soll sicher gestellt werden, dass eine Dachneigung eingehalten werden kann, die eine möglichst optimale Ausnutzung der Solarenergie ermöglicht. Diese Festsetzung dient auch dem vorbeugenden Klimaschutz.</p> <p>Mit den getroffenen Festsetzungen ist die bauliche Entwicklung im Plangebiet ausreichend definiert, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und gleichzeitig den Bauherren einen ausreichend großen Spielraum zu lassen. Die Gebäudehöhen vorhandener Gebäude, insbesondere ehemaliger Hofgebäude sollen in ihrer Gestalt unverändert erhalten bleiben.</p>
Bauweise	<p>Entsprechend der gewünschten Vielfalt an Wohnungs- und Bauformen ist nur eine offene Bauweise vorgesehen. Der Bebauungsplan geht von einer sehr gemischten Bebauungsstruktur aus, das heißt, das freistehende ein- oder zweigeschossige Einfamilienhaus (Pult, Bogendach) steht neben einer kleinen Reihenhauserzeile oder sogar einem kleinen Mehrfamilienhaus. Neben einer angestrebten Niedrigenergiebauweise ist auch der Einsatz anderer ökologischer Bautechniken erwünscht. Aus dieser Mischung der Bauformen, als auch der unterschiedlichen Situation der Nutzer soll sich ein Gemeinschaftsleben entwickeln, welches mehr ein Miteinander Wohnen repräsentiert als die individuelle abgekapselte Einfamilienhausparzelle herkömmlicher Prägung.</p>
Baulinien und Baugrenzen	<p>Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde im Hinblick auf die erwünschte Vielfalt der Bebauungsformen und der schwierigen Grundstückszuschnitte weitgehend nur als Flächenausweisung getroffen.</p>

3.3. Gestalterische Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die die angestrebten Planungsziele unterstützen sollen. Zu berücksichtigen war dabei eine möglichst hohe gestalterische Anpassung individueller Bauausführungen privater Bauherren an die von Bauträgern zu erstellenden Gebäude.

3.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Anforderungen an Gemeinbedarfseinrichtungen gestellt. Es bietet sich aber an den Resthof gegebenenfalls als private Gemeinschaftsanlage z. B. zur Kinderbetreuung zu nutzen.

3.5. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen, speziell Grüner Weg und Wilstedter Weg an das örtliche Hauptverkehrsnetz – Segeberger Chaussee -angebunden. Die innere Grundstückserschließung ist so gewählt, dass diese entgegen früheren Plänen als private Erschließungstrasse, nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches gestaltet werden soll.

Die das Plangebiet tangierenden öffentlichen Straßen weisen weitgehend noch einen provisorischen Ausbau auf. Sie sollen abschnittsweise in den nächsten Jahren ausgebaut werden. Die Möglichkeit in diesem Rahmen auch öffentliche Parkplätze herzustellen wird dabei geprüft. Allerdings ist zusätzlicher Grunderwerb aus den privaten Baugrundstücken dafür aber grundsätzlich nicht beabsichtigt, um dadurch die Realisierung nicht zu erschweren. Insofern weist der B-Plan auch keine zusätzliche Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für den Straßenausbau auf, mit Ausnahme des Hofweges. Um für den Ausbau des Hofwegs unter Berücksichtigung der Versickerungsmulden eine Befahrbarkeit in beide Richtungen zu ermöglichen, ist eine Verbreiterung der Verkehrsflächen durch Eingriff in die südlich angrenzenden Grundstücksflächen unumgänglich

Ruhender Verkehr

Stellplätze

öffentliche Parkplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt entgegen ursprünglichen Überlegungen auf den einzelnen Baugrundstücken. Im Bereich der inneren öffentlichen Erschließungstrasse sind zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr (Besucherplätze) Zahl vorzusehen (mind. 30 % der Pflichtstellplätze entsprechend der geplanten Nutzung).

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Omnibushaltestelle Hofweg am Einmündungsbereich Hofweg / Segeberger Chaussee. Die Haltestelle wird von den im HVV befindlichen Buslinien 378, 478 und 755 bedient.

3.6. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt, durch Anschluss/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunter-

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

	nehmen sichergestellt.
Schmutzwasserentsorgung	Die schadlose Ableitung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das städtische Sielnetz gewährleistet. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt durch Versickerung durch ein Mulden-Rigolen-/offenes Grabensystem.
Niederschlagswasser	Die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138-„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ zu orientieren. Dies sollte nach Möglichkeit in Sickermulden erfolgen, Hofflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.
Müllentsorgung	Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig..
Telefonanschluss	Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und Neuen Medien im Rahmen der Erschließung gem. § 50 Abs. 3 TKG geregelt.
Feuerwehrelbelange	Soweit im B-Plan festgesetzte Erschließungsanlagen und sonstige Zuwegungen als Feuerwehrezufahrten dienen, sind diese entsprechend DIN 14090 zu sichern und zu kennzeichnen. Es ist darauf zu achten, dass eine nutzbare Breite von 3,50 m nicht durch gestalterische oder sonstige Maßnahmen eingeschränkt wird. Zur Sicherung des Grundschutzes nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung ist eine entsprechende Leistungsfähigkeit der Leitungen und eine uneingeschränkte Anordnung von Unterflur- bzw. Oberflurhydranten zu beachten.

3.7. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich	<p>Ein gesonderter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da kein großer erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.</p> <p>Fast alle Bauflächen sind durch Gebäude bzw. Hofflächen o.ä. bereits versiegelt oder anderweitig genutzt. Die im wirksamen FNP `84 dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ist im überwiegenden Teil de facto nicht existent. Für die in einer Grundstückstiefe vorgenommene Abrundungsfläche westlich des Grünen Weges werden Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan geregelt. Aus eigentumsrechtlichen Gründen und aus landschaftsplanerischer Sicht bietet sich an diese unmittelbar am Plangebiet zu realisieren. Die Flächen sind daher den unmittelbar angrenzenden Eingriffsflächen zugeordnet, womit deren Realisierung im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt ist.</p> <p>Die Bilanzierung des Eingriffs stellt sich wie folgt dar, dabei bleiben die Flächen für die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Hofstelle außer Betracht, da dies eine privilegierte Nutzung ist</p>
------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

und eine Genehmigung vor Aufstellung des B-Planes durch einen Vorbescheidsantrag in Aussicht gestellt wurde. Die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Baugenehmigung durch die Einvernehmensregelung mit der Unteren Naturschutzbehörde separat geregelt.

Anrechenbare Baufläche des Baugebiet 9 (2/2) = 3.600 m²
versiegelte Flächen (GRZ + 50% =0.52) = 1.872 m²
Anrechenbare Neuanlage Knick 100 lfdm x 3.0 m = 300 m²
Auszugleichende Restfläche 1.572 m² x 1:2 = 3.144 m²
(Intensivgrünland in Extensivgrünland)

Anrechenbare Baufläche des Baugebiet 9 (6/1) = 2.240 m²
versiegelte Flächen (GRZ + 50% =0.52) = 1.165 m²
Anrechenbare Neuanlage Knick 85 lfdm.x 3.0 m = 255 m²
Auszugleichende Restfläche 910.m² x 1:2 = 1.820 m²
(Intensivgrünland in Extensivgrünland)

Ausgleichsbedarf =5.519 m²

Die festgesetzten Maßnahmeflächen als Knickflächen und Extensivgrünland betragen 5.519 m²

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit vollständig ausgeglichen. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht erheblich und erfährt durch die zukünftige Abgrenzung durch den Knick einen ausreichenden Ausgleich.

Die Schaffung von Bauflächen (Eingriff in die Landschaft) parallel zur Straße Grüner Weg stellt sich als sinnvolle Maßnahme zur Schonung von Landschaftsressourcen im übrigen Stadtgebiet dar. Vorhandene Erschließungsstrassen können genutzt werden und damit auch die Erschließungskosten für die Anlieger in akzeptablen Grenzen gehalten werden. Im übrigen liegt durch die Nutzung als Pferdekoppel mit Unterstand am Grünen Weg bereits eine nicht unerhebliche Veränderung des Landschaftsbildes vor. Durch die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes aus dem unmittelbaren Siedlungsquartier auf die Flächen westlich des Grünen Weges wird in der Folge auch dort schon so nachhaltig in den Außenbereich eingegriffen, dass es nur folgerichtig ist die restlichen Lücken im Rahmen einer Bauleitplanung zu einem logischen Siedlungsabschluss zu bringen.

Baumbestand Im Plangebiet befindet sich umfangreicher Großbaumbestand, z. T. mit naturdenkmalwürdigem Charakter (mächtige Eichen-Buchengruppe, z.B. Grüner Weg 66). Der B-Plan eröffnet nach Fortfall der Baumschutzsatzung die Chance den Großbaumbestand in seinem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die geplante Bebauung wurde dementsprechend angepasst.

Fauna Im randlichen Gebiet gibt es einige Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Nachgewiesene Brutpaare sind Feldsperlinge, Haussperlinge, Rauchschwalben, Mehlschwalben (nur in der FNP-Erweiterungsfläche südlich des Hofweges) und Stare. Sie benötigen zum Erhalt der Population ggf. Ersatznistmöglichkeiten und eine artgemäße Biotopausstattung.

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Der Haussperling benötigt den Erhalt der Brutplätze, Erhalt und Anlage von dichten Hecken/Büschen und Sandbadeplätzen sowie die Anbringung von Nistkästen (Sperlingskoloniehaus/Sperlingsreihenhaus) bzw. den Einbau von Nistziegeln oder Nist- und Einbausteinen bei Neubauten, insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Abriss von Gebäude Wilstedter Weg 29.

Durch die Realisierung des B-Planes werden Belange des Artenschutzes nur geringfügig betroffen. Durch den Verbleib entsprechender Freiräume sind nach wie vor ausreichende Lebensräume vorhanden.

Grünfläche

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

3.8. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet nicht nur eingehalten sondern unterschritten. Die dörfliche Wohnsituation mit nahegelegenen, zu Fuß oder mit Fahrrad erreichbaren Erholungsräumen, sowie die Freizeitangebote der Reiterhöfe in fußläufiger Entfernung können zu einer Reduzierung von üblichem Freizeitverkehr und damit zu Entlastungen bei Luftbelastungen und Lärmemissionen führen. Die im Umweltbericht dargestellte Beeinträchtigung der Nachtruhe, gemessen am Leitbild der Stadt Norderstedt zur Lärm-minderungsplanung, werden als zumutbar und geringfügig angesehen. Im übrigen kann bei der Grundrissgestaltung der Gebäude darauf noch entsprechend eingegangen werden. Durch die straßenparallele Bebauung am Wilstedter Weg mit zwei Hausgruppen als abschirmende Maßnahme, wird städtebaulich darauf schon reagiert.

Geruchsimmissionen

Die landwirtschaftliche Hofstelle, die jetzt aus dem Kernbereich des Plangebietes auf die Westseite des Grünen Wegs umsiedelt, war mit ihrer kleinen Schweinemast in der Vergangenheit ein emittierender Betrieb. Mit dieser Aussiedlung und Betriebs-umstellung geht unmittelbar durch Wegfall der Immissionen eine Verbesserung der Luft- und Geruchssituation einher.

Weiterhin wurde und wird in nordöstlicher Richtung das Plangebiet etwa zur Hälfte durch die Schutzabstände nach der VDI-RL 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung Schweine) einer zweiten landwirtschaftlichen Hofstelle erfasst. Diese Fakten führten in der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilung hinsichtlich der Art der Nutzung zu der Feststellung als - Dorfgebiet - und darauf gestützter Vorhabensentscheidungen. Ohne dass nun dieser Betrieb gezwungen wird, schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes möglicherweise Einschränkungen vornehmen zu müssen, soll sich unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung des Gebietes und der geplanten Festsetzung als ein in sich gegliedertes Dorfgebiet, auf Teilflächen vorrangig ein Wohnungsbau entwickeln können. Im übrigen spricht einiges dafür, dass es sich hier nicht um eine auf unabsehbare Dauer ausgerichtete Situation handeln wird.

Ziel ist keineswegs im Sinne einer Reinen Wohnbebauung ein Übergewicht dafür zu schaffen, sondern in der Tradition alter dörflicher Gemeinschaften den Rahmen zu schaffen für eine sich gegenseitig ergänzende und unterstützende Gemein-

schaft, um das gesamte Quartier zu einem lebendigen Lebens- und Wirkungsbereich zu entwickeln.

Daher wird der Teil des gegliederten Dorfgebietes, der im wesentlichen dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, im Zwischenraum des um 50 % reduzierten Abstandes festgesetzt. Dies erfolgt trotz Bedenken wegen der möglichen Beeinträchtigungen durch die zeitweisen Geruchsbelastungen. Die tatsächliche Grenze der Neubebauung liegt bei 63 % des vollen Schutzabstandes. Die Festsetzung eines Dorfgebietes und die Errichtung von Wohngebäuden im Bereich des um 50% reduzierten Abstandes steht in keinen Widerspruch zum Zulässigkeitsrahmen nach § 6 BauNVO.

