



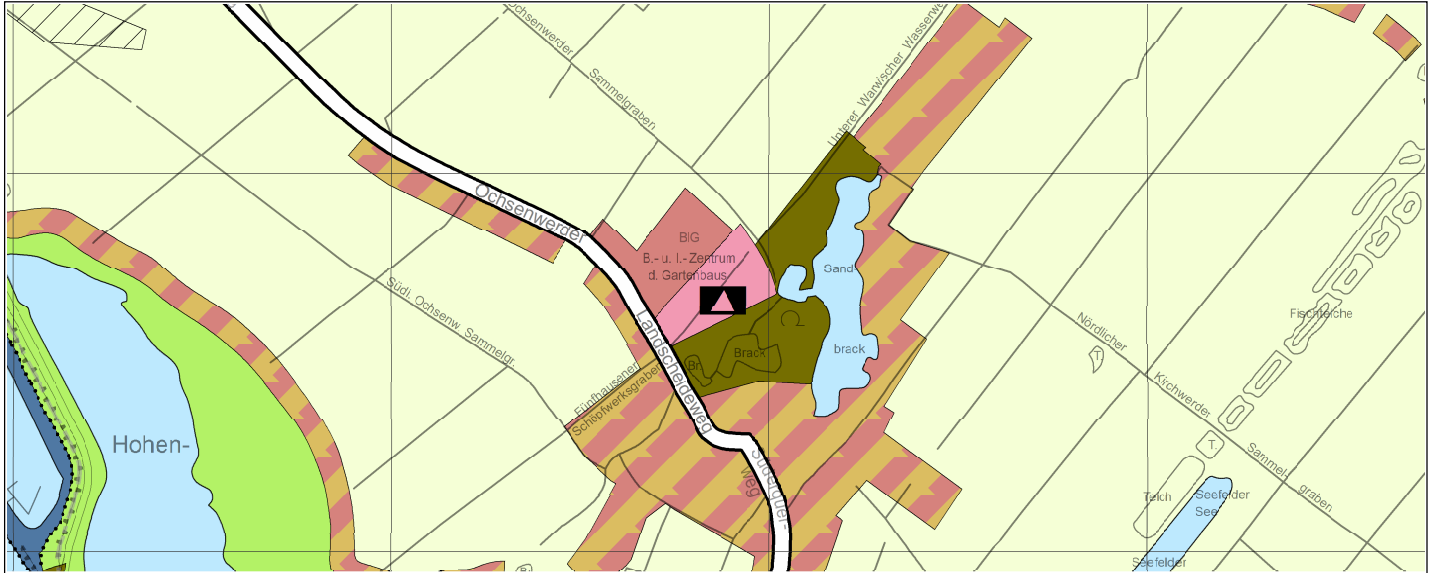
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

125. Flächennutzungsplanänderung (F2/11)

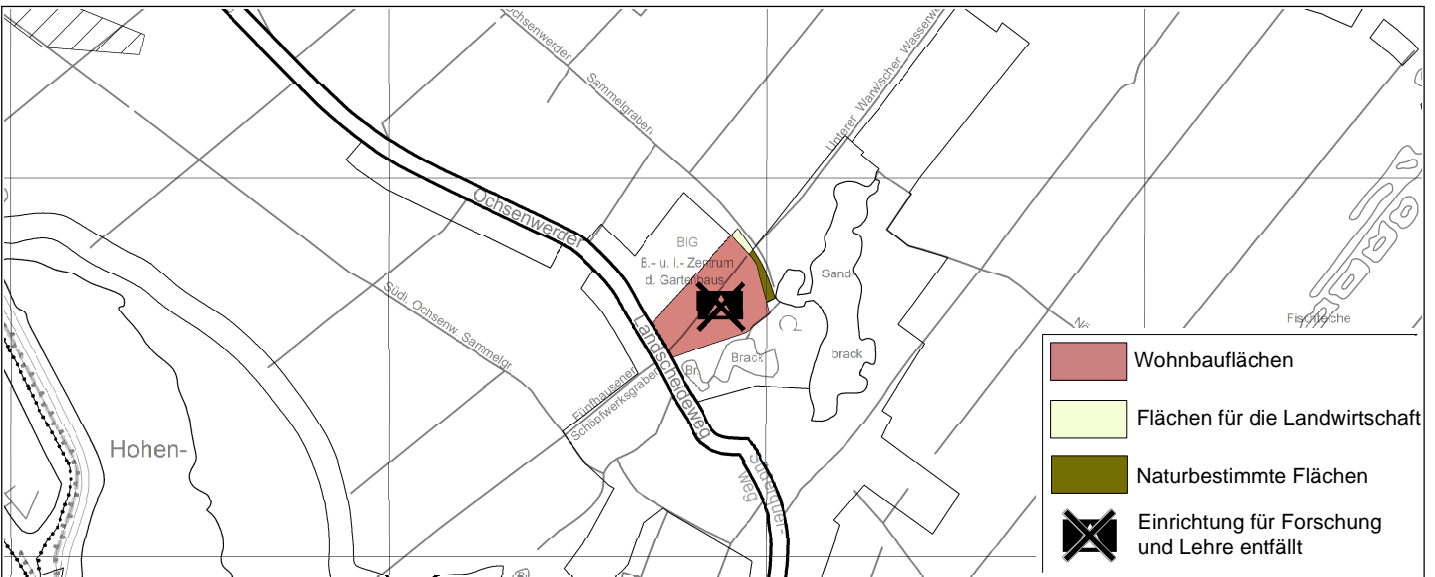
M 1 : 20 000

Neue Wohnbauflächen am Ochsenwerder Landscheideweg  
in Kirchwerder-Fünfhausen

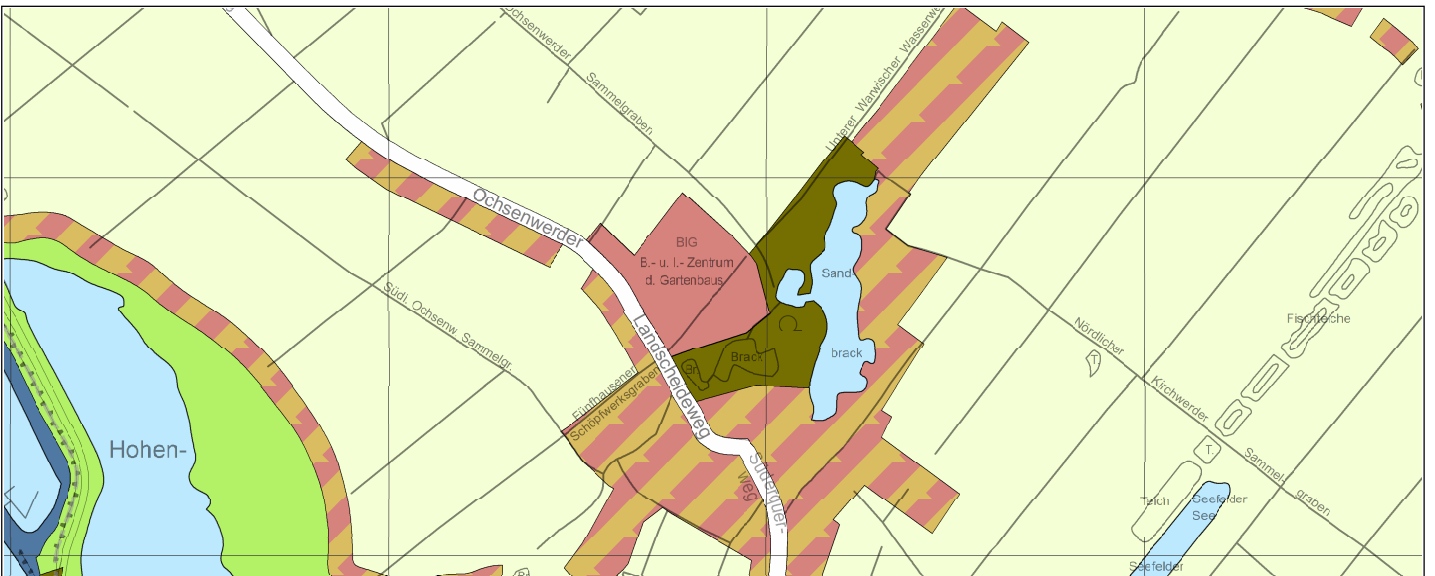
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



# **Einhundertfünfundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg**

**Vom 29. Januar 2013**

(HmbGVBl. S. 24)

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluss gefasst:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird im Geltungsbereich nördlich des Ochsenwerder Landscheidewegs, südlich des Nördlichen Ochsenwerder Sammelgrabens sowie westlich des Sandbracks im Stadtteil Kirchwerder (F 2/11 – Bezirk Bergedorf, Ortsteil 607) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke

beim örtlich zuständigen Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (Neue Wohnbauflächen am Ochsenwerder Landscheideweg in Kirchwerder-Fünfhausen)**

### **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der einhundertfünfundzwanzigsten Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F2/11 vom 11. April 2011 (Amtl. Anz. S. 1122) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zusammen mit dem Bebauungsplan Kirchwerder 30/Ochsenwerder 11 sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Juli 2008 und 6. Mai 2011 (Amtl. Anz. 2008 S. 1570, 2011 S. 1235) stattgefunden.

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich im Stadtteil Kirchwerder „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ und „Naturbestimmte Flächen“ dar. Der Ochsenwerder Landscheideweg ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

### **3. Inhalt des Landschaftsprogramms**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem

zu ändernden Bereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Öffentliche Einrichtung“ sowie die Milieuebergreifenden Funktionen „Grüne Wegeverbindung“ entlang des Ochsenwerder Sammelgrabens, „Landschaftsachse“ und „Städtisches Naherholungsgebiet“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum 13 b „Gemeinbedarfsflächen“ dar.

Gemäß § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) muss das Landschaftsprogramm die Darstellungen des Flächennutzungsplans beachten. Auf Grund von Änderungen des Flächennutzungsplans ist das Landschaftsprogramm in diesem Bereich anzupassen.

### **4. Anlass und Ziele der Planung**

Es ist beabsichtigt, im Stadtteil Kirchwerder für ein Gebiet nördlich des Ochsenwerder Landscheidewegs, südlich des Nördlichen Ochsenwerder Sammelgrabens sowie westlich des Sandbracks die Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessenen Ergänzung des Ortskerns Fünfhausen durch die Entwicklung eines Wohnbaugebiets zu schaffen.

Die Bebauung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges. Das auf der Fläche

bislang ansässige Bildungs- und Informationszentrum für den Gartenbau (BIG) soll nach Beschlusslage der Bürgerschaft (2007) zusammen mit anderen Forschungs-, Beratungs- sowie Aus- und Fortbildungseinrichtungen der Landwirtschaft, der gartenbaulichen Erzeugung sowie des Garten- und Landschaftsbaus an einem neuen Standort an der Straße Brennerhof im Stadtteil Moorfleet angesiedelt werden.

Auf der im Stadtteil Kirchwerder dadurch freiwerdenden Fläche besteht damit die Chance, einen Teil des hamburgischen Bedarfs an familiengerechten Wohnungen in einem ländlichen Raum durch die hier angestrebte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu decken. Eine neue Wohnbebauung fügt sich strukturell in die Ortskernlage ein und soll den zentralen Versorgungsbereich Fünfhausen stärken.

Für die beabsichtigten Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan „Flächen für den Gemeinbedarf“ und „Naturbestimmte Flächen“ in „Wohnbauflächen“ zu ändern. Daneben werden am nördlichen Rand „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Naturbestimmte Flächen“ geändert. Hier wird die Abgrenzung der Baufläche zugunsten einer vorhandenen Grünverbindung zurückgenommen und an die nordwestlich bereits dargestellte „Wohnbaufläche“ angeglichen.

Das Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ entfällt.

Diese Änderung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierfür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 6,7 ha.

## 5. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Möglichkeit der Umnutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken ergibt sich durch die Verlagerung des Bildungs- und Informationszentrums für den Gartenbau nach Moorfleet. Ähnliche für Wohnungsbau geeignete Flächenalternativen bei gleichzeitiger Wiedernutzbarmachung bestehender Siedlungsflächen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bieten sich in den Vier- und Marschlanden zurzeit nicht. Insbesondere in Verbindung mit der angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauung ist die Fläche daher gut geeignet, den Ortskern Fünfhausen mit seinem Versorgungsbereich zu stärken und in attraktiver Lage im ländlichen Raum Hamburgs einen Beitrag zur Reduzierung des Wohnraumbedarfs in Hamburg zu leisten. Bei Nichtrealisierung der Planung (Nullvariante) würde die Fläche zunächst brach fallen.

## 6. **Umweltbericht**

### 6.1 **Vorbemerkung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Voraussetzung zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf einer bislang durch das Bildungs- und Informationszentrum für den Gartenbau genutzten Fläche im Anschluss an eine bestehende Einzelhauswohnbebauung geschaffen.

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich und die Umgebung und wurde je nach Notwendigkeit zur Ermittlung der jeweiligen Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter abgegrenzt. Größe und Lage des Änderungsbereichs können Ziffer 4 der Begründung entnommen werden.

Für die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden keine eigenständigen

Untersuchungen durchgeführt, sondern es wurde auf die Ergebnisse des parallelen Bebauungsplanverfahrens zurückgegriffen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

### 6.2 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Die Nullvariante, d. h. die Beibehaltung der bisherigen Nutzung, ist nicht mehr Ziel der Planung. Bei Nichtrealisierung der geplanten neuen Wohnbebauung würde die Fläche nach Umsiedlung des Bildungs- und Informationszentrums für den Gartenbau nach Moorfleet brach fallen, da nicht absehbar ist, welche anderen Nutzungen für Forschung und Lehre neu angesiedelt werden könnten. Als Folge dessen würde zunächst eine natürliche Sukzession mit Pionierarten stattfinden.

Sinnvolle Standortalternativen für neue Wohnbauflächen im ländlichen Raum bei gleichzeitiger Wiedernutzbarmachung bestehender Siedlungsflächen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Planungsalternativen ergeben sich auf Grund der Zielsetzung der Planung nicht.

### 6.3 **Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen**

#### 6.3.1 **Schutzgüter Luft und Klima**

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum ein in Bezug auf Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe gering vorbelasteter Raum. Es liegt fernab von Hauptverkehrsstraßen oder emittierender Anlagen. Die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet (Gartenbau, Techniklehrgänge mit Nutzfahrzeugen) verursachen keine nennenswerten Belastungen mit Lärm oder Luftschadstoffen.

Durch die Planung entstehen, vorwiegend auf Grund des zu erwartenden Kfz-Verkehrs, zusätzliche Emissionen. Gemäß Verkehrstechnischer Stellungnahme vom November 2008 erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf dem Ochsenwerder Landscheideweg in der Maximalvariante von 4.760 auf 5.060 Kfz-Fahrten in 24 h (Summe aus beiden Richtungen). Sowohl die Ausgangsbelastung als auch der prognostizierte Anstieg um täglich ca. 300 Kfz-Fahrten bzw. um ca. 6,3 % sind als gering einzustufen. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe verbunden.

Aus Sicht des Lokalklimas ist das Plangebiet ebenfalls nur gering vorbelastet. Bebaute oder versiegelte Flächen machen ca. 25 % aus. Die restlichen Flächen sind unterschiedlich genutzte Freiflächen. Das Gelände ist stark durchgrünt. Es ist vorgesehen, dass die zukünftige Wohnbebauung eine dem ländlichen Raum angepasste Dichte aufweisen wird, was zu einer geringfügigen Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrads im Plangebiet führt. Dadurch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Für die Schutzgüter sind keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

#### 6.3.2 **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt im Bereich Marsch. Im Plangebiet kommen nahezu flächendeckend organische Weichschichten (Klei) vor, die von einer Mischung aus Klei und Schluff bzw. Sanden überdeckt werden. Gelegentlich kommen als Beimengung auch Bauschuttablagerungen vor.

Um zu klären, ob die organischen Anteile der natürlich gewachsenen Böden zur Gasbildung im Untergrund führen, wurden Bodenluftmessungen durchgeführt. Dabei wurden in sieben von 22 Sondierungen messbare Methankonzen-

trationen registriert. In keiner der Sondierungen lagen die Werte im Bereich eines explosiven Luft-Methan-Gasgemisches. Die Ergebnisse der Bodenluftmessungen wiesen in einigen Bohrungen auf einen Abbau von organischer Substanz im Boden hin. Dabei wird auf Grund der guten Durchlüftungssituation der Böden mehr Kohlendioxid als Methan gebildet.

Die Oberböden im Plangebiet wurden im Hinblick auf die geplante Nutzung (Kinderspielflächen, Wohngebiet) gutachterlich untersucht. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262), werden für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) in Bezug auf die empfindlichste Nutzung (Kinderspielflächen) bei allen Parametern deutlich unterschritten. Für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze (Hausgärten und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden) treten keine nennenswerten Überschreitungen der Prüfwerte auf.

Der Untersuchungsumfang beinhaltet standardmäßig auch Dichlordiphenyltrichlorethan (DDT), so dass die oben genannten Aussagen auch hierfür gelten. Wegen der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Gartenbauversuchsanstalt wurden die Oberböden zusätzlich im Rahmen von zwei Sonderproben auf die Rückstände weiterer Pflanzenschutzmittel hin untersucht. Hierbei wurden keine Pflanzenschutzmittel nachgewiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass nach dem Rückbau der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen eine der örtlichen Situation angemessene, lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgt. Ergänzend ist eine interne straßenseitige Erschließung erforderlich. Dadurch wird sich der bestehende, geringe Versiegelungsgrad von ca. 25 % voraussichtlich leicht erhöhen. Da insgesamt das Plangebiet aber auch in Zukunft zu großen Teilen unversiegelt bleibt, ist weiterhin von einer ausreichenden Durchlüftung der Böden auszugehen. Bauliche Maßnahmen zum Schutz der Gebäude gegen Gasansammlungen und Gaseintritte sind damit nicht erforderlich.

Der Verlust des Bodenfunktionswerts auf Grund des höheren Versiegelungsgrads ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.

### 6.3.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist ein Stauwasserhorizont ausgebildet, das Niederschlagswasser staut sich auf geringdurchlässigen Weichschichten. Das Plangebiet ist daher für eine Niederschlagsversickerung ungeeignet. Der 1. Hauptgrundwasserleiter liegt in den pleistozänen Sanden unterhalb der Weichschichten.

Die Grundwasserstände werden bestimmt durch die Wasserstände der Elbe, der Gose-Elbe sowie den Wasserständen in den Entwässerungsgräben und benachbarten Bracks. Für das Plangebiet sind mittlere Grundwasserstände um 0,50 m über NN und eine Grundwasserfließrichtung in nördliche Richtung zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet entwässert über Gräben in den Nördlichen Ochsenwerder Sammelgraben.

Durch die geplante Bebauung sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Da sich das Plangebiet in einem Grundwasseraussickerungsgebiet befindet, wird dieser Wirkungszusammenhang auch bei gegenüber dem Bestand leicht erhöhter Versiegelung nicht verändert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen, welches die

Gräben in ihrer Funktion erhält und gegebenenfalls zusätzliches Retentionspotenzial schafft.

Für das Schutzgut sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen erforderlich.

### 6.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Die zentralen Flächen des Plangebiets werden derzeit intensiv genutzt. Die Gartenbauflächen lassen wenig Raum für die Entwicklung naturnaher Vegetation und die Ansiedlung einer artenreichen Fauna. Es werden zudem Düngemittel und Pestizide eingesetzt. Dadurch besteht eine Vorbelastung des Plangebiets.

Die Wasserstände im Gewässersystem des Nordteils sind vom Nördlichen Ochsenwerder Sammelgraben bestimmt und sehr niedrig. Daher ist das Gebiet tief entwässert, für Feuchtvegetation ist kaum Raum vorhanden. Die Gräben haben steile und hohe Böschungen, die naturschutzfachlich nachteilig sind.

Im Plangebiet gibt es eine große Zahl gefährdeter Pflanzenarten, die meisten davon im Randgraben zur nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung und in dem zum Stillgewässer umgewandelten Verbindungskanal im Südosten des Plangebiets. Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung wurden 22 in Hamburg als gefährdet ausgewiesene Arten beobachtet, sieben als bundesweit gefährdete Arten sowie sechs gesetzlich besonders geschützte Arten.

Viele Gewässer sind mit Fischen besetzt und somit als Lebensraum für gefährdete Arten geringwertig bzw. vollständig entwertet. Im Süden findet zudem eine intensive Angelsportnutzung statt. Es sind aber auch Anteile einer marschentypischen, teils einer niedermoortypischen Vegetation an den Graben- und Brackrändern erhalten und entwicklungsfähig. Dort kommen gefährdete Arten vor. Es kommen fünf Amphibienarten im Gebiet vor, deren Bestände ebenfalls entwicklungsfähig sind.

Im Plangebiet gibt es einige bedeutende ältere Bäume, u. a. am zentralen Hauptgraben und am Marschbahndamm, die Bruthabitate für Vögel darstellen. Die Fledermaus- und Vogelfauna des Gebietes ist, v.a. in Abhängigkeit von Gewässern und Gehölzen, bedeutend.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen durch den Verlust von Kleingewässern und Gräben, den Verlust einer Obstwiese und die vollständige Umgestaltung des landwirtschaftlich orientierten Betriebsgeländes in eine lockere Wohnbebauung mit privaten Gärten. Daneben birgt die Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet ein Störpotenzial für Tiere durch Menschen inklusive ihrer Haustiere, namentlich Hunde und Katzen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist für das Plangebiet möglichst der Erhalt der Biotopstrukturen der Hauptgräben, der Rückhaltebecken im Norden und der Ufer des im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Bracks zu sichern.

Verbleibende Beeinträchtigungen sind durch weitere Festsetzung im nachfolgenden Planverfahren zu mindern bzw. auszugleichen.

### 6.3.5 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sowie Landschaftsbild

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt, vorhanden.

Das Plangebiet dient zurzeit überwiegend als Arbeitsstätte. Die Wohnfunktion ist nur am Ochsenwerder Landscheideweg vorhanden (vier Wohngebäude). Die Planung ermöglicht

Wohnen und Wohnumfeldfunktionen auf bislang anderweitig genutzten Flächen innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges. Die neue Wohnbebauung ergänzt benachbarte Wohnquartiere und kann so den zentralen Versorgungsbereich Fünfhausen positiv stärken. Der Bestand wird planerisch gesichert.

Das Plangebiet weist derzeit keine Freizeit- und Erholungsfunktion auf. Der nördlich angrenzende Marschenbahndamm stellt eine regionale Erholungsachse dar. Durch die Planung ergibt sich keine wesentliche Änderung dieser Situation.

Das Landschaftsbild ist derzeit von einem Gartenbaubetrieb bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Unter der Voraussetzung, dass sich die zukünftige Bebauung in ihrem Maßstab an der unmittelbar anschließenden, teils ländlich geprägten Wohnbebauung orientiert, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Für die Schutzgüter sind keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

#### 6.4 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### 6.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Wesentlichen von „Flächen für den Gemeinbedarf“ und „Naturbestimmte Flächen“ in „Wohnbauflächen“. Daneben werden kleinere „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Naturbestimmte Flächen“ arrondiert.

Sinnvolle Standortalternativen für neue Wohnbauflächen sind nicht vorhanden. Bei der Nichtrealisierung der Planung würde die Fläche nach Umsiedlung des Bildungs- und Informationszentrums für den Gartenbau nach Moorfleet brach fallen.

Für die Schutzgüter Luft und Klima entstehen auf Grund der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Bezüglich des Schutzguts Boden führt die Planung auf Grund des erhöhten Versiegelungsgrads zu erheblichen Umweltauswirkungen, die auszugleichen sind. Hierzu sind entsprechende Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Beim Schutzgut Wasser führt die Planung trotz des leicht erhöhten Versiegelungsgrads zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Planung wirkt sich auf Tiere und Pflanzen negativ aus. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind.

Kultur- und Sachgüter, der Mensch sowie das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Für den Menschen entstehen neue Wohnmöglichkeiten.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### 7. Abwägungsergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Wohnbaunutzung aus standortbedingten Gründen nur im vorgesehenen Bereich ermöglicht werden kann. Da die Änderungsfläche eine bereits zum Teil bislang baulich genutzte Fläche betrifft und an die vorhandene Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich sowie südlich an die Flächen des Sandbracks angrenzt, ist die Standortwahl auch aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht nachvollziehbar und vertretbar. Die mit der Ansiedlung verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden.