

Gemeinde Neversdorf

**Begründung zur Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 2**

Kiel, den 19.06.1997
geändert 20.04.1998

Begründung zur Satzung der Gemeinde Neversdorf über den Bebauungsplan Nr. 2

1. Rechtsgrundlagen/Planverfahren

Die Gemeinde Neversdorf hat am 24.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen.

Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Landschaftsplan und Flächennutzungsplan werden zur Zeit aufgestellt.

Da es sich sowohl beim Landschaftsplan, als auch beim Flächennutzungsplan um komplexe Planungen mit entsprechendem Zeitaufwand handelt, ist eine kurzfristige Fertigstellung nicht möglich.

Aufgrund eines Ortsentwicklungskonzepts und eines Bebauungsplanentwurfs, sind mit der Landesplanung, mit dem Innenministerium und mit dem Kreis Segeberg im Rahmen der Planungsanzeige die Planungsabsichten der Gemeinde abgestimmt worden. Da die Gemeinde Neversdorf einen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen hat, die übergeordneten gemeindlichen Planungen aus den genannten Gründen nicht kurzfristig fertiggestellt werden können, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB inkraft treten.

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan sind zur Zeit im Beteiligungsverfahren.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Straße Hofkrog und südlich der Bebauung an der Dorfstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.2 ha.

3. Gegenwärtige Nutzung

Der überwiegende Teil des Gebietes wird als Weide landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Planrand liegt die Straße Hofkrog, die durch einen Knick von der Weide abgestrennt ist. Ein weiterer Knick befindet sich an der Ostgrenze des Planbereichs.

Eine Verschiebung des Plangebietes nach Norden war nicht möglich, da sich in dem Bereich der Abreiteplatz des angrenzenden Hofes befindet.

4. Geplante Nutzung

Da die Gemeinde dringend Wohnbauflächen benötigt, ist für den Plangeltungsbereich eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um eine optimale Einfügung in die Landschaft zu gewährleisten, ist die 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Insgesamt sind ca. 23 Grundstücke für Einzelhausbebauung und 6 Baugrundstücke für Doppelhausbebauung vorgeschlagen. Bei der umliegenden Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, daß überwiegend Einzelhäuser mit nur eine Wohneinheit entstehen werden. Es wird von ca. 35 Wohneinheiten ausgegangen.

Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,5 E/WE wird das Gebiet ca. 88 Einwohner aufnehmen. Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke sowie die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude erfolgte in Abstimmung mit der Lanesplanung.

Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, ist überwiegend eine Einzelhausbebauung und in 2 Teilbereichen alternativ eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Erschlossen wird das Baugebiet im wesentlichen über zwei Stichstraßen mit Wendeflächen von der Straße Hofkroog aus. Für das Müllfahrzeug soll eine Durchfahrt durch das Baugebiet möglich sein. Die geplanten Wendeflächen sollen durch die Müllabfuhr nicht in Anspruch genommen werden. Das Müllfahrzeug soll über die Straße B das Baugebiet anfahren und über die Straßen D und C wieder verlassen. Die Straße D erhält einen Klapppfosten. Ein Fußwegnetz ergänzt das Erschließungsstraßennetz und verbindet den Spielplatz und die Wendeflächen miteinander. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind 8 Parkplätze festgesetzt.

Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde hat baugestalterische Festsetzungen auf ein Minimum reduziert. Sie möchte den zukünftigen Hauseigentümerinnen und Eigentümern möglichst wenig baugestalterische Bindungen auferlegen.

5. Grünplanung

An der West- und Ostgrenze des Plangebietes sind öffentliche Knicks vorhanden. Dieser vorhandene Bewuchs wird durch ein festgesetztes Erhaltungsgebot geschützt. An der Süd- und Nordseite sind öffentliche Grünstreifen mit integrierten Knicks vorgesehen, die das Baugebiet erfassen.

Zum Schutz der Knicks ist deren Einzäunung und ein zurückbleiben der Bebauung (5,00 m) entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus wird sich die Gemeinde bei entsprechender Notwendigkeit ein Betretungsrecht der Grundstücke vertraglich zusichern.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen wurden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Bebauungsplan wurde auch ein Grünordnungsplan erstellt, der der Begründung als Anlage beigefügt wird.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist im Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landesgesellschaft, die diese Flächen im Auftrag der Gemeinde Neversdorf erworben hat. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der Schleswig-Holsteinischen Landesgesellschaft angeschlossen. In der Nähe des Kinderspielplatzes soll ein Trafo errichtet werden.

7.2 Gasversorgung

Das Plangebiet wird an das Gasversorgungsnetz der Schleswig angeschlossen.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt.

7.4 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß "Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 612".

Der Löschwasserbedarf ist gem. Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

Die Radien der Straßen sind entsprechend der DIN 14090 auszubilden.

7.5 Fernsprechanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 15 09, 25735 Heide, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.6 Abwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist Gemeinde Neversdorf zuständig.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem mit Ableitung in die zentrale Kläranlage.

Für das Regen- und Oberflächenwasser ist eine Versickerung am Ort zur Grundwasserneubildung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll auf diesen versickert werden.

Die Straßen und öffentlichen Wege sollen über ein Sickermuldensystem mit Verbindungsrohren zur Regenrückhaltung in öffentlichen Grünflächen entwässert werden.

7.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Kreis Segeberg.

8. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

8.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußwegflächen einschließlich Entwässerung	ca. DM 580.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM 60.000,00
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen (Kinderspielplatz)	ca. <u>DM 120.000,00</u>
Insgesamt:	ca. <u>DM 760.000,00</u>

8.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca. DM 150.000,00
Wasserversorgung	ca. <u>DM 100.000,00</u>
Insgesamt:	ca. <u>DM 250.000,00</u>

8.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 760.000,00
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca. <u>DM 250.000,00</u>
Gesamtkosten:	ca. <u>DM 1.010.000,00</u>

Gebilligt durch die Gemeindevertretung

Gemeinde Neversdorf, den 13.01.99

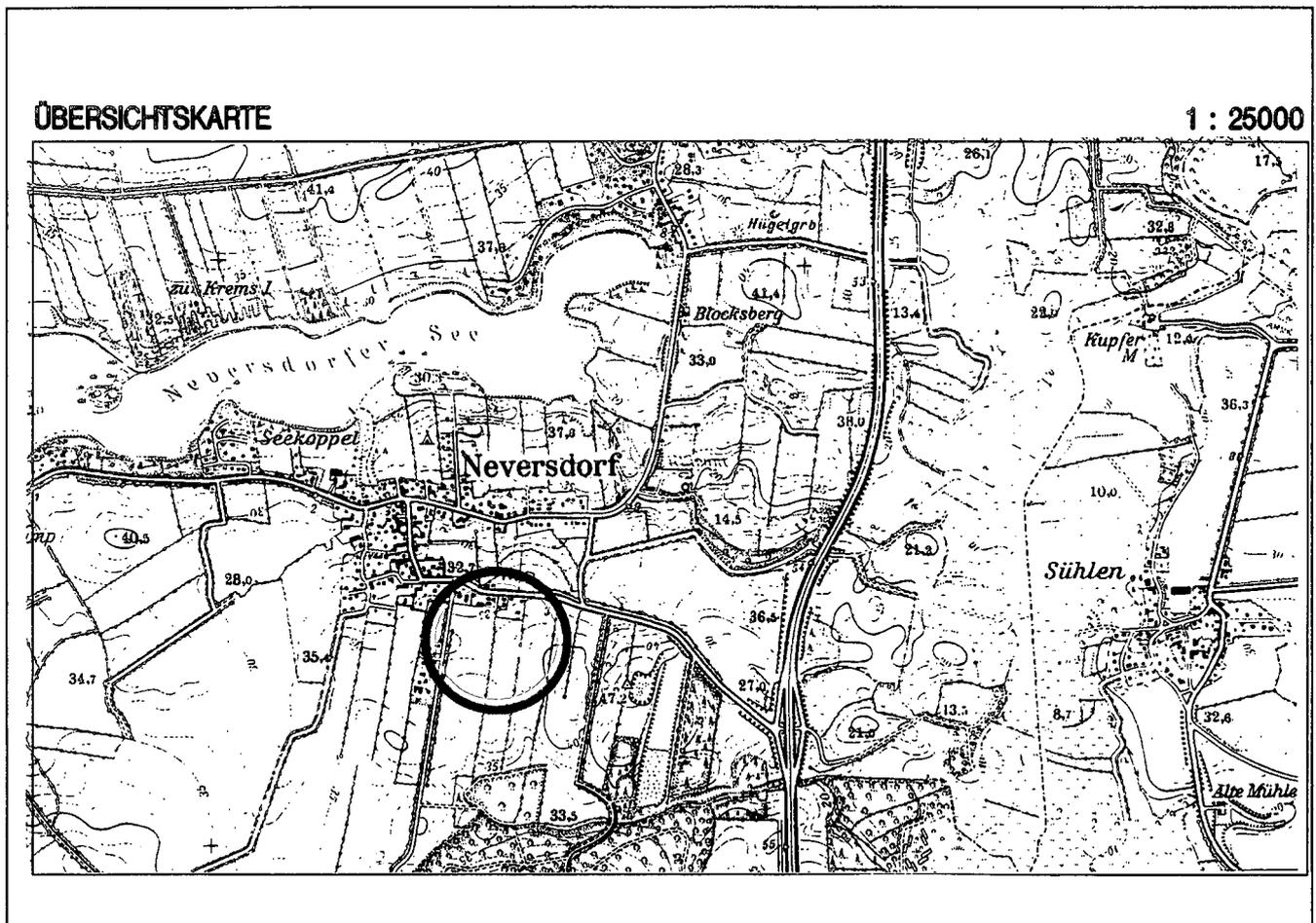
am: 16.03.1998



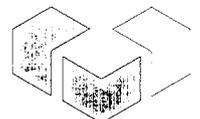
[Handwritten Signature]
.....
(Bürgermeister)