Die Wohnnutzung entspricht durch ihre Dichte und Komplexität den besonderen Anforderungen eines flächensparenden, sozial orientierten Wohnungsbaus auf diesen rückwärtigen Flächen mit dem Ziel, eine gute Mischung unterschiedlicher Wohnungs- und Eigentumsformen einer breiten Bevölkerungsschicht anbieten zu können.

Vor allem solchen Interessenten eine Alternative zu schaffen, für die eine Abkehr von großstädtischen Siedlungsformen hin zu einer menschlich und dörflich geprägten Umgebung im Vordergrund steht. Die daher auch bereit sind in einem solchen Rahmen Nachteile des Standortes in Kauf zu nehmen.

Bezüglich der vorliegenden Konstellation, auf der einen Seite die Immissionen der Tierhaltung, auf der anderen Seite das Erfordernis der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in einem Bauquartier, ist nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die Entscheidung zugunsten der zukunftsorientierten Entwicklung gefallen und damit warum die Planung nur in der beantragten Form und unter Hinnahme von möglichen Geruchsbeeinträchtigungen unumgänglich ist.

3.9. Altlasten

Bodenschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes und in seiner Nachbarschaft sind Altlastverdachtsstandorte festgestellt worden. Diese wurden einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass kein plausibler Verdacht auf negative Auswirkungen auf das Plangebiet hergeleitet werden kann.

Ein bisher wegen fehlender Altlastenuntersuchung ausgeschlossenes Grundstück wird (wieder) zur Sicherung der Planungsziele in den Geltungsbereich einbezogen. Auf dem Grundstück wurden orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen in Form einer Abschlussbewertung mit Gefährdungsabschätzung vor. Es konnten zwei Teilbereiche des Grundstücks mit Bodenbelastungen festgestellt werden. Die Belastungen resultieren eindeutig aus der ehemaligen Nutzung des Grundstücks. Der Gutachter kommt zu der abschließenden Bewertung, dass eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den größten Teil des Grundstücks nicht gegeben ist. Im Bereich der erkundeten Bodenbelastungen ist vor einer höherwertigen Nutzung eine Bodensanierung erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Durch vorherige alllastentechnische Untersuchungen im Abstrom des Grundstücks konnte festgestellt werden, dass keine Schadstofffraktionen in benachbarte Flächen transportiert werden. Es ist somit auszuschließen, dass von den vorliegenden Altlasten eine Gefährdung der Planziele auf benachbarten Flächen resultiert.

Durch die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes wird sich auch dort die Bodensituation, die bisher geprägt war durch die Betriebsabläufe und den Einsatz landwirtschaftlicher Betriebsmaschinen, im Hinblick auf eine Wohnnutzung wesentlich verbessern.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet zwischen 2-4 m unter NN an. Im Einzelfall kann daher nicht absolut ausgeschlossen werden, dass Kellerräume ungefährdet errichtet werden können. Es wird daher darauf hingewiesen die Grundwasserstände bei jedem Bauvorhaben zu überprüfen und ggbf. technische Vorkehrungen („weiße Wanne“) zu treffen sind.

3.10 Umweltbericht

Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet und seine Umgebung sind im wesentlichen geprägt durch die Reste ehemaliger und noch intakter landwirtschaftlicher Hofstellen, kleinere Handwerksbetriebe und zwei Gartenbaubetriebe, ferner durch die weitgehend straßenbegleitende Einzelhaus/Einfamilienhausbebauung aus den letzten 15-20 Jahren.

Im übrigen besteht umfangreicher Großbaumbestand, der teilweise potentielle Naturdenkmäler darstellt. Das Plangebiet ist eben.

Nördlich und östlich schließen sich an das Plangebiet weitere bebaute Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB an. Südlich des Hofweges liegen die Flächen einer Baumschule, südwestlich die Hof- und Gebäudeflächen einer Schweinemast, deren restliche Hof- und Gebäudeflächen einschließlich der Wohngebäude im Planbereich liegen. Westlich des Grünen Weges erstrecken sich Wiesen und Weideflächen zur Niederung der Bek hinter der Twiete.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die durch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtes geänderte planungsrechtliche Situation, die nach einer Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch einen B-Plan verlangt. Ferner das Interesse des landwirtschaftlichen Betriebes, die durch die geplante Betriebsverlagerung freiwerdenden Flächen baulich zu nutzen. Dafür liegen von verschiedenen Bauträgern unterschiedliche Konzepte vor.

Mit diesem B-Plan sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung unter Beachtung und Weiterentwicklung der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt: Die durchschnittliche GRZ beträgt 0.33; es werden II-Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, zudem ist darüber noch ein Dach- oder Staffelgeschoss zulässig; für die noch unbebauten Grundstücksteile werden entsprechend den Bau-

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

weisen Gebäudehöhen zwischen 9.0 m und 10,50 m festgesetzt, ausnahmsweise kann eine um 1 m höhere Höhe zugelassen werden, wenn Anlagen zur Nutzung von Solarenergie integriert werden.

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

Prüfung der UVP-Pflicht

Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine gesetzliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Es wird jedoch eine kommunale UVP durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren setzt nicht den Rahmen für die Genehmigung eines Vorhabens nach dem Anhang I/dem Anhang II der UVP-Richtlinie (EG-Richtlinie 85/337, geänderte Fassung 1997).

Kommunale UVP

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Dienstanweisung Umweltschutz der Stadt Norderstedt durchgeführt.

<p>Schutzgut Mensch</p>	<p>Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p><u>Lärm:</u> Gemäß der Lärmanalyse zur Lärminderungsplanung in Norderstedt werden die Leitziele des Leitbildes für gesunde Wohnverhältnisse (< 65 dB(A)) und den ungestörten Aufenthalt im Freien (< 55 dB(A)) im Plangebiet eingehalten (Stand 2004). Allerdings wird auf fast allen Grundstücken im Plangebiet noch der von der Segeberger Chaussee ausgehende für die Nachtzeiten ermittelte Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten; das ist das im Norderstedter Leitbild Lärminderung formulierte Ziel zur völligen Sicherstellung eines gesunden Schlafes. Daher kann es hier zu Beeinträchtigungen des Schlafes kommen. Allerdings sind die Orientierungswerte der DIN 1805 für Dorfgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) werden gleichfalls unterschritten. Im Zuge der Siedlungsverdichtung ist mit einem analogen siedlungstypischen Anstieg der Verkehrsbelastungen zu rechnen</p> <p><u>Geruch:</u> Das Ausmaß der zu erwartenden Geruchsbelästigungen aus der südwestlich gelegenen Intensivtierhaltung wird in der Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 8.12.2003 gemäß der VDI-Richtlinie 3471 „Tierhaltung – Schweine“ beschrieben. Danach sind die Geruchsbelästigungen innerhalb des ermittelten Mindestab-</p>
-----------------------------	---	---

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		<p>standes von 127 m unzumutbar, so dass hier keine Wohnbebauung errichtet werden kann. Innerhalb des Abstandsbereiches von 254m sind ebenfalls störende Belästigungen durch Geruchsmissionen aus der Schweinemast zu erwarten. Bei der Festsetzung eines Dorfgebietes ist jedoch ein höheres Maß an Geruchsmissionen zumutbar (s. Empfehlung der Landwirtschaftskammer). Laut Auskunft des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe wäre in diesem Einzelfall eine Ausweisung eines Mischgebietes innerhalb des 50 %-Abstandes (50 % des Abstandsbereiches von 254 m) zulässig, da die Schweinemast in absehbarer Zeit nicht mehr betrieben werden soll. Eine gesicherte Zusage zur Beendigung der Schweinemast liegt nicht vor. Außerhalb der Abstandsbereiche sind keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche aus diesem landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.</p> <p>Aus dem zukünftigen Standort des ausgelagerten zweiten landwirtschaftlichen Betriebes (Rinder- und Pferdehaltung) ergibt sich ein Abstandsbereich von 62 m, der bis zum „Grünen Weg“ reicht und damit ebenfalls einen Teil des Plangebietes betrifft (Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 9.10.2002).</p> <p>Das Fachgutachten zur Ermittlung der Geruchsmissionen aus dem Schweinemastbetrieb und die zu erwartenden Auswirkungen auf das Plangebiet vom 6.08.2004 gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein bestätigt die geforderten Mindestabstände nach VDI-Richtlinie 3471 „Tierhaltung – Schweine“ der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Danach muss innerhalb des vollen Mindestabstandskreises für die geplante Wohnbebauung mit erheblichen Geruchsbelästigungen gerechnet werden. Nach der VDI-Richtlinie 3471 Nr. 3232 kann der notwendige Mindestabstand auf die Hälfte nur dann verringert werden,</p> <ul style="list-style-type: none">• wenn es sich um Häuser im Außenbereich handelt,• wenn es sich um ein festgesetztes Dorfgebiet handelt• oder wenn ein nicht beplanter Ortsteil einem Dorfgebiet entspricht. <p>Dann wird diesen Gebieten ein höheres Maß an Geruchsstoffmissionen zugemutet. Das Fachgutachten gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie S.-H. berücksichtigt nicht die zusätzlichen Belastungen aus dem zweiten, zukünftig westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb oder die Ausbringung von Gülle in der Nachbarschaft.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		Während der Realisierung der geplanten Bebauung sind baustellentypische Luftbelastungen (Staub, Gerüche) und Lärmbelastungen für die ansässige Wohnbevölkerung zu erwarten.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Lärm:</u> Durch den geplanten verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsanlagen kann der Zunahme von Lärmimmissionen durch den Anstieg der Verkehrsbelastungen teilweise entgegengewirkt werden. Das Plangebiet ist relativ schlecht an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Wenn zukünftig ein verbessertes ÖPNV-Angebot geschaffen werden könnte würde dies die Anbindung an das übrige Stadtgebiet mit seinen Infrastruktureinrichtungen deutlich verbessern. Durch geeignete Grundrissgestaltung speziell der Schlafräume bei den zukünftigen Hausgruppen am Wilstedter Weg könnten Beeinträchtigungen für einen ungestörten Schlaf gänzlich ausgeschlossen werden. Schlafräume sollten innerhalb der zukünftigen Wohngebäude im östlichen Teil des Plangebietes so angeordnet werden, dass durch die Abschirmung des Gebäudes selbst ein hinreichender Schallschutz gewährleistet ist.</p> <p><u>Geruch:</u> Innerhalb des Abstandes von 127 m zum Schweinemastbetrieb, im südwestlichen Teil des B-Plan-Bereiches (3 Gebäude westlich des Grünen Weges) ist keine Wohnbebauung möglich. Gemäß den Empfehlungen der Landwirtschaftskammer S.-H. nach VDI 3471 und dem Fachgutachten nach der Geruchsmissionsrichtlinie S.-H. sollte zumindest innerhalb des Abstandskreises von 254 m kein Wohngebiet realisiert werden, solange die Schweinemast betrieben wird.</p>
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	<p><u>Lärm:</u> Bei Berücksichtigung der oben empfohlenen Schutzvorkehrungen kann auch eine potentielle Beeinträchtigung der Nachtruhe durch Verkehrslärm der Segeberger Chaussee ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Geruch:</u> Bei Einhaltung des geforderten Mindestabstandes ist mit keinen erheblichen Geruchsmissionen zu rechnen, die über das übliche Maß eines ländlich geprägten Gebietes hinausgehen.</p>
Schutzgut Tiere	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Im Plangebiet ist der typische Bestand eines besiedelten Bereiches feststellbar. Wichtigen Lebensraum bieten der Großbaumbestand und einige randliche Gebäude mit Nistmöglichkeiten

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		<p>für Feldsperlinge, Haussperlinge, Rauchschwalben, Mehlschwalben (nur in der FNP-Erweiterungsfläche) und Stare.</p> <p>Brutpaare des Feldsperlings wurden im Westen (1) und Nordwesten (3) kartiert, des Haussperlings am Nordwestrand (Nr. 69 Schlosserei) (2) und im Südosten (Nr. 29) (1), der Rauchschwalben im Südwesten (1) und Südosten (2), der Mehlschwalben außerhalb des B-Plangebietes im Südosten (in der FNP-Erweiterungsfläche) (3) sowie ein Starbrutpaar am Westrand (58/60). Im Umfeld brüten zudem weitere Stare, Feldsperlinge und Haussperlinge sowie Hausrotschwanz und Mauersegler. Der Kiebitz brütet mit ca. 2 Paaren in einigen Jahren auf dem Flurstück an der JVA-Zufahrt. Somit ist er durch bestehende Knickstrukturen und Freiflächen vom Plangebiet getrennt und wird durch das Vorhaben nicht vertrieben.</p> <p>Es sind keine Amphibienvorkommen und Laich- oder Stillgewässer vorhanden. Fledermausdaten liegen nicht vor, besonders bedrohte Arten sind im Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Die biologische Vielfalt ist hier am Siedlungsrand nicht durch das Vorhaben betroffen, zudem wird eine neue Eingrünung hergestellt.</p>
	<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p>Keine bzw. s. unter Schutzgut Pflanzen. Durch Erläuterung in den Planwerken wird ein Erhalt bzw. Ersatz der Nistmöglichkeiten und notwendigen Biotopausstattung der gebäudebrütenden Vogelarten angestrebt und ein kleiner Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt geleistet. Dringender Handlungsbedarf besteht beim Haussperling, Handlungsbedarf beim Feldsperling, geringer Handlungsbedarf beim Star und kein Handlungsbedarf bei der Rauchschwalbe. Die Rauchschwalbe ist abhängig von der landwirtschaftlichen Nutzung, wenn diese Nutzung verschwindet, kann der Bestand nicht gehalten werden. Die anderen vorkommenden Vogelarten sind stets durch Zerstörung ihrer Nistmöglichkeiten, v.a. im Zuge von Renovierungsarbeiten oder eines Abrisses gefährdet.</p> <p>Der Haussperling benötigt den Erhalt der Brutplätze, Erhalt und Anlage von dichten Hecken/Büschen und Sandbadeplätzen sowie die Anbringung von Nistkästen (Sperlingskolonienhaus/Sperlingsreihenhaus) bzw. den Einbau von Nistziegeln oder Nist- und Einbausteinen bei Neubauten, insbesondere als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Abriß von Gebäude Wilstedter Weg Nr. 29.</p> <p>Der Feldsperling benötigt die Anbringung von Nistkästen (Sperlingskolonie-</p>

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		<p>haus/Sperlingsreihenhaus) bzw. den Einbau von Nist- und Einbausteinen bei Neubauten. Der Star benötigt die Montage von Nistkästen zur Stärkung seiner Population. Die Mehlschwalbe im FNP-Erweiterungsgebiet benötigt die Montage von Nisthilfen sowie Erhalt und Schaffung von vegetationsfreien Flächen zur Baumaterialbeschaffung für die Nester.</p>
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	<p>Bezüglich der Tierwelt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn der Nistraumverlust des Haussperlings durch den Abriss des Gebäudes Wilstedter Weg Nr. 29 ersetzt wird.</p>
Schutzgut Pflanzen	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Im Plangebiet befindet sich umfangreicher Großbaumbestand, z. T. mit naturdenkmalwürdigem Charakter (mächtige Eichen-, Buchengruppe, z. B. Grüner Weg 66). Der Großbaumbestand ist in seinem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die geplante Bebauung muss entsprechend angepasst werden. Flächen nach § 15a und 15 b LNatSchG sind nicht betroffen.</p>
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Erhalt allen wertvollen Baumbestandes. Teilweise Entsiegelung von jetzt im Kronenbereich vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen und Bauungen. Vorhandene Knicks sind im Plangebiet berücksichtigt und geschützt.</p>
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Geringfügig
Schutzgut Boden	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Bodenfunktion</u> Nach den Ergebnissen des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein und der bodenkundlichen Aufnahme von 1976 liegen im Bereich Glashütte großräumig Eisenhumuspodssole bzw. Podsol-Braunerden vor, die in feuchten Senken bzw. bei Vorliegen von Stauwasserhorizonten mehr oder weniger zu anmoorigen Podsolböden variieren können. Das Ausgangsgestein der Bodenbildung wird durch nährstoffarme weichselkaltzeitliche fein bis mittelsandige Schmelzwassersande (Alstersande) gebildet. Gelegentlich finden sich Schlufflinsen von geringer Ausdehnung, die örtlich zu Stauwasserhorizonten führen können. Weiterhin konnte im Gebiet die Bildung von Ortsteinhorizonten festgestellt werden. Die Alstersande besitzen aufgrund ihrer bodenphysikalischen Zusammensetzung eine hohe Versickerungsfähigkeit, die zwangsläufig zu einer hohen Grundwasserneubildung führt. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen ist mit einem Eingriff in das Schutzgut Boden von ca. 3.037 m² auszugehen.</p> <p><u>Altlasten</u></p>

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Altstandortverdachtsflächen, unmittelbar angrenzend zwei weitere (nach Listen des Kreises Segeberg und des LANU). Aufgrund der bisherigen Nutzungen konnte eine Beeinträchtigung auf das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, daher wurde für die im Plangebiet befindlichen Verdachtsflächen eine Historische Erkundung beauftragt.</p>
	<p>Vermeidungs- und Vermin- derungsmaßnahmen</p>	<p><u>Bodenfunktion</u> Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Anlage eines ca. 555 m² großen Knick-schutzstreifens und ca. 5.000 m² Extensivgrünland ausgeglichen (Umwandlung von intensiv in extensiv genutztes Grünland, Faktor 1 : 2).</p> <p><u>Altlasten</u> Die Historische Erkundung ergab für zwei der drei untersuchten Standorte die Aufhebung des Altlastenverdachts. Für den dritten Standort konnte eine aktuelle oder zukünftige Beeinträchtigung nach jetzigem Kenntnisstand durch die Historische Erkundung jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf dem Grundstück wurden orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen in Form einer abschließenden Bewertung liegen als Gutachten vor.</p> <p>Durch Bodensondierungen konnten zwei Bereiche mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen in der ungesättigten Bodenzone ermittelt werden. Bei den Bodenverunreinigungen handelt es sich um punktuelle Belastungen, die eindeutig auf die ehemalige Nutzung des Grundstücks zurückzuführen sind. Der Gutachter kommt zu dem abschließenden Ergebnis, dass durch die Bodenbelastungen aufgrund der teilweise vorliegenden Versiegelung und der Tiefenlage eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans 230 für den größten Teil der Grundstücksfläche nicht gegeben ist. Im Bereich der erkundeten Bodenbelastungen ist vor einer höherwertigen Nutzung ein Bodensanierung erforderlich. Sofortiger Handlungsbedarf besteht jedoch nicht. Eine zukünftige Grundwassersanierung hält der Gutachter jedoch nicht für gänzlich ausgeschlossen und empfiehlt deshalb eine Sanierung durch Bodenaustausch. Aufgrund der geringen lateralen Ausdehnung der verunreinigten Bereiche ist mit einem Anfall von ca. 100 t verunreinigten Bodens als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu rechnen. Die Sanierung und notwendige umweltgutachterliche Be-</p>

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		gleitung verursacht einen Kostenumfang von etwa 7000 €. Gemäß Altlastenerlass 2001, Kapitel 2.2, kann in diesem Fall der Grundstückseigentümer die Belastungen mit angemessenem Aufwand selbst sanieren. Durch die Sanierung ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dann gesichert.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	<p><u>Altlasten</u> Für zwei der Verdachtsflächen besteht kein plausibler Altlastenverdacht und somit keine Besorgnis einer Beeinträchtigung von Boden oder Grundwasser durch z. B. nutzungsspezifische Schadstoffaustritte. Eine weitere Bearbeitung ist nicht erforderlich, eine Beeinträchtigung der Planung nicht zu erwarten. Auf dem dritten Standort wurden orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen in Form einer abschließenden Bewertung liegen als Gutachten vor. Es wurden zwei Teilbereiche mit Bodenbelastungen ermittelt. Die Belastungen resultieren eindeutig aus der ehemaligen Nutzung des Grundstücks. Aufgrund der nur teilweise vorliegenden Versiegelung und der festgestellten mobilen Schadstofffraktionen schließt der Gutachter eine zukünftige Grundwasserverunreinigung nicht aus. Die Gefahr einer Grundwasserkontamination ist ausschließlich durch eine Sanierung in Form eines Bodenaustausches zu beseitigen. Durch vorherige altlastentechnische Untersuchungen im Abstrom des dritten Grundstücks konnte festgestellt werden, dass keine Schadstofffraktionen in benachbarte Flächen transportiert werden. Es ist somit auszuschließen, dass von den vorliegenden Altlasten eine Gefährdung der Planziele auf benachbarten Flächen resultiert.</p> <p><u>Bodenfunktion</u> Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Anlage des Knickschutzstreifens ausgeglichen.</p>
Schutzgut Wasser	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Es ist kein Oberflächengewässer betroffen. Das Grundwasser befindet sich, von den lokalen geologischen und hydrogeologischen Bedingungen abhängig, in einer Tiefe von 2,00 bis 4,00 m unter der Geländeoberfläche. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets Norderstedt. Das Grundwasser ist aufgrund der vorhandenen stark durchlässigen Sande insbesondere während der Bauphase durch Schadstoffeinträge</p>

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		gefährdet.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Dauerhafte bauliche Eingriffe in das Grundwasser sind zu vermeiden. Keller und Tiefgaragen sind ggf. auszuschließen. Die Ableitung des im Gebiet (zusätzlich) anfallenden Oberflächenwassers ist nicht möglich, da keine Anschlussmöglichkeit und auch keine ausreichende Vorflut vorhanden ist. Daher muss die Entwässerung der Bauflächen und der Verkehrsflächen dort, wo es die Standortbedingungen zulassen, über Flächen- und/oder Muldenversickerung erfolgen. Dadurch wird die zusätzliche Versiegelung teilweise ausgeglichen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt vom 16.12.1998 sind zu beachten.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Geringfügig
Schutzgut Luft	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Geruch:</u> (s. auch unter Schutzgut Mensch) Das Plangebiet ist durch eine unmittelbar südwestlich gelegene Intensivtierhaltung (Schweinemastbetrieb) und durch den zukünftig westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Rinder- und Pferdehaltung) durch Geruchsimmissionen belastet. Ausführungen s. unter Schutzgut Mensch.</p> <p>Die Emissionen des zur Zeit im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes verringern sich künftig durch die Auslagerung und den Neubau.</p> <p><u>Luft:</u> Es entstehen zusätzliche Emissionen aus der Wohnnutzung sowie aus dem zusätzlich erzeugten Verkehr.</p> <p>Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt.</p>
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Geruch:</u> Der geforderte Mindestabstand der Wohnbebauung von 254 m zum Schweinemastbetrieb sollte eingehalten werden, um erhebliche Geruchsbelastungen zu vermeiden (s. auch unter „Schutzgut Mensch“).</p> <p><u>Luft:</u> Durch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsanlagen kann der Zunahme von Luftschadstoffimmissionen durch den Anstieg der Verkehrsbelastungen teilweise entgegengewirkt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist relativ schlecht an das örtliche</p>

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		<p>ÖPNV-Netz angeschlossen. In Ergänzung zur vorgesehenen ökologischen Gestaltung des Plangebietes ist zu prüfen, in welcher Form ein verbessertes ÖPNV-Angebot realisiert werden kann.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob eine zentrale Nahwärmeversorgung (ggf. mit solarer Unterstützung) vorgesehen werden kann.</p>
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	<p><u>Geruch:</u> Bei Einhaltung des geforderten Mindestabstandes ist mit keinen erheblichen Geruchsimmissionen zu rechnen, die über das übliche Maß eines ländlich geprägten Gebietes hinausgehen.</p> <p><u>Luft:</u> Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind nicht erheblich.</p>
Schutzgut Klima	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Stadtklima:</u> Das Plangebiet sowie die unmittelbare Umgebung werden in der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) als inselartig innerhalb des umgebenden Freilandklimatops gelegenes Stadtklimatop (Stadtrandklima) ausgewiesen. Die natürlichen Klimaverhältnisse sind hier gegenüber dem Freiland bereits verändert (z. B. erhöhte Lufttemperaturen). Die stadtklimatische Ausprägung im Gebiet selbst wird sich durch das Vorhaben verstärken.</p> <p><u>Klimaschutz:</u> Das Gebiet ist nicht optimal an den ÖPNV angeschlossen. Gegenüber der bislang zulässigen Nutzung ist aus der jetzt vorgesehenen mit einem geringfügigen Anstieg der CO₂-Erzeugung aus der Wohnnutzung, aber auch aus zusätzlich erzeugtem motorisierten Individualverkehr zu rechnen.</p>
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Stadtklima:</u> Zur Vermeidung der Inanspruchnahme weitere Freilandklimatopflächen empfiehlt die Stadtklimaanalyse die gezielte Nutzung bereits vorhandener Siedlungsschwerpunkte, wie hier vorgesehen. Zur Minderung der Auswirkungen der erhöhten Verdichtung im Gebiet selbst tragen Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes bei.</p> <p><u>Klimaschutz:</u> Die im Entwurf vorgesehenen Gebäudeausrichtungen eröffnen in vielen Fällen die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Sofern, wie vorgesehen, Niedrigenergiehäuser errichtet werden und weitere ökologische Bautechniken zum Einsatz kommen sollten, stellt dies einen Beitrag zum Klimaschutz dar.</p> <p>Für die noch unbebauten Grundstücksteile wird</p>

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

		eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den im Teil B-Text- festgesetzten Bezugspunkt. Ausnahmsweise kann eine um 1 m höhere Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn Anlagen zur Nutzung von Solarenergie integriert werden. Mit dieser Festsetzung soll ein Anreiz geschaffen werden, regenerative Energiequellen zu nutzen, da durch einen höheren Dremmel eine höhere Ausnutzung im Dachgeschoss möglich ist. Zudem soll sicher gestellt werden, dass eine Dachneigung eingehalten werden kann, die eine möglichst optimale Ausnutzung der Solarenergie ermöglicht. Diese Festsetzung dient dem vorbeugenden Klimaschutz. Die Stadt wird auf Beratungsmöglichkeiten für den Bauträger im Hinblick auf besonders energiesparende Bauweise und einen über die EnEV hinausgehenden Wärmeschutz hinweisen. Sie wird die Prüfung einer Nahwärmeversorgung durch die Stadtwerke Norderstedt anregen.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	<u>Stadtklima:</u> Die stadtklimatischen Auswirkungen der Nachverdichtung beschränkten sich auf das Gebiet selbst (Verstärkung stadtklimatischer Effekte) und sind insgesamt als geringfügig einzuschätzen. <u>Klimaschutz:</u> Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die städtischen Klimaschutzziele zu erwarten
Schutzgut Landschaft	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Die Veränderung des Siedlungsbildes durch einzelne Neubauten insbesondere westlich des Grünen Weges greift nicht gravierend in das Landschaftsbild ein. Im Plangebiet befindet sich umfangreicher Großbaumbestand, z. T. mit naturdenkmalwürdigem Charakter (mächtige Eichen-, Buchengruppe, z. B. Grüner Weg 66). Der Großbaumbestand ist in seinem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die geplante Bebauung muss entsprechend angepasst werden.
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Vollständige Berücksichtigung des gebietsprägenden Baumbestandes und kleinerer Knickstrukturen.
	Einschätzung der verbleibenden Beeinträchtigungen	Bei Erhalt von Großbaumbestand und Knickstrukturen geringfügig.
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Beschreibung der Auswirkungen ohne Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Keine Auswirkungen
	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Nicht erforderlich

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

	derungsmaßnahmen	
	Einschätzung d. verbleibenden Beeinträchtigungen	Es liegt keine Beeinträchtigung vor
Wechselwirkungen	<p>Der Schwerpunkt der Auswirkungen des Vorhabens B 230 ist im Bereich der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern <u>Mensch und Luft</u> zu erwarten, da zum einen nächtliche Lärmbeeinträchtigungen für fast das gesamte Plangebiet zu erwarten sind, zum anderen große Teilbereiche durch Geruchsimmissionen aus der Intensivtierhaltung beeinträchtigt werden: Gemäß der Lärmanalyse zur Lärminderungsplanung in Norderstedt werden die Leitziele des Leitbildes für gesunde Wohnverhältnisse und den ungestörten Aufenthalt im Freien im Plangebiet eingehalten (Stand 2004). Auf fast allen Grundstücken im Plangebiet liegen die für die Nachtzeiten ermittelten Beurteilungspegel jedoch bei 45 – 50 dB(A), so dass ein ungestörter Schlaf nur durch eine geeignete Grundrissgestaltung sichergestellt werden kann (Abschirmung der Schlafräume durch das Gebäude selbst).</p> <p>Nur bei Einhaltung des gutachterlich geforderten Mindestabstandes zum südwestlich gelegenen emittierenden Schweinemastbetrieb sind erhebliche Geruchsimmissionen, die über das übliche Maß eines ländlich geprägten Gebietes hinausgehen, nicht zu erwarten. Solange dieser Betrieb existiert, ist daher das Vorhaben nicht vollständig realisierbar, was zu einer zeitlichen Ausdehnung der baubedingten negativen Auswirkungen im Bereich Luft/Lärm für die vorhandene Wohnbebauung führen kann. Eine verringerte Aufenthaltsqualität im Freien durch Geruchsbelästigungen kann zusätzlichen Ausflugsverkehr erzeugen und damit zu weiteren Luftbelastungen und Lärmemissionen führen.</p> <p>Weitere Auswirkungen durch die Realisierung der Bebauung sind aufgrund der Bebauung und Versiegelung von derzeit existierenden Hausgartenbereichen und landwirtschaftlichen Hofstellen insbesondere auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern <u>Boden und Wasser</u> (Grundwasserneubildungsrate) und <u>Boden und Pflanzen bzw. Tiere</u> (Lebensraumverlust) zu erwarten. In diesem Bereich ist nicht erkennbar, dass diese Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen.</p>	
Kenntnislücken	<p>Auf dem Standort, auf dem der Altlastenverdacht durch die historische Recherche nicht entkräftet werden konnte, wurden orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Eine Sanierung der Flächen ist teilweise erforderlich.</p> <p>Ein schallschutztechnisches Gutachten liegt nicht vor.</p> <p>Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt.</p> <p>Faunistische Kartierungen für den Bereich liegen für Amphibien und Vögel vor. Weitere faunistische Erhebungen, wie z.B. eine</p>	

Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

	Fledermauskartierung, gibt es nicht.
Zusammenfassung	<p>Das Plangebiet und seine Umgebung sind im wesentlichen geprägt durch die Reste ehemaliger und noch intakter landwirtschaftlicher Hofstellen, kleinere Handwerksbetriebe und zwei Gartenbaubetriebe, ferner durch die weitgehend straßenbegleitende Einzelhaus/Einfamilienhausbebauung aus den letzten 15-20 Jahren. Im übrigen besteht umfangreicher Großbaumbestand, der teilweise potentielle Naturdenkmäler darstellt. Entsprechend den Planungszielen soll das bestehende Siedlungsquartier als Ergänzung der vorhandenen Bebauung harmonisch und angemessen verdichtet werden. Das Plangebiet wird in weiten Teilen aufgrund der bisherigen Vorprägung und planungsrechtlichen Einstufung als Dorfgebiet, und im Interesse des Erhalts der dörflichen Struktur mit den gewerblichen Nutzungen, als Mischgebiet festgesetzt. Dies wird gegliedert in verschiedene Bereiche entsprechend den speziellen Funktionen.</p> <p>Aus dem Vorhaben sind bei Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen - insbesondere hinsichtlich des Erhaltes allen wertvollen Baumbestandes - keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die <u>Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Klima, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter</u> zu erwarten. Die gezielte Nutzung bereits vorhandener Siedlungsschwerpunkte, wie hier vorgesehen, dient der Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Freilandklimatopflächen, wie in der Stadtklimaanalyse Norderstedt empfohlen.</p> <p>Durch die Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt ein Eingriff in das <u>Schutzgut Boden</u>, der durch die Anlage eines Knickschutzstreifens und die Schaffung extensiven Grünlandes im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen wird. Für einen Standort, dessen Altlastenverdacht durch die durchgeführte Historische Erkundung bestätigt wurde, sind die erforderlichen orientierenden Untersuchungen im Bereich potentieller Eintragsstellen von Schadstoffen noch nicht durchgeführt. Eine endgültige Beurteilung, ob dieser Altstandort den Zielen der Planung entgegensteht, ist daher noch nicht möglich.</p> <p>Das Gebiet ist erheblich durch Gerüche aus der Intensivtierhaltung (Schweinemast) belastet, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf die <u>Schutzgüter Mensch bzw. Luft</u> zu erwarten sind. Gemäß den Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein nach VDI 3471 und dem Fachgutachten nach der Geruchsmissionsrichtlinie Schleswig-Holstein sollte zumindest innerhalb des Mindestabstandskreises von 254 m keine Wohnbebauung realisiert werden, solange die Schweinemast betrieben wird. Innerhalb des Abstandes von 127 m zum Schweinemastbetrieb, im südwestlichen Teil des B-Plan-Bereiches, ist keine Wohnbebauung möglich. Der größte Teil des Plangebietes unterliegt nächtlichen Lärmeinwirkungen, bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schutzvorkehrungen können erhebliche nachteilige Wirkungen durch Lärm jedoch ausgeschlossen werden.</p>

4. Städtebauliche Daten		
Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	ca. 68.300 m ²
	öffentliche Verkehrsflächen	ca. 8.800 m ²
	Grün/ Maßnahmeflächen	ca. 5.900 m ²
	Netto-Bauflächen	ca. 53.600 m ²

5. Kosten und Finanzierung

Durch diese B-Planänderung entstehen der Stadt Norderstedt keine Kosten. Änderungen der Erschließungsmaßnahmen werden durch den zukünftigen Investor in Verbindung mit dem Grundstückskauf realisiert.

6. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung	Die Darlegung sozialer Maßnahmen nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB zu erwarten sind. Im übrigen unterliegt die Realisierung überwiegend privaten Investitionen.
Sozialplan	

7. Beschlussfassung

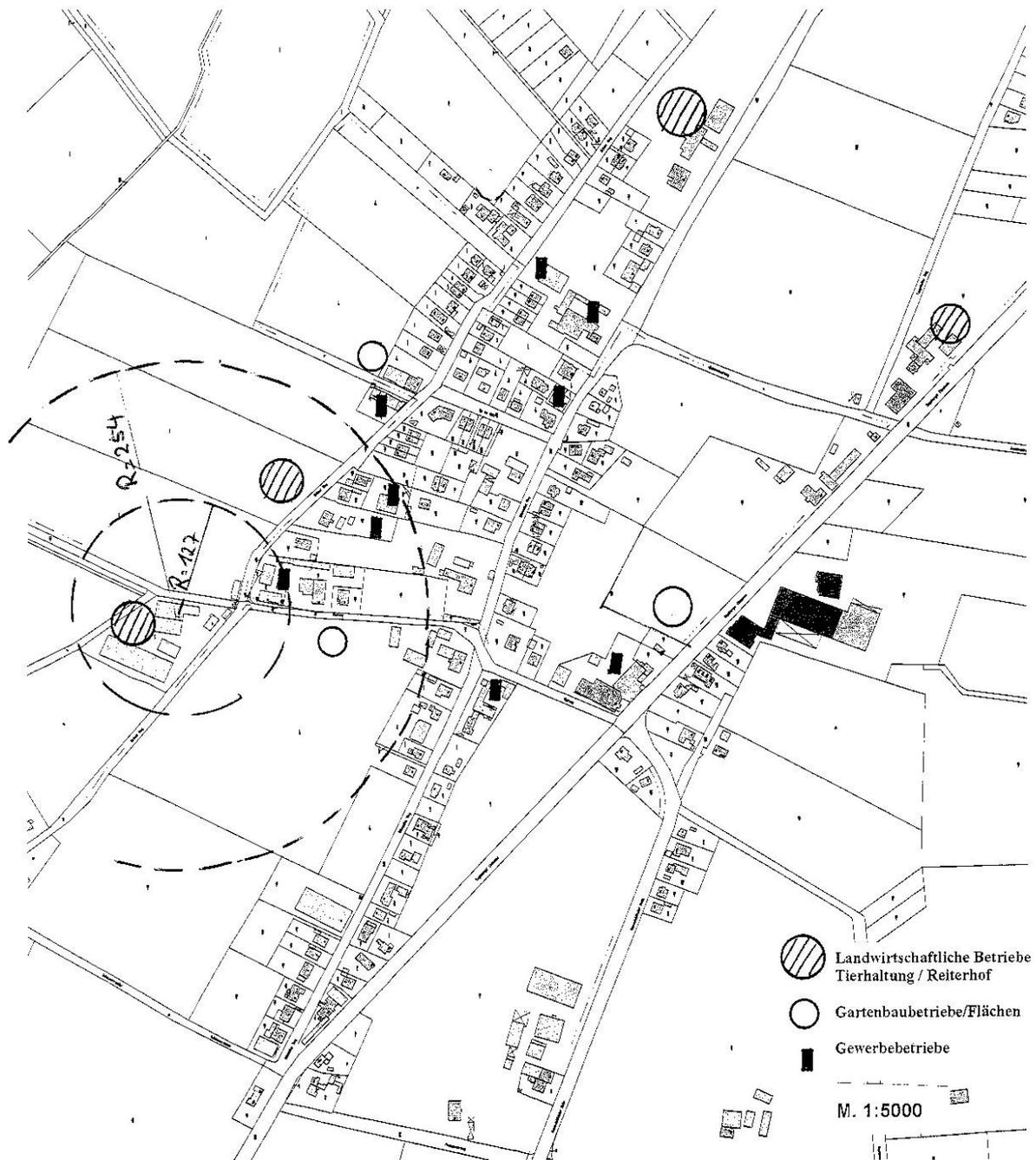
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.230 Norderstedt wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 20.09.2005 gebilligt.

Norderstedt, den 25.10.2005
STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

gez. Grote (L.S.)

**Anlage zur Begründung zur 48. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Hier: Darstellung der Immissionsschutzkreise nach
VDI-Richtlinie 3471 „Tierhaltung-Schweine“



Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Anhang

Pflanzliste

Bäume und Sträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Malus-Wildarten oder Hochstammobstbäume
Prunus-Arten [avium/padus/spinosa] (Kirsche, Schlehe, auch Hochstammobstbäume)
Ribes-Arten (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus aggr. (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Taxus baccata (Eibe)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Schling- und Kletterpflanzen

Clematis-Wildformen (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera heckrottii (Duftende Geißschlinge)
Lonicera henryi (Immergrüne Geißschlinge)
Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ oder quinquefolia (Wilder Wein)

Hecken

Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10

Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Qualität: 18-20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen.