

Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WR** Reines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. FH 36 Firsthöhe über NHN, als Höchstmaß
-  **E** Nur Einzelhäuser zulässig
-  **D** Nur Doppelhäuser zulässig
- Rh** Reihenhäuser
-  Baugrenze
-  Firstrichtung
-  **GSt** Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die Gemeinschaftsstellplätze bestimmt sind
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Versorgungsfläche / Fläche für die Abwasserbeseitigung
-  Grünfläche
-  Fläche für Wald
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Mit Gerechten zu belastende Flächen
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  **EG** Extensives Grünland
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen

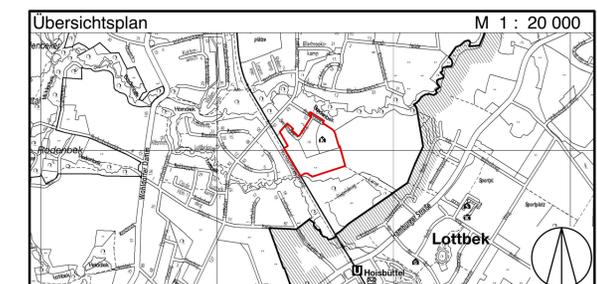
Nachrichtliche Übernahmen

-  **L** Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
-  **S** Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops (flächenhaft)
-  **S** Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
-  Oberirdische Bahnanlagen

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  **AV** Archäologische Vorbehaltsfläche

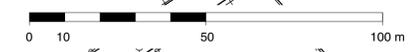
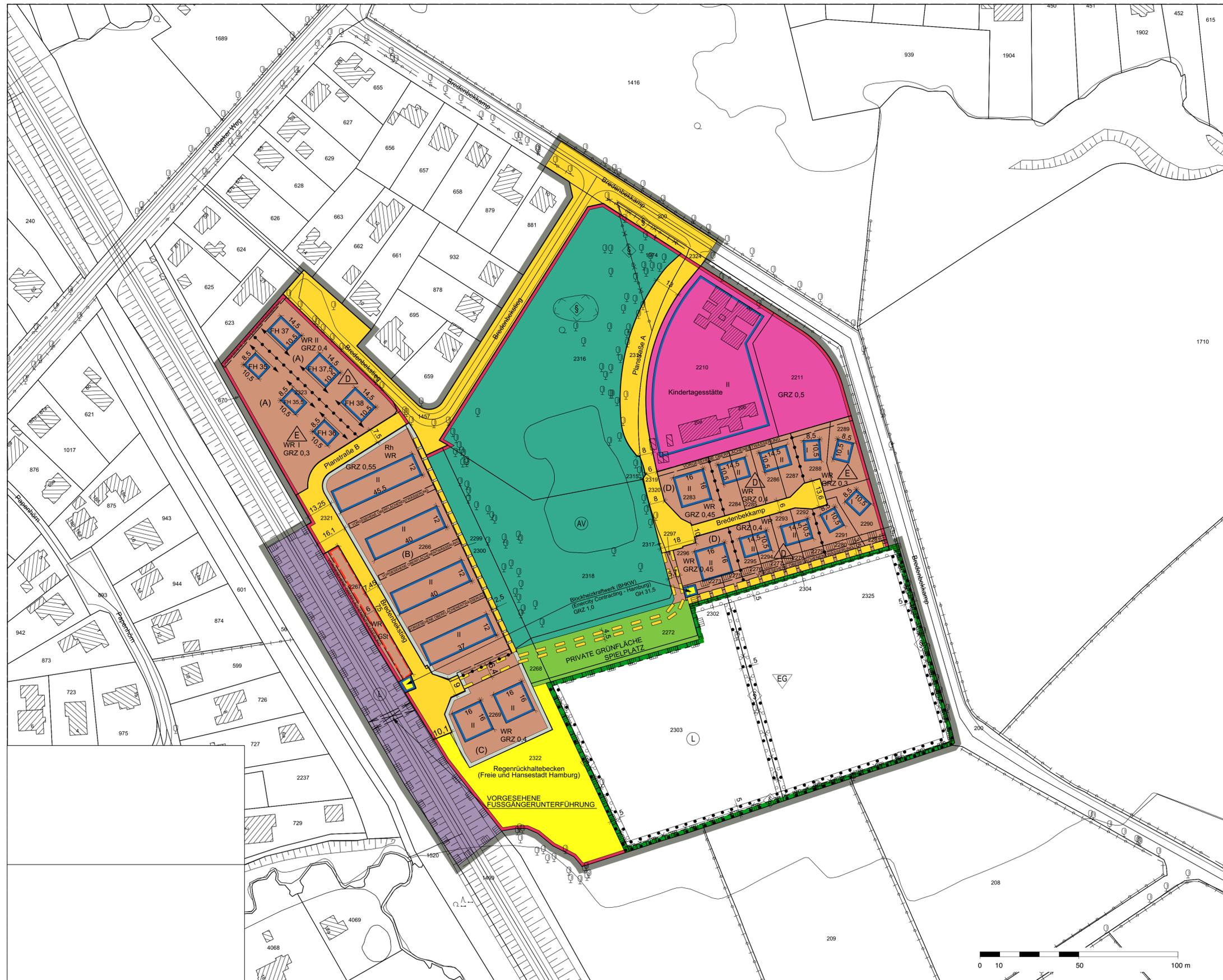
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2020.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19

Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Wandsbek Ortsteil 523



3. Nummer 3 auf die Verkaufsstellen im Rahlstedt-Center, Wariner Weg 1,
4. Nummer 4 auf das Einkaufszentrum Quarree sowie die Straßen Wandsbeker Marktstraße zwischen Brauhausstraße und Ring 2, Schloßstraße von Wandsbeker Marktstraße bis zum Ring 2 (BID-Bereich)
- beschränkt.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 14. September 2020.

Das Bezirksamt Wandsbek

Verordnung über den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19

Vom 14. September 2020

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19 für den Bereich südlich des Bredenbekstiegs und westlich des Bredenbekkamps (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 523) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Südwestgrenze des Flurstücks 200 (Bredenbekkamp), über Flurstück 200 (Bredenbekkamp) – Nordostgrenze des Flurstücks 200 (Bredenbekkamp), über die Flurstücke 200 (Bredenbekkamp) und 2324 – Nordostgrenzen der Flurstücke 2211 und 2211 – Ostgrenzen der Flurstücke 2211, 2289, 2290, 2281 und 2304 über Flurstück 2325 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2325 – Südgrenzen der Flurstücke 2303 und 2322, über das Flurstück 1499 (Bahnanlagen) – Westgrenze des Flurstücks 1499, über das Flurstück 1499, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 2321 – West- und Nordgrenze des Flurstücks

2323, über das Flurstück 1457 (Bredenbekstieg) – Nordost- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1457 (Bredenbekstieg) der Gemarkung Ohlstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann 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 Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. 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 Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
7. In den reinen Wohngebieten sind an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen mit öffentlichen Gehrechten angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zu Straßenverkehrsflächen einhalten.
8. In den reinen Wohngebieten ist für je angefangene 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
9. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Sträucher- und Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 80 cm. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
10. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Knick mit Wall und Überhältern herzustellen. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Knicks (Wallhecken) mit Wall und Überhältern dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen, degenerierten Knicks mit Wall und Überhältern dauerhaft zu erhalten und entsprechend des Charakters und Aufbaus des Knicks zu ergänzen. Zum Erhalt der ökologischen Funktionen der Knicks sind Sträucher in einem Rhythmus von 8 bis 12 Jahren unter Erhalt der Überhälter auf den Stock zu setzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen und Wall-Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete wird für Gebäude mit einem Vollgeschoss für Traufseiten eine maximale Außenwandhöhe (Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachhaut) von 4,70 m und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen für Traufseiten eine maximale Außenwandhöhe von 6,50 m festgesetzt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Erker um bis zu 2 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4 m sind zulässig.
3. In den reinen Wohngebieten sind Außenwände von Hauptgebäuden als Ziegelmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile können Ausführungen in anderen Materialien zugelassen werden.
4. In den mit „(C)“ und „(D)“ bezeichneten reinen Wohngebieten sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig. In den übrigen reinen Wohngebieten sind Dächer von Wohngebäuden als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 34 Grad und 40 Grad auszuführen. Auf den nach Westen bis Südosten ausgerichteten Dachflächen der Satteldächer sind 80 vom Hundert sowie auf den gesamten obersten Dachflächen der Flachdächer sind Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.
5. In den reinen Wohngebieten sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Wohngebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 20 Grad Dachneigung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.
6. Auf den privaten Grundstücksflächen sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
11. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise Stauwassers führen, sind unzulässig.
12. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen, Knicks und Gehölzgruppen unzulässig.
13. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Fahrwege innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.
14. Die als extensives Grünland festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als an den Standort angepasstes Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten. Ein Umbruch ist unzulässig. Bauliche Anlagen im Sinne der Hamburgischen Bauordnung sind mit Ausnahme von Einfriedigungen unzulässig. Entlang der Feldhecken und Knicks ist beidseitig eine Beweidung und Bodenbearbeitung in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme oder mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig.
15. Das innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung anzulegende Regenrückhaltebecken ist natur-

- nah zu gestalten und mit flachen Böschungsneigungen anzulegen.
16. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung gestellt wird.
17. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radfahrerverkehr, den Entsorgungsbetrieben sowie der Feuerwehr zur Verfügung gestellt wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
18. In den mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
19. In den mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
20. Das in den reinen Wohngebieten auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nachweislich nicht auf den Grundstücken versickerbares Niederschlagswasser kann von den Grundstücken über ein offenes Entwässerungssystem in die Flächen für die Abwasserbeseitigung abgeführt werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 14. September 2020.

Das Bezirksamt Wandsbek

Zweiundzwanzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Altona

Vom 15. September 2020

Auf Grund von § 8 Absatz 1 des Ladenöffnungsgesetzes vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611), geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 449), in Verbindung mit der Weiterübertragungsverordnung-Verkaufszeiten vom 3. April 2018 (HmbGVBl. S. 82) wird verordnet:

§ 1

Sonntagsverkaufszeiten im Bezirk Altona

(1) Verkaufsstellen dürfen am Sonntag, dem 27.09.2020, in der Zeit von 13 Uhr bis 18 Uhr geöffnet sein, aus Anlass der Veranstaltung „Kinder, Jugend und Familie“.

(2) Nach § 8 Absatz 1 Satz 3 des Ladenöffnungsgesetzes wird die Freigabe der Öffnungszeiten nach Absatz 1 auf das Mercado Einkaufszentrum, Große Rainstraße 16, Ottenser Hauptstraße 2 – 20, und das daran anschließende Geschäfts-

haus, Hahnenkamp 1, sowie das Elbe-Einkaufszentrum, Osdorfer Landstraße 131, beschränkt.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 15. September 2020.

Das Bezirksamt Altona

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19 sollen am Bredenbökkamp und Bredenbökkstieg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten geschaffen werden. Ziel ist die Entwicklung einer differenzierten Wohnbebauung mit insgesamt 78 Wohneinheiten auf bisher unbebauten Flächen in Stadtrandlage zur Befriedigung des stadtweiten Wohnraumbedarfs. Über die Flächen für den Wohnungsbau hinaus werden die ökologisch wertvollen Grünland- und Waldflächen in das Plangebiet aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird die Nutzung der Kindertagesstätte im östlichen Teilbereich des Plangebietes mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten gesichert. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 8 ha.

Ein Teil des Plangebietes ist im Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt bereits als Wohngebiet für eine eingeschossige offene Wohnbebauung (W 1 o) festgesetzt. Teilweise bestand für diesen Bereich Landschaftsschutz, welcher parallel zum Bebauungsplanverfahren nunmehr aufgehoben wurde. Darüber hinaus bestand für den westlichen Teil des Plangebietes bisher kein Baurecht. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in angemessener Dichte und Typologie bei Wahrung landschaftlich wertvoller Biotopstrukturen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 19 erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Prüfung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, dabei wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gegenstand der Umweltprüfung waren die Schutzgüter Mensch, Luft / Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, Landschaft / Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Das Vorhaben stellt aufgrund der bisher bestehenden Baurechte für Teile des Plangebiets keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz dar. Beim Vergleich des bisherigen Planrechts gegenüber dem zukünftigen Planrecht ergeben sich zwar veränderte Flächenkulissen, diese führen aber nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsumfangs und lösen daher im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keinen Kompensationsbedarf aus.

Im Allgemeinen sind die nachteiligen Umweltfolgen für die Schutzgüter voraussichtlich größtenteils nicht erheblich, da sie durch Festsetzungen und Maßnahmen gemindert werden können oder ausgeglichen werden. Nennenswerte negative Beeinträchtigungen ergeben sich durch die vorliegende Planung im Wesentlichen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz. Verloren geht insbesondere die wertvolle Langwiese, wobei alle

sonstigen hochwertigen Biotop erhalten bleiben. Die als geschützte Biotop geltenden Knicks werden in ihrer Funktion beeinträchtigt, bleiben aber bestehen. Schwerpunkte der zusammenhängenden Maßnahmenkulisse zur Minimierung und Kompensation der negativen Beeinträchtigungen bilden das Grünland mit dem Knickssystem und der Wald. Da die Waldfläche nach geltendem Planrecht bebaut werden könnte, stellen der dortige Verzicht auf eine Bebauung und die Verlagerung der Baufläche eine der wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen dar, dem jedoch die Bebauung der westlichen Langwiese gegenübersteht. Im Einzelnen wurden im Hinblick auf die geprüften Schutzgüter folgende Auswirkungen festgestellt und entsprechende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

Durch die visuelle Änderung des bestehenden Landschaftsbilds im Zuge des Neubaus von Wohngebäuden, die Einschränkung der Außenraumnutzung der Kindertagesstätte, die potenzielle Erhöhung des PKW-Verkehrs und damit des Verkehrslärms sowie die potenziellen Erschütterungen durch das Heranrücken von Wohnnutzungen an die Bahnlinie kann das Schutzgut Mensch beeinträchtigt werden. Festsetzungen zu einer maximalen Gebäudehöhe und einer ortsverträglichen Bauweise, zu Be- und Durchgrünungen (Neuanpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Knicks, Baumreihen und der Pferdewiese) sowie von Maßnahmen zum Immissionsschutz mindern diese Auswirkungen. Weiterhin tragen eine verbesserte fußläufige Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Wegenetz sowie die Einrichtung eines Spielbands auf der privaten Grünfläche, welches gemeinschaftlich nutzbar ist, zur Minimierung dieser Auswirkungen bei.

Der Verlust von Lebensraum und Jagdhabitaten für Tiere sowie potenzielle Beeinträchtigungen von geschützten und hochwertigen Biotopen sowie des Baumbestands wirken sich auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich des Artenschutzes aus. Der Erhalt großflächiger und ökologisch hochwertiger Grünlandflächen, der Waldfläche und von Knickstrukturen, die Neuanlage von Knicks und ergänzende Anpflanzungen sowie das Verbot von Drainagen mildern diese Auswirkungen. Darüber hinaus tragen vertragliche Regelungen zu einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, einer insektenfreundlichen Beleuchtung, einer baubiologischen Begleitung und zur Erstellung von Vogelnist- und Fledermauskästen zur Minderung der Auswirkungen bei.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß, die Festsetzung eines Mindestmaßes an Begrünung (Anpflanzungen, Dachbegrünung), von offener Oberflächenentwässerung und der Herstellung von privaten Stellplatzflächen und Wegen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise und der Erhalt großflächiger und ökologisch hochwertiger Grünlandflächen sowie von Knickstrukturen und Wald minimieren die Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen. Die veränderten Flächenkulissen tragen darüber hinaus in der Gesamtbetrachtung zur Verringerung der nach geltendem Planrecht möglichen Versiegelung bei. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert.

Zur Verminderung zusätzlicher Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und der damit verbundenen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie der Erhöhung des Oberflächenabflusses, die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser hervorrufen, begrenzt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß und trifft Festsetzungen für ein Mindestmaß an Begrünung (Anpflanzung, Dachbegrünung), zur Niederschlagsversickerung bzw. zur offenen Oberflächenentwässerung samt naturnaher Gestaltung des Regenrückhaltebeckens. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch das Verbot von Drainagen sowie die Herstellung von privaten Stellplatzoberflächen und Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

Das Schutzgut Klima / Luft ist durch die Erhöhungen der Luftschadstoffe durch Abgase des Mehrverkehrs sowie des Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelungen potenziell betroffen. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden Festsetzungen zu Begrünungen (inkl. Dachbegrünungen), zu ergänzenden Anpflanzungen und zur offenen Oberflächenentwässerung getroffen. Zusätzlich werden großflächige und ökologisch hochwertige Grünlandflächen, Knickstrukturen und Wald erhalten und vertragliche Regelungen zu einem nachhaltigen Energiekonzept getroffen.

Veränderungen des Landschaftsbilds durch die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen werden durch Anpflanzfestsetzungen zur Minimierung der visuellen Beeinträchtigung, durch den Erhalt landschaftswirksamer Strukturen (Wald, Knicks, Gehölzbestände) sowie die Neuanlage von Knickstrukturen minimiert.

Vertragliche Regelungen zu einer archäologischen Baubegleitung minimieren den Eingriff in den Boden und gewährleisten somit einen sicheren Umgang mit dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Prüfung der Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch ggf. mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ergebnis, weiterhin im Bebauungsplan passiven Lärmschutz vorzusehen,
- Aufnahme einer Festsetzung zu Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf Basis eines Erschütterungsgutachtens,
- Übernahme von Maßnahmen (bspw. eine baubiologische Begleitung und eine insektenfreundliche Beleuchtung des Plangebiets) in den städtebaulichen Vertrag
- Konkretisierung des Entwässerungskonzepts mit dem Ziel einer möglichst naturnahen, offenen Entwässerung
- Aufnahme von Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts und zum vorsorgenden Bodenschutz in Form von Festsetzungen zur Ausführung von Gehwegen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie zur Erhaltung der vorhandenen Grund- und Stauwasserverhältnisse
- Berücksichtigung und Verortung von passiven Immissionsschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage eines Schallgutachtens

In Folge der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurde folgende Änderung mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen:

- Konkretisierung des Erschließungskonzepts

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Wesentliche Grundlage der Beurteilung ist, dass für Teile des Plangebietes bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 19 Planrecht in Form des Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt von 1955 galt. Demnach war im Plangebiet mit Ausnahme der ökologisch hochwertigen Grünland-Fläche parallel zum Bahndamm (Flurstück Nr. 672) vollständig eine eingeschossige, offene Wohnbebauung umsetzbar. Dieser Rahmen hätte die weitere Entwicklung des Gebietes bestimmt. Mit der Nullvariante würden die Planungsziele der neuen Planung nicht umgesetzt werden können. Allerdings hätte diese eine Bebauung nicht ausgeschlossen. Gegenteilig hätten ökologisch hochwertige Flächen, die der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 19 in Form von Flächen für Wald und Maßnahmenflächen sichert, beseitigt und bebaut werden dürfen.

Aus dem Vergleich der Bauflächen mit den Nichtbauflächen ergibt sich, dass die Baufläche nach dem alten Baurecht um ca. 1,8 ha größer wäre. Die festgesetzten Flächennutzungen sind außerdem anders verteilt als in der Neuplanung. So war die ökologisch wertvolle „Langwiese“ entlang des Bahndamms als Fläche für die Landwirtschaft zum Erhalt festgesetzt. Jedoch wurden die hochgradig wertvolle südliche Wiese und der Wald als Baugebiet vorgesehen, so dass der Anteil ökologisch hochwertiger Flächen, die von einer Bebauung

betroffen wären, insgesamt deutlich höher wäre. Da sich im Bereich des Waldes ein Schwerpunkt für Höhlenbrüter und Baumquartiere für Fledermäuse entwickelt hat, wäre bei der Umsetzung des bestehenden Planrechts außerdem mit einem voraussichtlich höheren artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial zu rechnen, da der gesamte Wald einschließlich der geschützten Biotope als Baugebiet entwickelt werden könnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 19 trägt somit zu einer höheren möglichen baulichen Ausnutzung des Areals bei gleichzeitigem langfristigen Erhalt insgesamt größerer ökologisch hochwertiger Flächen sowie zu einem konfliktfreien Nebeneinander der bestehenden Wohnnutzungen, der Kindertagesstätte und der Bahnlinie U 1 bei. Dies war nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erreichen.

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept ist das Ergebnis eines Diskussionsprozesses unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort mit dem Vergleich verschiedener Varianten. Der Variantenvergleich und die Diskussion darüber ergaben den Erhalt des waldartigen Grünzuges sowie eine kompakte und teilweise verdichtete Bebauung auf den verbleibenden Flächen, um das Ziel einer Mindestanzahl an Wohneinheiten zu erreichen.


(Unterschrift) (SL20-V)