Grünordnungsplan zum Bebauungs- plan Nr.2 Neversdorf

Kreis Segeberg



LANDGESELLSCHAFT
SCHLESWIG-HOLSTEIN



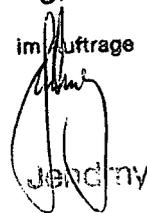
**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
WOHNBAUVORHABEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
GEMEINDE NEVERSDORF - KREIS SEGEBERG**

Keine
Änderungen und Ergänzungen
gem. § 6 Abs. 3 LNatSchG

Kreis Segeberg
Der Landrat
als untere Naturschutzbehörde
Hamburger Str. 30
23795 Bad Segeberg

Bad Segeberg, den 20.05.98

im Auftrage



Jendry

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Neversdorf
-Amt Leezen-
Hamburger Straße 28
23816 Leezen

Verfasser : Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH
Fabrikstraße 7
24103 Kiel

Bearbeitung : Dipl.Ing. P.Franck
Landschaftsarchitekt

SHL Kiel, den 29. Oktober 1997

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM WOHNBAUVORHABEN B-PLAN NR. 2 GEMEINDE NEVERSDORF - KREIS SEGEBERG

Gliederung:

	Seite
1. Anlaß des Grünordnungsplanes	1
2. Planerische Vorgaben Lage im Raum	1
3. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	2
3.1. Arten und Lebensgemeinschaften	2
3.2. Boden	3
3.3. Wasser	3
3.4. Klima/Luft	3
3.5. Landschaftsbild/Ortsbild	3
4. Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben	5
4.1. Arten und Lebensgemeinschaften	5
4.2. Boden	6
4.3. Wasser	6
4.4. Klima/Luft	6
4.5. Landschaftsbild/Ortsbild	6
5. Vermeidung bzw Verminderung von Beeinträchtigungen	6
6. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	8
6.1. Arten und Lebensgemeinschaften	8
6.2. Boden	9
6.3. Wasser	11
6.4. Klima/Luft	12
6.5. Landschaftsbild/Ortsbild	12
7. Entwicklungskonzept	12
7.1. Ausgleichsmaßnahmen	13

8. Realisierungshinweise	16
8.1. Einarbeitung in den Bebauungsplan	16
8.2. Pflanzenauswahl	18
8.3. Freiflächengestaltungsplan	19
8.4. Kostenschätzung	19
9. Literatur	19

Kartenverzeichnis:

Abbildung 1: Knickneuanlage M 1: 50	17
Karte 1 : Bestandskarte 1 : 1.000	Anhang
Karte 2 : Entwicklungskarte M 1 : 1.000	Anhang

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Biotypen im Bearbeitungsgebiet	2
Tab. 2: Baumliste	4
Tab. 3: Ausgleichsflächen-Berechnung Boden	10
Tab. 4: Ausgleichsanforderungen und -maßnahmen	13
Tab. 5: Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen	15
Tab. 6: Kostenschätzung	16

1. Anlaß des Grünordnungsplanes

Die Gemeinde Neversdorf wird am südöstlichen Dorfrand eine Fläche von ca. 3,0 ha als Wohnbauland in einem verbindlichen Bauleitplan ausweisen und erschließen lassen.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Unterlagen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Bauleitplan darzustellen.

Dazu gehören auch Darstellungen und Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

In einem Grünordnungsplan zur Eingriffsregelung sollen auf der Grundlage einer Bestandsermittlung die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermittelt werden und darauf aufbauend Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden.

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn eine vertiefende Darstellung für Teilbereiche einer Gemeinde erforderlich ist.

Dieser Umstand trifft für das am Dorfrand gelegene Bearbeitungsgebiet zu.

Grundlage der Ausgleichberechnungen bildet dabei der seit dem 8.11.1994 gültige **Gemeinsame Erlaß zwischen Innen- und Umweltministerium SH** (Verhältniss der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht- §§ 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes), der im Anhang konkrete Berechnungsschritte für Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Der Grünordnungsplan wurde zuletzt am 13.10. 1997 von der Gemeindevertretung Neversdorf beschlossen und wurde gleichzeitig mit dem Bebauungsplan ausgelegt. Die Änderungen aus der Beteiligung der Träger Öffentliche Belange und der Öffentlichkeit wurden eingearbeitet.

2. Planerische Vorgaben

Lage im Raum

Die Gemeinde Neversdorf umfaßt 722 Hektar. Davon sind gegenwärtig ca. 35 ha (ca.5 % , Statistischer Bericht SH 1993) bereits Siedlungsfläche.

Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich zukünftig ca. 500 m vom Ortszentrum entfernt (vgl. Übersichtskarte) an der Straße Hofkrog und stellt eine sinnvolle Arrondierung des Dorfbereiches dar.

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Neversdorf befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes für die Gemeinde Neversdorf ist erarbeitet worden und befindet sich im Verfahren. Dort ist das Bearbeitungsgebiet als potentiell Wohnbaugesamt dargestellt.

Landschaftsrahmenplan für den Kreis Segeberg (MELF 1988)

Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Haupteinheit "Ostholsteinische Seen- und Hügelland", der sich südlich des Plöner Sees bis zum Sachsenwald erstreckt. Eine größere Anzahl von Endmoränenzügen prägt das Landschaftsbild des Naturraumes, so auch in der Gemeinde Neversdorf.

Das Planungsraum gehört zum Einzugsgebiet der Mözener Au bzw. der Trave .
 Als Haupt-Bodenart wird lehmiger Sand und Sand angegeben , der sich aus den Bodentypen Braunerde-Podsol zusammensetzt. Als potentiell natürliche Vegetation gilt in der Region der Eichen-Buchenwald und der Flattergras-Buchenwald im kleinflächigen Wechsel.

Die Bodengüte ist entsprechend den auftretenden Sandböden relativ gering.

Das Bearbeitungsgebiet ist weder von vorhandenen noch von geplanten Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen.

Im Landschaftsrahmenplan erfolgt aber der Hinweis auf Rohstoffvorkommen im Bearbeitungsgebiet in Form von Sand-Kies Vorkommen.

3. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Bearbeitungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt (vgl. Karte 1). Weidezäune grenzen die Grünlandflächen im Norden und Süden sowie zu den Gehölzen und Knickwällen ab.

Zwischen vorhandener Dorfrandbebauung und dem geplanten Neubaugebiet befindet sich gegenwärtig auch ein kleiner Reitplatz mit Sandbedeckung und seitlich angrenzenden Wällen.

Die beiden Knicks , die das Bearbeitungsgebiet im Osten und Westen begrenzen, sind in gutem Zustand und mit älteren Überhältern , vorwiegend Stieleichen durchsetzt.

Vor allem Haselnuß, sowie Schwarzer Holunder, Schlehen, Stieleichen, Sandbirken, Hainbuchen und Rotbuchen prägen die Knickvegetation .

Auf der Grünlandfläche zwischen beiden Knicks wurde ein Pflanzstreifen von 3 Meter Breite ausgezäunt, der mit jungen Bäumen und Gehölzen (Vogelbeere, Sandbirke, Haselnuß, Schlehen, Holunder, Stieleiche, Hainbuche) bepflanzt ist. In die Grünlandflächen eingestreut, befinden sich kleinere ruderal Brachfläche aus Brennesseln.

Die Knicks und der Gehölzstreifen unterliegen dem Schutz des § 15b Landesnaturschutzgesetz (Geschütztes Biotop). Die Straße Hofkrog wird beidseitig von einem Redder begleitet.

Tab. 1: Liste der Biotoptypen im Bearbeitungsgebiet (nach Biotoptypen-Systematik Entwurf 1994)

Code	Biotoptypen	Flächengröße	Naturschutzfunktion
4220	Mesophiles Grünland Ost	19.550 qm	1. Allgemein
4220	Mesophiles Grünland West	15.250 qm	1. Allgemein
4712	Ruderalvegetation	700 qm	1. Allgemein
6110	Gehölzreihe	645 qm	2. Besondere
6120	Wallhecke (Knick 1)	800 qm	2. Besondere
6120	Wallhecke (Knick 2)	880 qm	2. Besondere
9329	Reitplatz	2.550 qm	1. Allgemein
	Summe	41.295 qm	

Zusammenfassende Bewertung

Der Großteil der zur Bebauung vorgesehenen Flächen besteht aus Intensivgrünland (Weidewirtschaft), daß für den Naturschutz gegenwärtig von geringer Bedeutung ist (**Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**). Die angrenzenden geschützten Knickwälle sind allerdings für den Naturschutz von besonderem Belang, ebenso wie die Gehölzreihe (**Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**).

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Lebensstätten von besonders geschützten oder bedrohten Pflanzen- oder Tierarten bekannt.

3.2. Boden

Nach der Karten der Bodenschätzung im M 1: 5.000 sind im Bearbeitungsgebiet Sandböden mit Bodenzahlen von 24 bis 29 vorhanden. Etwas weiter südwestlich im Bereich des Wohngebietes Kuhlenweg ist früher ein Sandabbau gewesen. Damit scheint eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet.

3.3. Wasser

Grundwasser

Detaillierte Aussagen zum Grundwasserhaushalt liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund des Sandbodens kann von einem niedrigen Grundwasserstand ausgegangen werden.

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Bearbeitungsfläche oder in dessen Umgebung. Die Flächen entwässert oberirdisch vorrangig nach Nordwesten.

3.4. Klima/Luft

Im Planungsatlas von Schleswig Holstein wird die mittlere Niederschlagsverteilung/pro Jahr für den Bereich Neversdorf mit 675-700 mm angegeben und ist damit für Schleswig-Holstein relativ gering. Es überwiegen die Westwinde und bestimmen die Wetterlagen.

Die klimatischen Wirkungen des Planungsgebietes überwiegend als derzeit landwirtschaftliches Grünland liegt aber allenfalls im Mikroklimabereich und hat nur geringe relevante Wirkungen auf die Siedlungsbereiche (geringe Sauerstoffproduktion, Kaltluftentstehung).

3.5. Landschafts- und Ortsbild

Das Relief des Bearbeitungsgebietes ist fast eben : Das Gelände weist südlich des Bearbeitungsgebietes eine kleine Geländekuppe auf (39,6 m NN) und fällt im geplanten Wohnbaugebiet von 36,0 auf 34,0 Meter über Normalnull.

Das Planungsgebiet gehört zu den Flächen, die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, bis an den jetzigen Dorfrand heranreichen.

Besonders geprägt wird das Landschaftsbild derzeit durch den Redder am Hofkrog, den Knicküberhängern und den Knick im Osten.

Im Bearbeitungsgebiet sind folgende Einzelbäume vorhanden:

Tab. 2: Liste der Einzelbäume im Bearbeitungsgebiet

Nummer	Baumarten	Stammdurchmesser cm/ Kronendurchmesser in Metern	Beeinträchtigungen/ Maßnahmen
1	Linden	0,90/13,00	
2	Linde	0,80/14,00	
3	Birke	0,40/7,00	
4	Linde	0,80/15,00	
5	Stieleiche	0,80/12,00	
6	Stieleiche	0,40/8,00	
7	Stieleiche	0,30/6,00	
8	Stieleiche	0,50/9,00	
9	Stieleiche	0,60/10,00	
10	Stieleiche	0,60/11,00	Efeu !
11	Stieleiche	0,40/9,00	
12	Stieleiche	0,50/10,00	
13	Stieleiche	0,50/11,00	

4. Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben

Das vorliegende Bebauungskonzept (SHL 1/1996) für das Gesamtgebiet sieht eine reine Wohnbaunutzung vor. Insgesamt sind ca. 29 Grundstücke geplant.

Folgende Eckdaten der Bebauung sind derzeit laut B-Plan Entwurf geplant:

- o Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,25 für eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- o Neue Erschließungsstraßen von insgesamt ca. 280 Meter Länge und einer Breite von maximal 5 Meter Breite ,
- o Neue Fuß- und Wanderwege ca. 55 Meter als teilversiegelte, leicht befestigte Flächen.
- o Ausbau der Zufahrtsstraße Hofkroog mit einem Fußweg.

Hieraus lassen sich folgende Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ableiten:

4.1. Bereich Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Arten- und Lebensgemeinschaften sind folgende Beeinträchtigungen durch die Baulandentwicklung zu erwarten:

I. Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz:

4.1.1. Die Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen des Grünlandes (insgesamt 3,0 ha) werden durch die Wohnbebauung verdrängt. Dies betrifft beispielsweise potentielle Nahrungsflächen für Vögel.

4.1.2. Die Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen der Ruderalfläche (insgesamt 700 qm) werden durch die Wohnbebauung verdrängt.

II. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:

4.1.3. Für die beiden Erschließungsstraßen muß an zwei Stellen der vorhandene Knickwall auf einer Länge von jeweils mind. 8 Meter durchbrochen werden.

4.1.4. Durch die geplante Wohnbebauung werden die im Westen und Osten vorhandenen Knicks in ihrer Lebensqualität für die Fauna wesentlich und nachhaltig beeinträchtigt. Ein freier Zugang zu den Knicks ist von der freien Landschaft nur noch im Osten möglich.

4.1.5. Für die beiden Erschließungsstraßen muß auf 90 m für Kinderspielplatz und Straßen der vorhandene ebenerdige Gehölzstreifen durchbrochen werden. Es handelt sich aber um verpflanzbare Gehölze.

4.2. Bereich Boden

Hinsichtlich der Bodenversiegelung (mit der Konsequenz der Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaues) sind folgende maximalen Beeinträchtigungen zu erwarten (vgl. Tabelle 2):

1.	Neuversiegelte Straßen-/Verkehrsfläche	ca. 0,19 ha
2.	Verbreiterung Straße Hofkroog	ca. 0,06 ha
3.	Teilversiegelte Wegeflächen	ca. 0,01 ha
4.	Wohnhausgrundflächen (bei GFZ 0,25)	ca. 0,52 ha
5.	Max. zulässige Überbauung durch Nebenanlagen (bis 50 % der GRZ)	<u>ca. 0,26 ha</u>
Summe maximale Bodenversiegelung		ca. 1,09 ha

Dies sind ca. 35 % des Bearbeitungsgebietes von insgesamt 3,14 Hektar.

4.3. Bereich Wasser

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- 4.3.1. Durch die Bodenversiegelung von ca. 1,09 ha wird die Versickerung ins Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung grundsätzlich auf der Fläche verändert und reduziert.
- 4.3.2 Über die Erschließungsflächen könnte verschmutztes Oberflächenwasser in die Vorfluter gelangen.

4.4. Bereich Klima/Luft

Hinsichtlich des Klimahaushaltes sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- o Durch die Bodenversiegelung der Verkehrs- und Wohnflächen wird die Kaltluftentstehung der bisher landw. Nutzflächen eingeschränkt bzw. reduziert.

4.5. Bereich Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- 4.5.1 Durch den Bau von Häusern und Straßen wird das Landschafts-/bzw Ortsbild verändert und der Ortsrand nach Süden verlagert. Entscheidend für das zukünftige Landschaftsbild ist dabei die Art der Eingrünung und Durchgrünung des Neubaugebietes.

5. Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Nach dem Vermeidungsgebot sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu unterlassen bzw auf das geringstmögliche Maß zu vermindern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind in Neversdorf vorgesehen:

- a) Erhaltung vorhandener Bäume und Knicks
Die Baugrenzen und die Erstellung von Nebenanlagen werden auf einen Mindestabstand von 5 m zum Knickfuß festgelegt,
- b) Bodenabtrags-bzw. bodenauftragsarme Erschließung,
- c) Verzicht auf Grundwasseranschnitt- und absenkung.
- d) Verzicht auf hohe Gebäude im Gelände.
- e) Verzicht auf eine flächenaufwendige Erschließung
- f) Verzicht auf Quecksilberhochdrucklampen zur Straßenbeleuchtung

Für die Bauflächen in Neversdorf sind daraus folgende Leitlinien als Grundlagen eines Bebauungskonzeptes entwickelt worden:

Grünordnungskonzept

Grundlage des Grünordnungskonzeptes ist die Erhaltung der für den Naturschutz besonders wichtigen Biotope im Bearbeitungsgebiet (Knicks, Einzelbäume). Die Knicks sollen im Gemeindeeigentum überführt werden.

Aufbauend auf den Grünbestand und das Relief wurden Flächen ausgewählt , die als Grün-bzw Ausgleichsflächen von Bebauung freigehalten und als Gehölzflächen mit heimischen Gehölzarten bepflanzt werden sollen.

Die öffentlichen Straßenfreiräume sollen durch Baumpflanzungen, Wiesen- und Grabenflächen (Regenwasserversickerung) einen ländlichen Character erhalten. Nach Süden und Norden soll das neue Wohngebiet zur freien Landschaft und zum Dorfrand durch Gehölzanpflanzungen mit heimischen Arten in die Landschaft eingebunden werden und gleichzeitig Windschutz erhalten.

Zentral ist außerdem ein Kinderspielbereich vorgesehen, der mit seiner Wegeverbindung als grüne Mitte fungieren soll.

6. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Folgende Beeinträchtigungen werden nach der Anwendung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes (Forderung mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Flächenverbrauch auf das Notwendige zu beschränken) in den 4 Umweltbereichen ermittelt und dargestellt. Erste Hinweise auf verschiedene Ausgleichsmaßnahmen im oder außerhalb des Baugebietes werden angesprochen.

Die Kompensationsanforderungen werden, sofern sie relevant sind, ermittelt und aufgezeigt (vgl Tab.3):

6.1. Arten und Lebensgemeinschaften

Es ist gegenwärtig auszuschließen, daß das Bearbeitungsgebiet im Landschaftsplan der Gemeinde Neversdorf (in Bearbeitung) als Fläche der Entwicklung oder dem Biotopverbund gem. § 15 Abs.1 Nr. 3 oder 4 Landesnaturschutzgesetz dienen soll. Zu den erwarteten Beeinträchtigungen im einzelnen:

zu 4.1.1 :

Wie in Kap.4 dargestellt sind, kommt es durch die **Überbauung der landwirtschaftlichen Grünlandflächen** zu geringen Beeinträchtigungen im Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften (Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz), auch wenn keine geschützten Biotope direkt betroffen werden. Insgesamt werden ca.11.400 qm zukünftig von Wohn- bzw Verkehrsflächen eingenommen.

Aus Ausgleich hierfür sollen die entstehenden Garten- und Grünflächen ausschließlich Eingrünungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen erhalten. (Ausgleichsmaßnahmen A 4 bis A 6).

zu 4.1.2 :

Außerdem kommt es durch die **Überbauung von Ruderalflächen** zu geringen Beeinträchtigungen im Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften (Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz), auch wenn keine geschützten Biotope direkt betroffen werden.

Ein Ausgleich für diese z.T. brachgefallenden Grünlandbereiche soll ebenfalls auf den öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden (Ausgleichsmaßnahmen A4 und A6).

zu 4.1.3.:

Zusätzlich kommt es durch den Bau der beiden Erschließungsstraßen zum **Verlust von zwei Teilabschnitten des Redders** an der Straße Hofkrog. Insgesamt gehen dadurch mindestens 16 Meter Knick verloren . Dieser Verlust führt zu Beeinträchtigungen im Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften (Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz). Diese Knickverluste müssen , da es sich um geschützte Flächen nach § 15b Landesnaturschutzgesetz handelt , per Ausnahmegenehmigung der UNB vom Biotopschutz befreit und dann durch Neuanspflanzungen kompensiert werden.

Allerdings muß im Verhältnis Alt zu Neu von 1 : 2 ausgeglichen werden (vgl. Erlaß Anhang 2.5), sodaß mindestens 32 Meter Knick neu anzulegen sind.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A4 sollen insgesamt 215 Meter Knick in drei Abschnitten neu geschaffen werden.

zu 4.1.4.:

Die Beeinträchtigungen der verbleibenden Knicks durch die neu angrenzenden Wohnbauflächen (Umwandlung von Weiden im Gartenland) sollen auch durch die Neuanlagen eines Knicks im Norden des Gebietes erfolgen (A6).

zu 4.1.5.:

Außerdem kommt es durch den Bau der beiden Erschließungsstraßen und des Kinderspielplatzes zum **Verlust einer jungen Gehölzreihe** auf einer Länge von mindestens 90 Meter. Dieser Verlust führt zu Beeinträchtigungen im Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften (Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz). Diese Knickverluste müssen, da es sich um geschützte Flächen nach § 15b Landesnaturschutzgesetz handelt, per Ausnahmegenehmigung der UNB vom Biotopschutz befreit werden und dann durch Umsetzung bzw. Neuanpflanzungen kompensiert werden. Hier muß laut Erlaß im Verhältnis Alt zu Neu von 1:1,5 ausgeglichen werden, so daß mindestens 195 m neu angelegt werden müssen.

Alle vorhandenen Gehölze dieser Reihe sind noch im Jugendstadium und lassen sich noch verpflanzen, und in die geplanten Gehölzpflanzungen um den Kinderspielplatz integrieren (A 7). Zusätzlich wird durch die Pflanzung eines neuen Knicks (A 3) die Kompensation hergestellt.

Insgesamt sind damit für den Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften mindestens 167 m Knick bzw. Gehölzreihe neu anzulegen.

6.2. Boden

Die angemessenste Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung wäre eine der Eingriffsgröße entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion an anderen Standorten.

Die Möglichkeit der Entsiegelung ist im Bearbeitungsgebiet aber nicht gegeben. Als Ausgleich hierfür sind laut Runderlaß zur **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** (IM/MNU 1994) im Verhältnis 1 zu 0,3 für Gebäude und Straßenflächen mit versiegelten Oberflächenbelegen, sowie im Verhältniss 1 : 0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker, Grasacker, Intensivgrünland) zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der maximal zulässigen Überbauung und einer angenommenen durchschnittlichen zusätzlichen Versiegelung durch Nebenanlagen (nach § 19 BauNVO (4) bis zu 50 %, es sei denn im B-Plan wird weniger festgesetzt) für Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze auszugehen.

In Tabelle 2 wird der Ausgleichsbedarf für den Bereich Boden quantitativ berechnet (Flächenermittlung) und dargelegt. Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes werden voraussichtlich insgesamt maximal 7.787 qm für Wohnbauflächen einschließlich Nebenanlagen versiegelt. Hinzu kommen noch ca. 3.175 qm Straßenflächen die neu versiegelt werden und ca. 150 qm teilversiegelte Wegeflächen.

Nach der Multiplikation mit den durch den Runderlaß zur Eingriffsregelung vorgegebenen Faktoren 0,3 bzw 0,2 sind für den Bereich Boden insgesamt ca. 3.319 qm Nutzflächen als Ausgleichsmaßnahmen in naturnahe Biotoptypen zu überführen:

Tab. 3: Ausgleichsflächen-Berechnung für den Bereich Boden.

**GRÜNORDNUNGSPLAN
GEMEINDE NEVERSDORF**

FLÄCHENBERECHNUNG BODEN

Stand 26.2.1996

<u>Gesamtflächen (in qm):</u>	Prozent	
1 Verkehrsflächen	4165	12,99%
2 Grünflächen	7122	22,22%
3 Wohnbauflächen	20768	64,79%
4 Summe Gesamtfläche	32055	100,00%
<u>Verkehrsflächen (in qm):</u>		
5 Straße Hofkroog (Bestand)	840	
6 Hofkroog Erweiterung m.Fußweg	630	
7 Fußwege (gepl.)	150	
8 Straßenfl., Stellplätze(gepl.)	2545	
9 Summe Verkehrsflächen	4165	
<u>Grünflächen (in qm):</u>		
10 Vorh. Knick Osten	900	
11 Vorh. Knick Westen	850	
12 Kinderspielplatz mit Grün (A4)	1575	
13 Gepl Knicks (A 5-A 7)	240	
14 Ausgleichsknick Nord (A3)	1100	
15 Ausgleichsflächen Mitte (A2)	715	
16 Ausgleichsflächen Süd (A1)	1742	
17 Summe Grünflächen	7122	
<u>Wohnbauflächen (in qm):</u>		
18 Bruttobaufläche (GRZ 0,25) Nord	15468	
19 Bruttobaufläche (GRZ 0,25) Süd	5300	
20 Summe Wohnbauflächen	20768	
21 Einfamil. mit GRZ 0.25 Nord	3867	
22 plus Nebenanlagen (bis 50%)	1933	
23 Einfamil. mit GRZ 0.25 Süd	1325	
24 plus Nebenanlagen (bis 50%)	662	
25 Summe max.Bebauung	7787	
<u>Ausgleichsflächenbedarf Boden (in qm):</u>		
26 Ausgleich Bebauung (x 0,3)	2336	
27 Ausgl.Verkehr vers.(x 0,3)	953	
28 Ausgl.Verkehr teilvers.(x 0,2)	30	
29 Summe Ausgleichsbedarf Boden	3319	

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf kann laut Anlage zum Erlaß um bestimmte Flächen ermäßigt werden, wenn diese Grünfunktionen übernehmen (Auswahl für Beispiel Neversdorf):

- a) Ermäßigung um 75 % der Flächen der privaten Grundstücke , die aufgrund von Festsetzungen im B-Plan naturnah zu gestalten sind , insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten.
- b) Ermäßigung um die Grundflächen von neuen Knicks im Baugebiet.
- c) Ermäßigung um 75 % der Flächen der geplanten Lärmschutzwälle und Grundstücke , die aufgrund von Festsetzungen im B-Plan naturnah zu gestalten sind , insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten.
- d) Ermäßigung um 100 % der Flächen die als Teilflächen von Parkanlagen oder anderer öffentlichen Grünflächen , die als naturbetonter Biotop angelegt werden und dies in geeigneter Weise festgesetzt wird .
- e) Ermäßigung um 50 % der Flächen begrünter Dächer der Wohnhäuser.

Die Summe der Ermäßigung durch Grünmaßnahmen im geplanten Baugebiet kann laut Runderlaß aber nicht mehr als die Hälfte (bis 50 %) des ermittelten Flächenbedarfs für den Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen betragen , also maximal 1.660 qm (Sonderbedingung).

Dies soll vorrangig durch die Ausgleichsmaßnahmen A 4 bis A 8 erfolgen , die als Gehölzpflanzungen vor allem auf öffentlichen und z. T. auch auf privaten Grünflächen vorgesehen sind.

6.3. Wasser

Die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus einem Bebauungsgebiet in die oberirdisches Gewässer ist nach dem Runderlaß zur Eingriffsregelung nur zulässig, wenn die Bedeutung der Gewässer als Lebensräume für Pflanzen und Tiere nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Schmutzwasser

Die Gemeinde Neversdorf verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigung mit Klärteichen , an die das neue Baugebiet angeschlossen wird . Eingriffe in den Wasserhaushalt durch die bauliche Entwicklung gelten als ausgeglichen , wenn das Schmutzwasser in Anlagen die eine Einhaltung der Mindestanforderungen nach § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gewährleisten , behandelt und in Schönungsteichen nachbehandelt wird. Dies ist in Neversdorf der Fall.

Niederschlagswasser

Eingriffe bezüglich des Niederschlagswassers durch die bauliche Entwicklung gelten als ausgeglichen, wenn das gering verschmutzte Niederschlagswasser aus dem allgemeinen Wohnbaugebieten (vgl. Definition nach 3.1. MNU 1992) im Untergrund versickert wird. Dies soll teilweise auf den Gartengrundstücken mit sandigem Boden erfolgen. Die Versickerungseinrichtungen (Gräben, Mulden, Schächte) sind entsprechend den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten. Die vorgesehenen z.T. zu bepflanzenden Mulden werden als Ausgleichsmaßnahme A 10 dargestellt.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen für normal verschmutztes Niederschlagswasser aus öffentlichen Straßenflächen soll durch die Versickerung in einigen Straßenmulden erfolgen.

Damit gelten die Beeinträchtigungen im Bereich des Schutzgutes Wasser als ausgeglichen.

6.4. Klima/Luft

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten im Lande werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden. Die absehbaren Beeinträchtigungen im Bereich Klima /Luft sind nicht im Rahmen der Ausgleichsregelung für ein Baugebiet abschließend zu regeln, sondern werden großmaßstäblich im Landschaftsplan Neversdorf dargelegt (in Bearbeitung). Positive Wirkungen sind für die Luft und das Kleinklima durch Grünordnerische Entwicklungsmaßnahmen gegeben, sodaß im Einzelfall verbleibende Beeinträchtigungen hiermit als ausgeglichen angesehen werden können.

6.5. Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschafts-/bzw Ortsbild wird sich durch eine Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzfläche grundlegend verändern. Die zum ländlichen Charakter gehörenden Grünlandflächen werden teilweise durch die Neuanlage von Ausgleichs- und Grünflächen öffentlicher und privater Art ausgeglichen werden können.

zu 4.5.1.:

Die landschaftliche Einbindung des südlichen Ortsrandes soll durch die Bepflanzung eines ca. 9 Meter breiten Gehölzstreifens erfolgen (vgl. öffentliche Ausgleichsmaßnahme A 4).

Außerdem soll durch die Knickpflanzungen A 1 bis A 3 eine Durchgrünung des Wohnbaugebietes erfolgen. Ebenso durch die Bepflanzungsmaßnahmen A 5 bis A 7 und die Pflanzung von Straßenbäumen (A 9 und A 10).

7. Entwicklungskonzept

Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden können, wurden Ausgleich- und Ersatzpflichten geprüft. Verbleibende Beeinträchtigungen sind so auszugleichen oder zu ersetzen, daß nach dem Eingriff durch die Wohn- und Straßenbauten keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben (vgl. MNU 1994).

In der Entwicklungskarte des Grünordnungsplanes (Karte 2) wird ein Grünordnungskonzept für das Wohnbaugebiet dargestellt und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

7.1 Ausgleichsmaßnahmen A 1 - A 10

Anhand der Entwicklungskarte soll aufgezeigt werden, in welchem Umfang (Quantität) und welcher Art (Qualität) Ausgleichsflächen als öffentliches und privates Grün den Wohnbauflächen zuzuordnen sind.

In Tabelle 4 werden die Ausgleichsanforderungen und die Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Insgesamt werden im Baugebiet ca. 4.856 qm Grün- und Ausgleichsflächen (ca. 13 % der Gesamtfläche) neu geschaffen, von denen der überwiegende Teil als öffentliche Maßnahmen vorgesehen ist.

Tab. 4: Gegenüberstellung von Ausgleichsanforderungen und -maßnahmen

Kapitel	Ausgleichsanforderungen	qm	
6.1. Arten	Knick- und Gehölzfläche	501	
6.2 Boden	Naturbetonter Biotoptyp	3319	
6.3 Wasser	Versickerungsmulden	300	
6.4 Klima		0	
6.5 L-Bild	Randbepflanzungen, Bäume	15	
	Gesamtanforderungen	4135	

Nummer	Ausgleichsmaßnahmen	qm	Ausgleich für
A 1	Knickpflanzung 1 (25 m)	80	6.1 Arten- und Lebens.
A 2	Knickpflanzung 2 (35 m)	105	6.1 Arten- und Lebens.
A 3	Knickpflanzung 3 (25 m)	80	6.1 Arten- und Lebens.
A 6	Knickpflanzung 4 (155 m)	1331	6.1 Arten- und Lebens.
	Zwischensumme 1: Gehölzpfla.	1596	6.1 Arten- und Lebens.
A 4	Doppelknickpflanzung Süd ²	1794	6.2 Boden
A 5	Gehölzpflanzung Mitte ² (75%)	536	6.2 Boden
A 7	Spielplatzeingrünung	450	6.2 Boden
A 8	Knickpflanzung 4	180	6.2 Boden
	Zwischensumme 2: Gehölzpfla.	2960	6.2 Boden
A 9	Straßenbäume	3	6.5 Landschaftsbild
A 10	Straßenbäume und Vers.-Mulden	300	6.5 Landschaftsbild
	Zwischensumme 3: Mulden/Bäum	300	6.5 Landschaftsbild
	² Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken		

Gesamtbilanz	
Gesamtsumme Ausgleich	4856
Gesamtanforderungen	4135
Differenz Anforderung/Planung +	721

Im oberen Teil der Tabelle sind die Ausgleichsanforderungen der nach dem Erlaß berechneten Teilbereiche des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt, die sich aus Kapitel 6 ergeben.

Insgesamt belaufen sich die quantifizierbaren Anforderungen auf ca. 4.135 qm naturnaher Vegetation. Den flächenmäßig größten Ausgleichsbedarf nimmt der Bereich Boden mit 3319 qm ein.

Im unteren Teil der Tabelle sind die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen A 1 - A 10 dargestellt und den Eingriffsbereichen 6.1. bis 6.5 zugeordnet.

Es wird grundsätzlich unterschieden in Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen. Dabei können laut Runderlaß die privaten nur zu 75 % Flächenanteil angerechnet werden.

In der Zeile Gesamtbilanz wurden diese Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch addiert und werden der Zeile Gesamtanforderungen den Ausgleich aus dem oberen Teil gegenübergestellt. Dabei ergibt sich rechnerisch ein leichter Überschuß bei den Ausgleichsmaßnahmen (ca. 721 qm).

Laut Erlaß des Innen- und Umweltministeriums soll die Ermäßigung (durch Ausgleichsmaßnahmen) im Baugebiet nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs im Bereich Boden betragen (vgl. dort S. 594). Diese Bedingung kann nicht im Anschluß an das Baugebiet erfüllt werden.

In der Entwicklungskarte werden insgesamt 10 Ausgleichsflächen/maßnahmen dargestellt, die in der Tabelle 4 rechnerisch den Ausgleichsanforderungen gegenübergestellt werden. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant (vgl. Tab.5).

Insgesamt werden 560 m öffentlicher Knick neu angelegt. Davon entfallen 2 x 160 m auf den Redder am Südrand des Baugebietes.

Alle vorhandenen und geplanten Knicks werden als öffentliches Eigentum der Gemeinde Neversdorf übertragen.

Die Gemeinde soll ein Betretungsrecht der Privatgrundstücke erhalten, die an die öffentlichen Knicks angrenzen, um eine ordnungsgemäße Pflege sicherzustellen.

Tab. 5 : Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Bestand	Umfang Real	Eigen- tümer
A 1	Knickpflanzung als Ausgleich Breite 3 Meter	Grünland	80 m ²	Gemeinde
A 2	Knickpflanzung als Ausgleich Breite 3 Meter	Grünland	80 m ²	Gemeinde
A 3	Knickpflanzung als Ausgleich Breite 3 Meter	Grünland	80 m ²	Gemeinde
A 4	Doppelknickpflanzung -Sichtschutzpflanzung Breite 9 Meter, einschließlich je 1m breiter Saumzonen	Grünland	1.794 m ²	Gemeinde
A 5	Gehölzpflanzung Sichtschutzpflanzung Breite 11 Meter	Grünland	670 m ²	Anlieger
A 6	Knickpflanzung Sichtschutzpflanzung Breite 8 Meter, einschließlich je 1m breiter Saumzonen	Grünland	1.331 m ²	Gemeinde
A 7	Spielplatzein- grünung (Sichtschutz) Breite 3-4 Meter	Grünland	450 m ²	Gemeinde
A 8	Gehölzpflanzung als Ausgleich Breite 3 Meter	Grünland	180 m ²	Gemeinde
A 9	Straßenbaumpflanzung	Grünland	3 Stk	Gemeinde
A 10	Straßenbaumpflanzung +Versickerungsmulde	Grünland	9 Stk 300 m ²	Gemeinde
Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen			8.254 m²	

8. Realisierungshinweise

8.1 Einarbeitung in den Bebauungsplan

Die grünordnerischen Vermeidungs-, Schutz- und die Ausgleichsmaßnahmen sollen wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt werden.

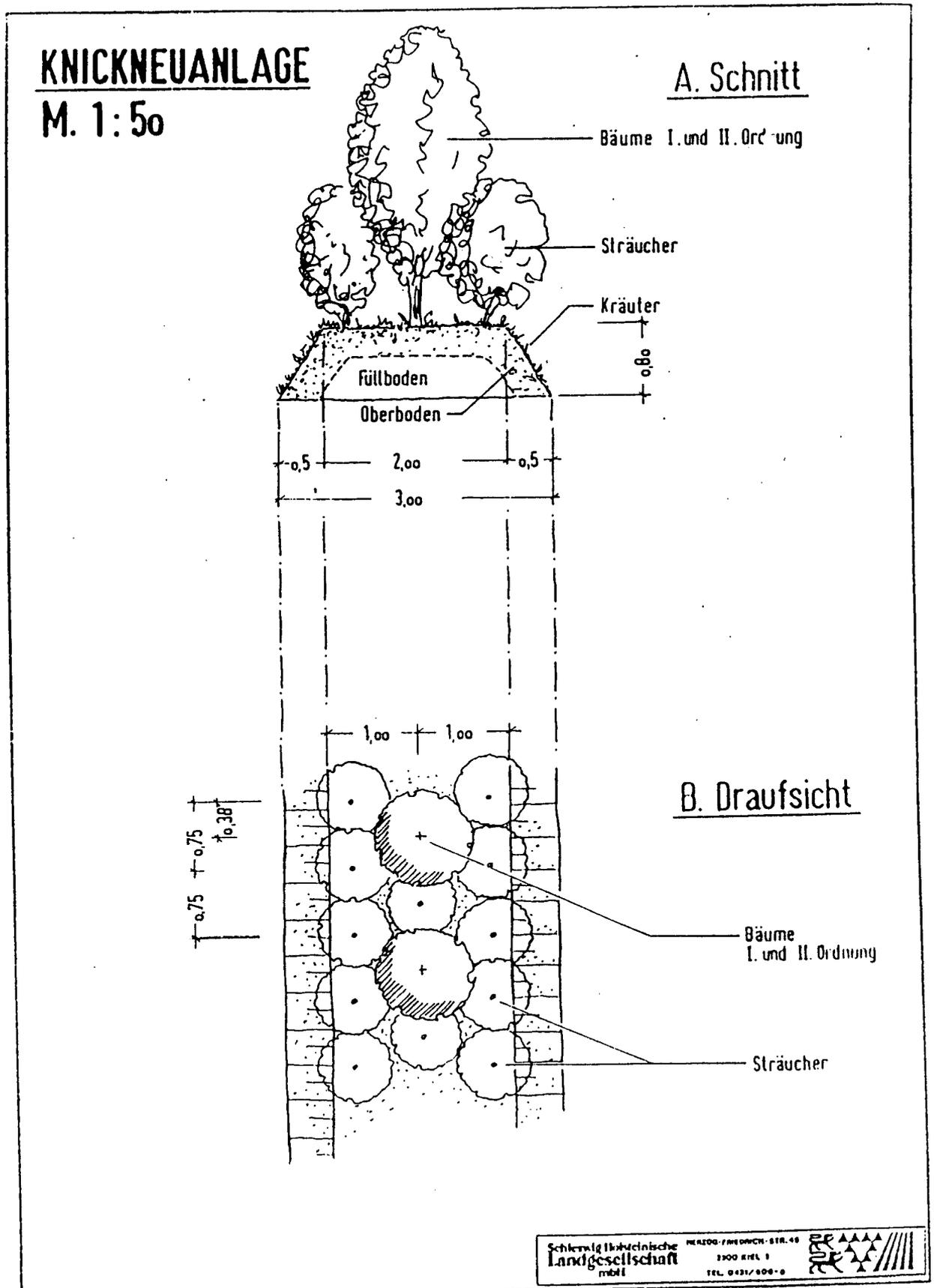
Maßnahmen	Darstellung B-Plan		Bezug
	Plan A (Nr.PlanzV'90)	Text B (§ BauGB)	
A 1 Knickneuanlage	13.1	2	§ 9(1)20
A 2 Knickneuanlage	13.1	2	§ 9(1)20
A 3 Knickneuanlage	13.1	2	§ 9(1)20
A 4 Redderneuanlage	13.2.1	3	§ 9(1)25 a
A 5 Gehölzanzpflanzung	13.2.1	3	§ 9(1)25 a
A 6 Knickneuanlage	13.2.1	3	§ 9(1)25 a
A 7 Spielplatzeingrünung	13.2.1	3	§ 9(1)25 a
A 8 Gehölzneuanlage	13.1	2	§ 9(1)20
A 9 Straßenbaumpflanzungen	13.2.1	4	§ 9(1)25 a
A 10 Straßenbaumpflanzungen	13.2.1	4	§ 9(1)25 a

Folgende textliche Festsetzungen der Grünordnung sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. In jeder Phase der Baudurchführung sind die geschützten Knicks einschließlich vorgesehener Pufferstreifen zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Öffentliche Knicks werden gegenüber den privaten Flächen durch Einfriedigungen in einem Abstand von mindestens 1 Meter vom Knickfuß gesichert (§ 9 (1) Nr.25a).
2. Die geplanten Knick- und Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Liste "Pflanzenauswahl" zu realisieren. Die Knickwälle sind entsprechend der Skizze aufzusetzen, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen sind in einem Abstand von unter 5,0 Meter zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
3. Als geplante Straßenbäume (eine Art der 1.Ordnung) sind heimische Laubgehölze der Liste "Pflanzenauswahl" mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine unversiegelte Mindestfläche von 8 qm aufweisen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).
4. Auf jedem Grundstück ist ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Laubgehölze der Liste "Pflanzenauswahl" zu verwenden. Er muß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
5. In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Dachregenwasser) vorzusehen (§ 9 (1)Nr. 20 BauGB).

Auf die Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sollte besonders geachtet und im Rahmen der Bauleitung kontrolliert werden.

Abbildung 1: Knickneuanlagen im Baugebiet (vgl. Ausgleichsmaßnahmen A 1 - A 3, A 8)



8.2 Pflanzenauswahl

Die für die Pflanzmaßnahmen zu verwendenden standortgerechten, heimischen Gehölzarten werden in der folgenden Artenlisten genannt:

Lateinischer Name	Deutscher Name	Mindestqualitäten
<u>Bäume 1. Ordnung :</u>		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H,m.B.,3xv,14-16
Acer platanoides	Spitzahorn	H,m.B.,3xv,14-16
Fraxinus excelsior	Esche	H,m.B.,3xv,14-16
Prunus avium	Süßkirsche	H,m.B.,2xv,14-16
Quercus robur	Stieleiche	H,m.B.,3xv,14-16
Tilia cordata	Winterlinde	H,m.B.,3xv,14-16
<u>Bäume 2. Ordnung :</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Hei,o.B. 3xv,200-250
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Hei,o.B. 1xv.200-250
Betula pendula	Sandbirke	Hei,m.B.,2xv,200-250
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei,o.B.,3xv,200-250
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei,o.B.,3xv,200-250
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	Hei,o.B.,3xv,200-250
<u>Sträucher :</u>		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	I.Str.,1xv,70- 90
Cornus mas	Hartriegel	I.Str.,1xv,70- 90
Corylus avellana	Hasel	I.Str.,1xv,70- 90
Crataegus monogyna	Weißdorn	I.Str.,1xv,70- 90
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen	I.Str.,1xv,90-120
Ligustrum vulgare*	Liguster	I.Str.,1xv,90-120
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche	I.Str.,1xv,90-120
Malus sylvestris	Holzapfel	Str.,2xv.100-125
Prunus padus	Traubenkirsche	I.Str.,1xv,90-120
Prunus spinosa	Schlehe	I.Str.,1xv,70- 90
Rosa canina	Hundsrose	Str.,2xv,60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	I.Str.,1xv,90-120
Salix cinerea	Grauweide	I.Str.1xv.70-90
Salix aurita	Öhrchenweide	I.Str.1xv.70-90
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball	I.Str.,1xv.70- 90
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball	I.Str.,1xv.70- 90

* Die gekennzeichneten Straucharten sollen wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich des Kinderspielplatzes gepflanzt werden.

Folgende Pflanzhinweise sollen beachtet werden:

- Einzelbäume 1. Ordnung: Je Hochstamm werden 2 Stück Senkrechtpfähle, 250 cm lang, Zopf 6 - 8 cm, einschließlich Kokoswicklung zum Anbinden verwendet.
- Einzelbäume 2. Ordnung: Je Heister wird 1 Stück Schrägpfahl 200 cm lang Zopf 4 -6 cm, einschließlich Kokoswicklung zum Anbinden verwendet.
- Strauchpflanzung: Der neue Knick wird als 2 -reihige Pflanzung hergestellt, wobei der Gehölzabstand 0,75 m beträgt.
Die Pflanzreihen werden zueinander um 0,50 m versetzt, ihr Abstand beträgt 0,75 m.

d) Die Knickneuanpflanzungen werden gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Stacheldrahtzaun vor Verbiß geschützt. Der Drahtzaun wird an Holzpflocken befestigt.

8.3 Freiflächengestaltungsplan

Parallel zum tiefbautechnischem Erschließungsplan soll ein Freiflächengestaltungsplan entstehen, der die Umsetzung des Grünordnungsplanes sicherstellt. Er sollte neben der Detaillierung der öffentlichen Ausgleichs- und Grünmaßnahmen (Lage, Inhalte, Gestaltung, Pflanzqualität, Pflanzabstände) auch die Kostenschätzung auf der Grundlage einer ausschreibaren Leistungsbeschreibung bilanzieren und ermitteln.

Einer engen Abstimmung mit dem Tiefbauentwurf bedarf es besonders hinsichtlich der Straßenbaumstandort bei der Bauleitung.

Wichtiger Inhalt ist auch die Gestaltung des vorgesehenen Kinderspielplatzes vorrangig mit Holzspielgeräten.

Bezüglich der Ausgleichsflächen auf privaten Grundstücken soll eine zeitgleiche und qualitativ gleichwertige Bepflanzung im Rahmen der Begrünung durch den Erschließungsträger vorgenommen werden. Bei allen Maßnahmen soll auf die Einhaltung der DIN 18920 besonders geachtet werden.

8.4 Kostenschätzung

In Tabelle 6 werden die voraussichtlichen Kosten für die auf privatem und öffentlichem Grund möglichst zeitgleich durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt.

Tabelle 6 : Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen	Anzahl	Einzelpr.	Gesamtpreis
1 Einzelbäume I Ord.(St)	12	400	4.800,00 DM
2 Knickwälle aufsetzen (m)	560	30	16.800,00 DM
3 Knickneuanlagen (qm)	3.555	10	35.550,00 DM
4 Gehölzpflanz.Privat (qm)	670	10	6.700,00 DM
5 Spielplatzeingrünung(qm)	450	22	9.900,00 DM
6 Unterpflanzungen (qm)	40	30	1.200,00 DM
7 Grasmulden (qm)	300	5	1.500,00 DM
8 Kinderspielplatz (paus.)	1	30000	30.000,00 DM
9 Zwischensumme			106.450,00 DM
10 Ing-Honorar (15%)			15.967,50 DM
11 Summe (netto)			122.417,50 DM
12 Mehrwertsteuer (15%)			18.362,63 DM
11 Gesamtsumme (brutto)			140.780,13 DM

9. Literatur

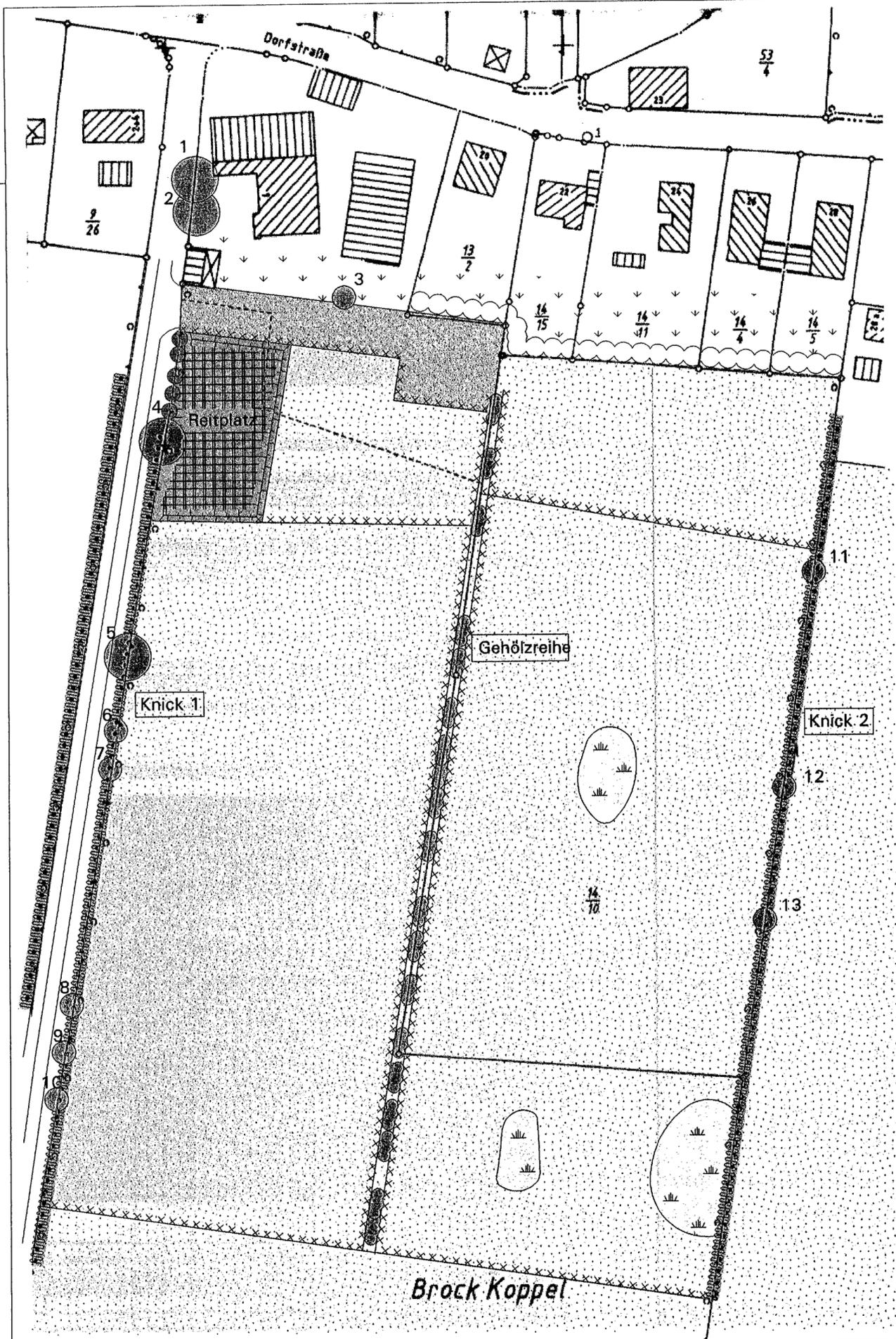
AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (1960):
Planungsatlas Schleswig-Holstein, 120 S., Hannover

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1993): Systematik der Standard Biotoptypen
und Nutzungstypen für die CIR Luftbild gestützte Biotoptypen und
Nutzungstypenkartierung für die Bundesrepublik Deutschland
(Entwurf), Bonn 1993, 230 Seiten

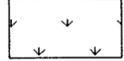
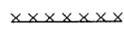
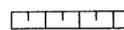
MINISTERIN FÜR NATUR UND UMWELT (1993):
Landesnaturenschutzgesetz vom 1.7.1993

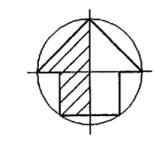
MINISTERIN FÜR NATUR UND UMWELT (1994):
Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
§§ 8a - 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des
Landesnaturenschutzgesetzes. Gemeinsamer Runderlaß mit dem Innenminister
vom 8.November 1994 , Amtsblatt für SH nr.49 1994 , S.584-596

MINISTER FÜR NATUR,UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG (1992):
Technische Bestimmungen zum Bau und zum Betrieb von Anlagen zur
Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, 5 Seiten, Kiel



LEGENDE

-  Knick
-  Laubbaum mit Nr.
-  Nadelbaum
-  Gehölze
-  Gebüsch
-  Grünland (Weide)
-  Sand
-  Garten
-  Reitplatz
-  Ruderalfläche
-  Zaun
-  Böschung

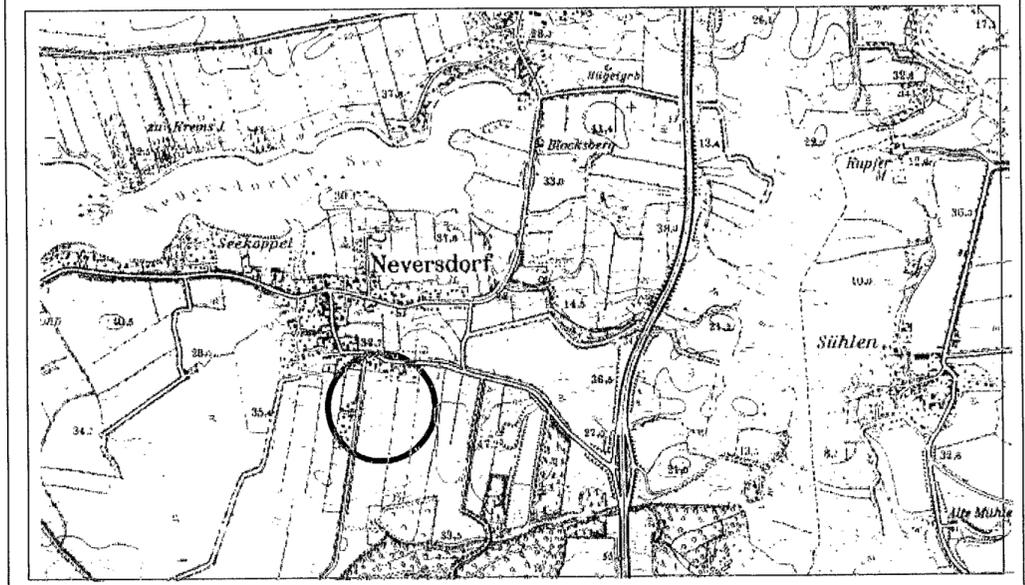


Maßstab 1 : 1000

**GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
DER
GEMEINDE NEVERSDORF
KREIS SEGEBERG**

-BESTAND-

ÜBERSICHTSKARTE 1 : 25000

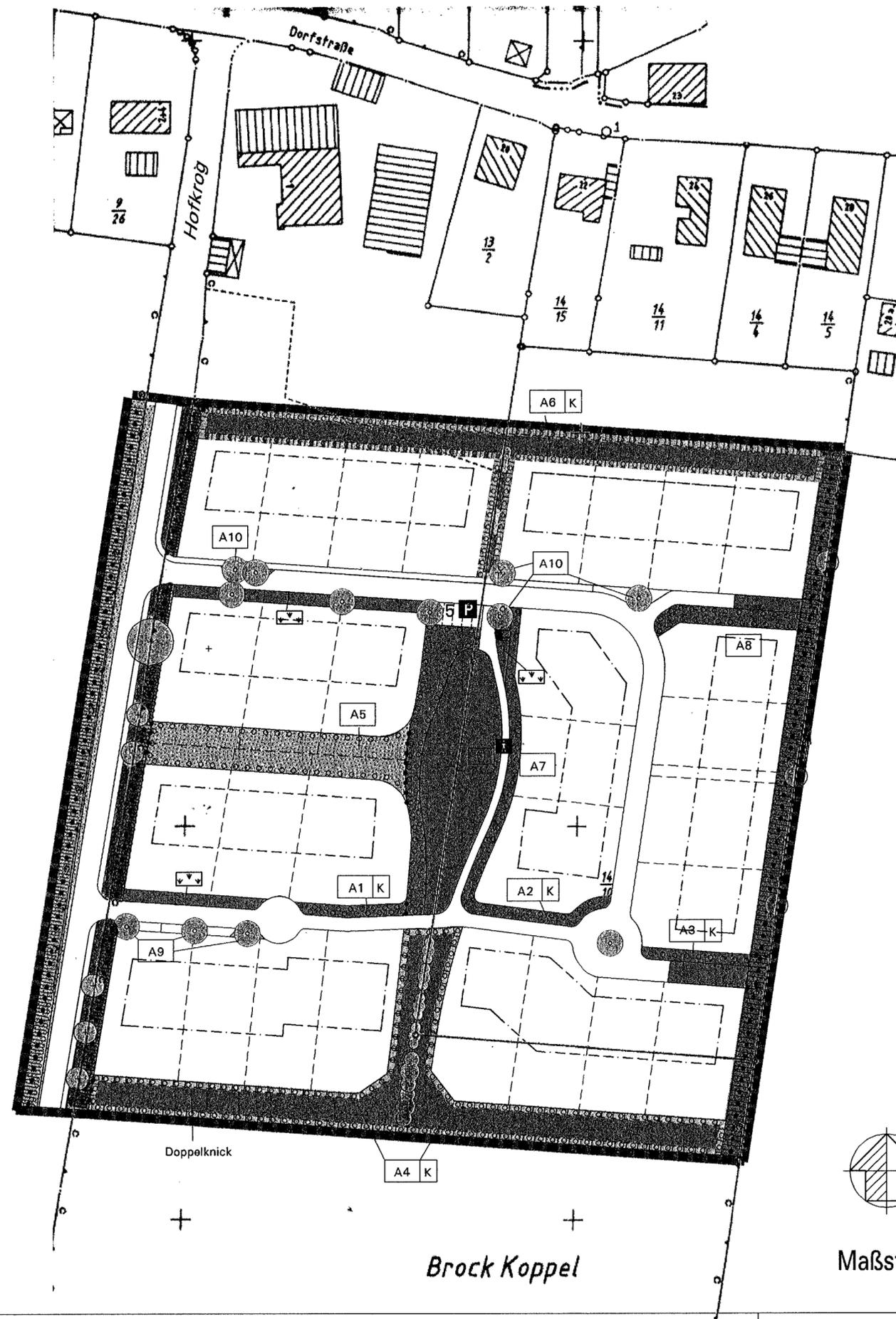


VORENTWURF 
ENTWURF 

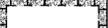
LANDGESELLSCHAFT
SCHLESWIG-HOLSTEIN

Fabrikstraße 7
24103 KIEL
TEL.0431/9796-02





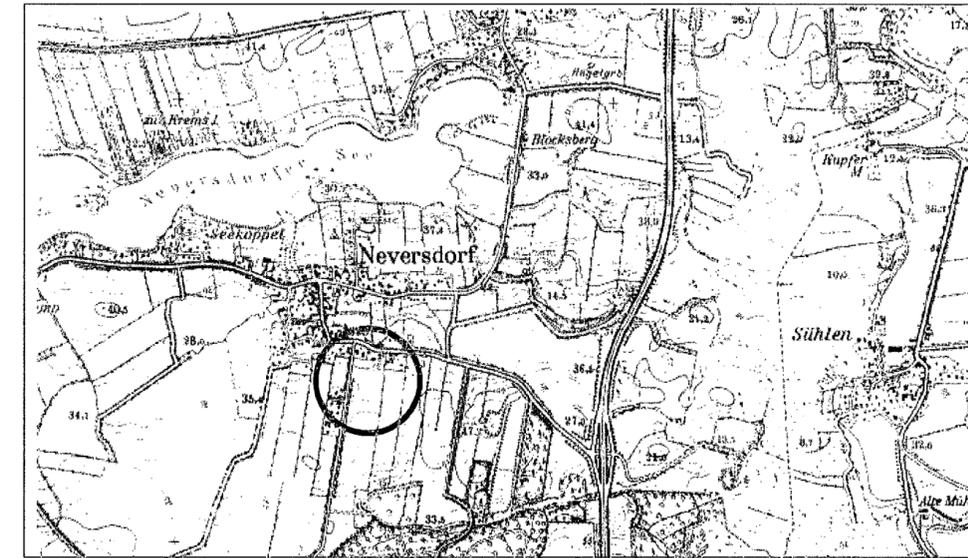
LEGENDE

-  Erhaltung von Gehölzen
-  Erhaltung von Knicks
-  Erhaltung von Laubbäumen
-  Baumanpflanzung
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Gehölz- Neupflanzungen
-  Öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielplatz
-  Grasmulden
-  private Grünfläche
-  Nr. der Ausgleichsmaßnahmen
-  Knick- Neuanlagen
-  Trafostation
-  Grenze des Geltungsbereiches

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE NEVERSDORF KREIS SEGEBERG -ENTWICKLUNG-

ÜBERSICHTSKARTE

1 : 25000



20.05.98



Maßstab 1 : 1000

VORENTWURF 
ENTWURF 

LANDGESELLSCHAFT
SCHLESWIG-HOLSTEIN

Fabrikstraße 7
24103 KIEL
TEL. 0431/9796-02



23.10.1997