

Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg  
Stadtentwicklungsbehörde  
LP23/P Plankammer ZWG R 0113  
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg  
Telefon 35 04-32 92/32 98  
BN. 9.41-32 92/32 93

**Archiv**

*18. Okt 1996*

### Begründung

### zum Bebauungsplan Volksdorf 34/Rahlstedt 113

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit § 1 Absatz 2 Satz 3 und § 2 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Außerdem werden für einen Teilbereich des Bebauungsplans die Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben. Zur Zurücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458) anerkannten Verbände erfolgt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/92 vom 1. Juni 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 1025) mit der Ergänzung (Erweiterung des Plangebiets) vom 10. November 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2369) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Oktober 1992 und 18. November 1993 (Amtlicher Anzeiger

1992 Seite 2306, 1993 Seite 2385) stattgefunden. Soweit gegenüber dem Aufstellungsbeschluss das Plangebiet erweitert worden ist, wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung der Planungsziele (vgl. § 2 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) gegeben. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erfaßt das Plangebiet nicht mehr Teilflächen östlich des Meilenbergweges. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für die Flächen südlich der Eulenkrugstraße vorwiegend Flächen für die Landwirtschaft und in geringem Maße Wald dar. Die Eulenkrugstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Mit dem Bebauungsplan wird abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf ca. 6,7 ha Fläche, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, überwiegend Wohnungsbau vorgesehen. Diese Planung

soll der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung dienen; sie ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg.

Durch die vorgesehene Planung wird die Grenze zwischen Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Bereich südlich der Eulenkrogstraße nach Osten verschoben, so daß sie zukünftig in Verlängerung der entsprechenden Grenze nördlich der Eulenkrogstraße liegt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Es handelt sich lediglich um eine Verschiebung in den Abgrenzungen der beiden im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsarten „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wohnbauflächen“. Das Nebeneinander dieser beiden Nutzungsarten wirft keine grundsätzlichen Zuordnungsprobleme auf, so daß die ursprüngliche Abgrenzung nicht als funktionelle und damit parzellenscharf gewollte zu beurteilen ist. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, da die von der Verschiebung betroffenen „Flächen für die Landwirtschaft“ nicht als so hochwertig einzustufen sind, daß eine Inanspruchnahme als „Wohnbauflächen“ von vornherein abwägungsfehlerhaft wäre. Die Ausgewogenheit zwischen Bau- und Nichtbauflächen wird auf Grund des im Einzugsbereich südlich und nördlich vorhandenen (Volksdorfer Wald bzw. Grünzug östlich der Haltestelle Volksdorf) sowie westlich verbleibenden Freiraumpotentials ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch die Verbindung dieser Freiflächen untereinander bleibt durchgängig erhalten. Die Funktionen der Fläche können durch landschaftsplanerische Maßnahmen, wie dem Erhalt der Knicks, der örtlichen Versickerung des Regenwassers, der Begrünung der Umgebung und der Begrünung von Dächern und Gartenflächen in Teilen erhalten werden. Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs können Maßnahmen zur Biotopvernetzung durchgeführt werden, indem die im Flächennutzungsplan enthaltene Waldausweisung südlich der Baufläche realisiert wird. Bei dieser Waldausweisung handelt es sich um eine überörtlich wichtige Verbindung des Volksdorfer Waldes mit dem nordöstlich gelegenen Wald Meienthun. Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung werden nicht erforderlich, da die Wohnbauflächen von der Eulenkrogstraße erschlossen werden. Schließlich stehen auch die Belange der Landwirtschaft der beabsichtigten Änderung der Abgrenzung nicht entgegen, da die Größenordnung der verbleibenden Flächen weiterhin eine ökonomische Bewirtschaftung zulassen. Die vorgesehene Verschiebung vereinheitlicht darüber hinaus die vom Flächennutzungsplan nördlich der Eulenkrogstraße und südlich des Volksdorfer Waldes vorgegebene Siedlungsgrenze. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Schule werden Gemeinbedarfe aus dem Bestand und der künftigen Wohnbebauung gedeckt. Die Versorgung mit Kindertagesheimplätzen ist über die vorhandenen Einrichtungen gewährleistet. Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen kann sichergestellt werden. Damit sind die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch erfüllt, so daß auf eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden kann. Der Flächennutzungsplan wird danach durch den Beschluß über den Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt. Die zeichnerische Darstellung der fünften Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

### 3. Anlaß der Planung

Nachdem Mitte der achtziger Jahre die Wohnungsbautätigkeit, vor allem der soziale Wohnungsbau, eingeschränkt wurde, hat sich in den letzten Jahren in Hamburg ein erheblicher Wohnungsmangel ergeben. Der Senat hat daraufhin 1989 ein Wohnungsbauprogramm beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen zu schaffen. Dieser Bebauungsplan leistet einen Teil zur Erfüllung des Programms und ermöglicht auf einer hierfür geeigneten Fläche den Bau öffentlich geförderter Wohnungen. Außerdem wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um den Neubau einer dreizügigen Grundschule zur Deckung des dringenden Schulbedarfs zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die bereits im Flächennutzungsplan südlich des Baugebiets dargestellte Waldverbindung zur Vernetzung des Volksdorfer Waldes mit dem Wald Meienthun planungsrechtlich gesichert werden.

Wegen der besonderen Qualität der Landschaft, ihres schätzenswerten Charakters und der ökologischen Ressourcen wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten als Planungsgrundlage erarbeitet.

### 4. Angaben zum Bestand

#### 4.1 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Volksdorf. Der überwiegende Teil des Gebiets wird landwirtschaftlich genutzt; es handelt sich um Ackerflächen, die von Knicks bzw. knickgesäumten Wegen (Reddern) umgeben sind. Westlich und südlich des Plangebiets befindet sich Einfamilienhausbebauung. Im Norden bildet die Eulenkrogstraße die Grenze, hinter der sich nördlich weitere Einfamilienhausbebauung erstreckt. Die Eulenkrogstraße dient als Haupterschließungsstraße für Volksdorf-Ost mit Anbindung zum Ortskern und zum U-Bahnhof Volksdorf. Die Flächen östlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Im Südteil der geplanten Schulfläche stehen drei Pavillons, die im Wege der Ausnahme vom Baustufenplan Volksdorf genehmigt wurden.

#### 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in einem Raum, der vorherrschend von weichseleiszeitlichen Schmelzwassersanden geprägt ist. Die naturräumliche Gliederung des Plangebiets resultiert im wesentlichen aus der Morphologie und Strukturierung durch die Großvegetation der Knicks und Redder mit ihrer Strauchschicht, einzelnen Überhältern und der Bodenvegetation, die z. B. Brut- oder Nahrungsbiotop für viele Vogelarten und Insekten (und sonstige Wirbellose) sind. In der Mitte des Plangebiets im Bereich Hausberg befindet sich ein Geländesattel, der für den Oberflächenwasserabfluß als Wasserscheide wirkt. Entsprechend des Oberflächengefälles gibt es im Südosten, unmittelbar nördlich an das Waldstück angrenzend, einen feuchten, tieferliegenden Bereich. Für das sich in diesem Bereich stauende Oberflächenwasser sind Voraussetzungen zu einem Abfluß wahlweise in Richtung Stellmoorer Tunneltal oder Moorbeck gegeben. Der nördliche Teil des Plangebiets hat unmittelbar an der Kreuzung der vorgesehenen Erschließungsstraße mit der Eulenkrogstraße einen tieferliegenden Bereich.

Die natürliche Beschaffenheit des Plangebiets trägt zur Regulierung des Wasserhaushalts und zur Reinhaltung des Grundwassers bei. Durch die ungehinderte Versickerung

wird das Grundwasser angereichert und damit der Wasserhaushalt der Moorbek und des Stellmoorer Quellflusses positiv beeinflusst.

Die südlich im Gebiet vorhandenen Grünland- und Ackerflächen sind auf Grund ihrer intensiven Nutzung artenarm und von geringem ökologischen Wert. Die staunassen Bereiche haben aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein hohes Entwicklungspotential. Im Biotopschutzkonzept Walddörfer/Alstertal wird das Plangebiet insgesamt als besonders wertvoll eingestuft.

Das Plangebiet ist Teil einer reich strukturierten landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit hoher Erlebnisvielfalt. Durch seine Lage im Stadtrandbereich Hamburgs kommt ihm auch eine große Bedeutung für die Erholungsnutzung zu.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Der westliche Teil des Wohngebiets wird überwiegend als reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in Anpassung an die vorhandene Struktur der westlich und nördlich angrenzenden Einzelhausbebauung ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Anregungen und Bedenken auch südlich der Straße Langfeld östlich der bestehenden Bebauung reines Wohngebiet in offener Bauweise für die Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für diese Bebauung wird auf Grund der Nähe zum Wald und dem Landschaftsschutzgebiet die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt und auf den rückwärtigen Flächen der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter werden südlich der Straße Langfeld festgesetzt, da diese Straße nicht von Fahrzeugen der Stadtreinigung befahren werden kann. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Zur Erschließung der eingeschossigen Wohnbauflächen sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 6), um die Anzahl der Graben- und Gehwegüberfahrten sowie Einmündungen und die Versiegelung von Flächen zu reduzieren.

Für den östlichen Teil des Wohngebiets sowie nördlich der Straße Langfeld ist im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der begrenzten Baulandreserven eine Bebauung mit zweigeschossigen Häusern, im südöstlichen Bereich in geschlossener Bauweise, ausgewiesen. Diese zweigeschossige Ausweisung des Wohnbaugebiets stellt eine signifikante Stadtkante zum offenen Landschaftsraum dar, die sich um die lockere Einzelhausbebauung im Westen legt. Für die bestehende Bebauung ergeben sich aus der zweigeschossigen Nutzung keine nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen. Für den südwestlichen Eckbereich wird eine quadratische Baufläche ausgewiesen, auf der eine Stadtvilla einen deutlichen Übergang von der Stadtkante zur freien Landschaft markieren soll. Die Erschließungs- und Bebauungsform ist auf die schmale Nord-Süd-Ausdehnung des Plangebiets ausgerichtet und paßt sich der typischen Struktur der benachbarten Knicklandschaft an.

Die sich östlich des Plangebiets befindliche Gärtnerei beeinträchtigt die Bebauung im Plangebiet nicht, da durch die Straße Meienredder und den dort vorhandenen Knick

eine ausreichende Abschirmung und Entfernung zur Bebauung gewährleistet ist.

### 5.2 Allgemeines Wohngebiet

In Verbindung mit der Ecklage Eulenkrogstraße/neue Erschließungsstraße ist gegenüber der Schulfläche allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, am Eingangsbereich zur neuen Bebauung einen gestalterisch hervorgehobenen Eckpunkt zu schaffen, in dem sich außer Wohnungen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bevölkerung des Gebiets dienen, ansiedeln können.

### 5.3 Gemeinbedarfsfläche

Der Bau einer Grundschule im Plangebiet ist eingehend geprüft worden. Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs und des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet erhielt der Standort südlich der Eulenkrogstraße die höhere Priorität gegenüber einem weiter nördlich gelegenen Standort. Dabei sind die Fragen der Schulwegsicherung in die Abwägung einbezogen worden. So wurde im Kreuzungsbereich Buchenkamp/Eulenkrogstraße eine Lichtsignalanlage installiert, damit die Schüler sicher die Hauptverkehrsstraße überqueren können. Zwischen der Straße Herkenkrug und der Einmündung der neuen Erschließungsstraße wird eine Bushaldebucht angeordnet, für die die Schaffung einer sicheren Aufstellfläche für Schulkinder im Haltestellenbereich erforderlich wird.

Auf dem Flurstück 6349 der Gemarkung Volksdorf ist auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule eine dreizügige Grundschule vorgesehen, für die die Baugrenzen der Flächenausweisung so gewählt sind, daß Mindestabstände zu vorhandenen Knicks sowie benachbarten Wohngebietsflächen gewährleistet sind. Die Geschosse der Schulgebäude sollen sich an der ortstypischen Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung orientieren. Die Gebäudehöhe der Turnhalle soll auf Grund ihrer Nähe zur benachbarten Bebauung auf 6,5 m begrenzt werden. Diese Anforderungen sollen im Rahmen der Durchführung einer konkreten Baumaßnahme beachtet werden. Im Wege der Ausnahme von den Festsetzungen des Baustufenplans Volksdorf wurde die Zustimmung zur Aufstellung von drei Pavillons erteilt. Diese Pavillons sollen integraler Bestandteil der neuen Grundschule werden.

Im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird zur Abschirmung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung und zur besseren landschaftlichen Einbindung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Erschließung der Schulfläche für den Fahrverkehr erfolgt über die Erschließungsstraße des Wohngebiets. Der Hauptzugang zur Schule ist an der Eulenkrogstraße vorgesehen.

Die dreizügige Grundschule Eulenkrogstraße dient der Entlastung der Grundschule Ahrensburger Weg sowie der Versorgung des geplanten bzw. bereits fertiggestellten Wohnungsbaus in der Region. Unter Einbeziehung der für Volksdorf bestehenden Planungen ergibt sich kein Bedarf zur Schaffung weiterer Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Eine neue eigenständige Jugendeinrichtung ist nicht erforderlich, jedoch sollen die vorhandenen Einrichtungen ausgebaut werden. Darüber hinaus wird die Kinder- und Jugendarbeit der Kirchengemeinden in dieser Region von der Bevölkerung angenommen.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen in den Wohngebieten schöpfen in ihrer Bautiefe die auf Grund der vorhandenen Struktur des Plangebiets und den damit verbundenen Schutzabständen zu Knicks, Gewässern und Straßenverkehrsflächen gegebenen Nutzungsmöglichkeiten weitgehend aus und ermöglichen eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Gebäudegröße. Außerdem wird der Grad der Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten. Die überbaubaren Flächen für die Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern sind mit einer Tiefe von 12 m, für die zweigeschossige Wohnbebauung südlich der Schulfläche mit einer Tiefe von 14 m sowie für die Bebauung nördlich der Straße Langfeld mit einer Tiefe von 20 m bemessen; diese ermöglicht eine weitgehende Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen. Für das Flurstück 6380 wurden Baugrenzen mit einer Tiefe von 14 m festgesetzt, da dort Mehrfamilien-Geschoßwohnungsbau in Verbindung mit einer Tiefgarage vorgesehen ist und deshalb die städtebaulich prägnante Baukörperstellung durch die Baukörperausweisung gesichert werden soll. Im östlichen Baubereich wurde eine Flächenausweisung ohne Festlegung einer Bauweise festgesetzt, um für die spätere Gestaltung der Baukörper mehr Freiraum zu ermöglichen.

Im Bereich der vorwiegend an die vorhandene Bebauung angrenzenden eingeschossigen Wohnbauflächen beträgt die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl jeweils 0,3. Damit wird das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht voll in Anspruch genommen, um die planerische Absicht, den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen der Umgebung verwirklichen zu können, zu unterstützen.

Im Bereich des zweigeschossigen reinen Wohngebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich vertretbar, da hier kein durch eine unmittelbare Nachbarschaft bedingter direkter Bezug zur vorhandenen, gewachsenen Bebauung vorliegt. Für die südwestliche Eckbebauung nördlich der Straße Langfeld wird hierdurch die exponierte Stellung des Baukörpers unterstrichen. Für den südöstlichen Bereich wird geschlossene Bauweise ausgewiesen, um an dieser Stelle die städtegestalterische und landschaftsplanerische Absicht der Bildung einer signifikanten Stadtkante zur freien Landschaft zu unterstützen und kleinteilige Einzelhausbebauung an der Stadtkante zu vermeiden. Mit der Geschoßflächenzahl von 0,8 wird das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft, da bei einem maximal 15 Grad geneigten Pultdach (vergleiche § 2 Nummer 1 Sätze 2 bis 4) bzw. einem 30 Grad geneigten Dach das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß zählt.

Im Bereich des zweigeschossigen allgemeinen Wohngebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt; dies entspricht dem Standortcharakter und der Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Das nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unterschritten, weil es sich an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen im Wechsel mit Einzel- oder Doppelhäusern dient der Zonierung der durch den Zuschnitt des Plangebiets bedingten langen Nord-Süd-

Ausdehnung. Die offene Bauweise wird dabei von der westlich benachbarten Wohnbebauung übernommen. Mit der Ausweisung von zweigeschossigen Wohnbauflächen werden verschiedenartige Wohnformen ermöglicht. Diese Bebauung stellt angesichts des Wohnraumbedarfs ein verträgliches Verhältnis zur beanspruchten Landschaft dar. Eine Zerstörung des Wohnwertes und der Lebensqualität für die bereits dort wohnende Bevölkerung ist daher nicht zu erwarten.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, wird in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß Staffelgeschosse unzulässig sind. Außerdem wird bestimmt, daß die Oberkante der Erdgeschoßfußböden im Geschoßwohnungsbau nicht höher als 1 m und im Einfamilienhausbau nicht höher als 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen dürfen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die Neubebauung an die Gebäudehöhen der vorhandenen Nachbarbebauung anpaßt.

#### 5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Im Hinblick auf die planerische Zielsetzung werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Die Gebäude auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets sind durch Material, Farbgebung, Fassadengliederung und Dachform als einheitliche Baugruppe zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die östlich der Erschließungsstraße vorgesehenen Gebäude die angestrebte städtebauliche Gestaltung durch einen nicht nur im Grundriß, sondern auch in der Hochbaugestaltung wahrnehmbaren Zusammenhang unterstreichen.
- Die Dächer auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets sind als Pultdächer auszuführen. Die Dachneigung auf der Nord- und Westseite der Gebäude darf maximal 15 Grad betragen; diese Dächer sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und extensiv zu begrünen. Auf der Süd- und Ostseite der Gebäude sind die Dächer mit einer Neigung von mindestens 45 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 1 Sätze 2 bis 4). Diese Dachneigung ermöglicht die Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf den sonnenzugewandten Seiten. Mit der Festsetzung der geringen Dachneigung von maximal 15 Grad auf der Nord- und Westseite und der Dachbegrünung in diesem Bereich kommt neben ökologischen Gründen hier die besondere gestalterische Funktion im Bereich des Siedlungsrandes zur Geltung. Begrünte Dächer lockern das Baugebiet auf und tragen zu deren Einordnung in die Landschaft bei. Auf die Festsetzung der Dachbegrünung für die Schulgebäude wurde verzichtet, da auf der als Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche genügend Grünflächen vorhanden sind bzw. hergerichtet werden.
- Auf den mit „(b)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Dachgeschosse als Satteldach mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung ermöglicht in Teilbereichen des Plangebiets eine Anpassung an die angrenzende vorhandene Bebauung.
- Für das im südwestlichen Eckbereich des Baugebiets nördlich der Straße Langfeld vorgesehene Gebäude wird eine Dachneigung von 30 Grad zwingend festgesetzt. Damit soll eine Dachneigung verwirklicht werden, die sich von der angrenzenden vorhandenen

Bebauung unterscheidet und dadurch der exponierten Stellung des Gebäudes entspricht.

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4), um eine horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden zu ermöglichen. Diese Festsetzung erfolgt, da auf Grund notwendiger Schutzabstände zu Knicks und Gewässern größere Gebäudeausdehnungen nicht zu vertreten sind.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Bebauungsplan auf die Festlegung der Drempelhöhe auf 50 cm verzichtet. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

## 5.6 Stellplätze

Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7), um den Vorgartencharakter zu erhalten und eine zu massive Bebauung der Grundstücke zu vermeiden.

Bei dem Bau der festgesetzten Tiefgarage auf dem Flurstück 6380 ist die in § 2 Nummer 13 enthaltene Festsetzung zu beachten, wonach bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, unzulässig sind. Die auf der festgesetzten Tiefgarage gärtnerisch anzulegende Fläche ist mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Vegetationsflächen auch auf bebauten Flächen schaffen zu können.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Pergolen bei überdachten Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Die durch diese Festsetzung entstehenden Grünstrukturen wirken flächengliedernd und raumbildend und betonen dadurch die Kleinteiligkeit des Wohngebiets.

## 5.7 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Eulenkrustraße. Zur Erschließung der im Plangebiet neu ausgewiesenen Bauflächen und der Schulfläche sowie des aus der geplanten Wohnbebauung resultierenden Verkehrsaufkommens ist eine Überplanung der Eulenkrustraße im Bereich des Plangebiets und der Einmündungen Buchenkamp und Meienredder durchzuführen. Die Regelbreite der Eulenkrustraße und der nördliche Bereich der Straßenverkehrsfläche bleiben unverändert. Ein Geh- und Radweg wird an der Südseite der Eulenkrustraße unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Knicks vorgesehen. Durch die Anlage des Rad- und Gehweges wird die Lücke im Rad- und Gehwegnetz in Richtung Schleswig-Holstein geschlossen. Die neu geschaffenen Nebenflächen werden über eine Mulde am Gehweg entwässert. Um eine noch bessere Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Rad- bzw. Gehweg zu erreichen, wird unter Einbeziehung des vorhandenen Knicks von der zukünftigen Wohnerschließungsstraße bis zur Straße Meienredder ein 5 m breiter Streifen als Straßenbegleitgrün hergerichtet. Von der Einmündung der neuen Erschließungsstraße bis zum Knotenpunkt Buchenkamp erhöht sich die Fahrbahnbreite auf 9,5 m, um an den vorhandenen Querschnitt anzuschließen.

Es wird deshalb eine Straßenverkehrsfläche von insgesamt 26 m Breite festgelegt. Die Bäume entlang der Eulenkrustraße sind zu erhalten und gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen, um den alleearigen Charakter der Eulenkrustraße durch den Erhalt dieser das Straßenbild prägenden Bäume zu bewahren.

Die innere Erschließung ist über Anliegerstraßen vorgesehen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße ist 15 m breit und beinhaltet zwei jeweils 2 m breite Gehwege, einen 2 m breiten Parkstreifen und einen 4 m breiten Graben für die Oberflächenentwässerung sowie die 5 m breite Fahrbahn (siehe dazu die unverbindliche Schnittzeichnung A—A). Die Straße endet im Süden des Baugebiets in einer Wendekehre. Diese Erschließung dient dem Schutz der ortsbildprägenden und ökologisch hochwertigen Knicks, insbesondere am Meienredder. Zur Verknüpfung der Bebauung mit der inneren und äußeren Grünstruktur und zur Anbindung an die überörtlichen Wander- und Radwegeverbindungen sowie im Interesse einer wirtschaftlichen Schmutzwasserentwässerung wird am südlichen Ende der Haupterschließungsstraße eine 5 m breite Verkehrsfläche ausgewiesen, die eine Verbindung zur Straße Langfeld ermöglicht.

Die Straße Huusburg wird auf 16,5 m verbreitert, um den nördlich des Huusburgs befindlichen Gehweg im Plangebiet fortführen zu können (siehe dazu die unverbindliche Schnittzeichnung B — B). Die Straße Immenschuur wird im Plangebiet bis an die Straße Meienredder weitergeführt und ist 9 m breit. Sie soll als Fuß- und Radweg das vorhandene Wohngebiet im Westen des Plangebiets mit der freien Landschaft verbinden und im östlichen Teil die Wohnbebauung erschließen.

Das westlich angrenzende Wohngebiet soll nicht vom Durchgangsverkehr beeinträchtigt werden. Deshalb sollen im östlichen Bereich der Straßen Huusburg und Immenschuur verkehrslenkende und -beruhigende Maßnahmen durchgeführt werden. Eine Trennung der Straßen Huusburg und Immenschuur im Bereich der Westgrenze des Plangebiets würde platzaufwendige Wendeflächen für Lastkraftwagen erforderlich machen, für die auf Grund der im vorhandenen Wohngebiet zur Verfügung stehenden Straßenverkehrsflächen und des Baumbestands keine Möglichkeiten gesehen werden. Daher soll zur Verkehrsvermeidung, insbesondere des „Schleichverkehrs“ im Bereich der Kreuzung Herkenkrug/Huusburg durch straßenbauliche Maßnahmen eine Unterbrechung erfolgen, so daß ein Durchgangsverkehr an dieser Stelle unterbunden wird. Davon ausgenommen sind Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer. Die verkehrsorganisatorischen Maßnahmen für den Bereich Huusburg und Immenschuur sind ein geeigneter Kompromiß zwischen der Anfahrbarkeit der Gärtnerei Pieperit, über die neue Haupterschließungsstraße von der Eulenkrustraße aus, und einer Verkehrsberuhigung des unmittelbar westlich angrenzenden Wohngebiets.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Anregungen und Bedenken südlich der Straße Langfeld östlich der bestehenden Bebauung ein reines Wohngebiet festgesetzt. Da in der Ausbauplanung auf der Straße Langfeld zwischen der vorhandenen Bebauung und den neuen Wohngebietsflächen eine allgemeine Befahrbarkeit auch weiterhin nicht ermöglicht werden soll, wurde in diesem Bereich eine Ausweitung der Straßenverkehrsfläche nach Süden für eine Wendeanlage von 11 m für Personenkraftfahrzeuge ausgewiesen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vor-

schrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Mit der vollständigen Erschließung der geplanten Neubebauung wird auch die Voraussetzung für einen Sielanschluß der umliegenden Straßen geschaffen. Geplant ist eine Freigefällebesielung; ein Pumpwerk ist für die Abwasserbeseitigung nicht erforderlich. Unverbindliche Planungen sehen einen Sielanschluß der Straßen Langfeld und Im Meienthun im Jahre 1998 vor unter der Voraussetzung, daß die entsprechenden Mittel zur Verfügung stehen. Für die übrigen umliegenden Straßen ist ein Sielanschluß erst nach 1998/2000 geplant.

#### 5.8 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind auf der Fläche zwischen der Eulenkugstraße und der Straße Huusberg Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurde eine leichte Belastung mit den Organochlorpestiziden Endrin und Ketoendrin nachgewiesen. Der „Holland-B-Wert“ (Kategorie für nähere Untersuchungen) für Organochlorpestizide (Einzelstoff) wird nicht überschritten. Weitere Gehalte von Organochlorpestiziden wurden nicht festgestellt. Die Belastungen stehen einer Wohnbebauung nicht entgegen.

#### 5.9 Fläche für Wald/Fläche für Maßnahmen

Die Flächen südlich bzw. westlich der Straße Langfeld werden als Fläche für Wald sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, um die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Waldverbindung zur Vernetzung des Volksdorfer Waldes mit dem Wald Meienthun planungsrechtlich zu sichern. In Umsetzung der Neubestimmung des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458) in Bezug auf das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Baurecht wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung geändert, indem die Bauflächen sog. Maßnahmenflächen zugeordnet und deshalb die als Wald gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 18 b des Baugesetzbuchs bezeichneten Flächen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 des Baugesetzbuchs überlagert werden. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Die als Wald ausgewiesenen Flächen sind als naturnaher Wald mit standortgerechten Baumarten anzulegen und zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 19). Diese Maßnahmen dienen der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie sind Ausgleichsmaßnahmen, die den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren sollen und sind im Zusammenhang mit der landschaftspflegerischen Entwicklung einer großräumigen Vernetzungssachse Volksdorfer Wald — Moorbekniederung — Steilmoor und Volksdorfer Wald — Stellmoorer Quellfluß im Osten Volksdorfs zu sehen. Für diese Bereiche besteht das landschaftspflegerische Ziel, eine Vernetzung zu fördern und langfristig die Waldfläche zu vergrößern; mittelfristig ist in Teilbereichen eine landwirtschaftliche Nutzung mit diesem Ziel vereinbar. Die Bewaldung trägt zu einem Ausgleich der beeinträchtigten Vernetzungsfunktion der Knicks bei und verbessert die Bodenschutzbilanz.

Auf der mit „(1)“ bezeichneten Fläche ist eine Retentionsfläche naturnah zu gestalten und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 19.1). Auf der mit „(2)“ bezeichneten Fläche ist eine Lichtung von etwa 0,5 Hektar Größe zu erhalten, auf der das Grünland der natürlichen Sukzession überlassen bleibt (vgl. § 2 Nummer 19.2). Damit soll erreicht werden, daß sich diese Bereiche als Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten entwickeln und die Funktionen für Wasserreinigung und Rückhaltung optimal erfüllen können. Die Größe der Lichtung ist bei den landschaftlichen Gegebenheiten angemessen. Für den Waldbereich, der an die Grenze der Grundstücke südlich der Straße Langfeld heranreicht, wird ein Waldrand ausgebildet, der sich aus mittelhohen Sträuchern zusammensetzt. Hohe Bäume stehen nicht unmittelbar an den Grundstücksgrenzen. Zur Verknüpfung der Wohnbauflächen mit der umgebenden Landschaft und zur Anbindung an das Wanderwegesystem sollen auf den Waldflächen Wanderwege angelegt werden.

#### 5.10 Verbesserung der Grünstruktur

Als Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur werden neben Erhaltungs- und Ersatzpflanzgeboten des Knickbestands für die neu zu bebauenden Flächen weitere Pflanzgebote festgesetzt:

Mindestens 35 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung ist zur Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken erforderlich. In Verbindung mit den vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen für Pflanzungen in § 2 Nummer 11 sollen monotone Rasenflächen bzw. Strauchpflanzungen verhindert werden. Statt dessen soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um trotz der zusätzlichen Bebauung ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, insbesondere für Vögel und Insekten, zu schaffen und zu erhalten. Die Versiegelung kann durch die prozentualen Anteile auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt werden.

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 11). Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die beabsichtigten positiven Auswirkungen der Pflanzgebote auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erreichen. Durch die vorstehenden Qualitätsanforderungen für Pflanzungen können geeignete Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt entwickelt werden. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dient dem Erhalt des derzeitigen Landschaftscharakters; Fremdgehölze würden dagegen unerwünschte Störungen hervorrufen. Die Festlegung von Mindestpflanzgrößen ist notwendig, um ohne lange Entwick-

lungszeit sichtbar wirksame Strukturen herzustellen. Über die Festsetzung, eine offene Vegetationsfläche im Kronenbereich der Bäume anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen, soll der Erhalt der Bäume langfristig gesichert werden. Durch das Verbot von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Sollten abweichend davon Bautätigkeiten im Wurzelbereich unumgänglich sein, z. B. beim Sielbau, werden ausreichende Schutz- und Pflegemaßnahmen (wie fachgerechter Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß, Wurzelvorhänge und Kronenbeschnitt) erforderlich.

Auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets sind die Dächer von Gebäuden auf der Nord- und Westseite mit einer Neigung von maximal 15 Grad mit einer durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 3). Durch die Festsetzungen, bestimmte Dächer von Gebäuden zu begrünen, sollen weitere stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden. Sie dienen der Minderung von extremen Temperaturschwankungen in der Dachhaut sowie der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die bei einer zukünftigen Bebauung zu erwarten sind, gemindert. Erfahrungen mit begrünten Dächern haben gezeigt, daß sich die Kosten und der Pflegeaufwand in vertretbarem Rahmen im Verhältnis zum ökologischen Nutzen halten.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 16). Die festgesetzte Begrünung von Außenwänden dient der besseren Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Durch diese Begrünung wird mit geringem Aufwand eine gestalterische Bereicherung geschaffen.

#### 5.11 Maßnahmen für Gehölze

Auf Grund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt gelten für die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden 5 m breiten Knicks (Wallhecken) entlang der westlichen Plangebietsgrenze zwischen der Eulenkrußstraße und der Straße Langfeld, entlang des Meienredders, beidseits der Straße Huusberg und teilweise nördlich der Straße Langfeld folgende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

Bei Abgang von Knicks (Wallhecken) sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter eines intakten Knicks erhalten bleibt. Sie sind unter Erhalt von Einzelbäumen (Überhältern) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen, sofern schützenswerter Baumbestand nicht entgegensteht. Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Neupflanzungen zu schließen (vgl. § 2 Nummer 17). Diese Regelung ist notwendig, um die Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen und Tierarten langfristig zu erhalten. Der Baumbestand, wie z. B. die mächtigen Überhälter (Eichen) entlang der Straße Meienredder, soll innerhalb der einzelnen Knickabschnitte so erhalten werden, daß der Charakter und Aufbau eines intakten Knicks und damit auch die Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt langfristig gesichert bleibt. Um die Funktionsfähigkeit

der Knicks zu unterstützen, soll der Bereich zwischen Knick und äußerer Baugrenze von baulichen Anlagen freigehalten werden. Dies soll im Baugenehmigungsverfahren bei der Durchführung konkreter Maßnahmen gefordert werden.

Vorgesehen sind des weiteren 3 m breite Knickwälle beidseitig am Verbindungsweg von der Erschließungsstraße zur Straße Langfeld, um die Knickstruktur der Landschaft mit dem Baugebiet zu verzahnen. Hierdurch wird zum Ausgleich der Beeinträchtigung der vorhandenen Knicks durch die Bebauung beigetragen. Für die Bepflanzung sollen knicktypische Gehölze verwendet werden. Im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird zur Abschirmung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung und zur besseren landschaftlichen Einbindung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Trotz dieser Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen wird es nicht möglich sein, die Knicks in ihrer ursprünglichen Bedeutung für den Naturhaushalt zu erhalten. Sie werden durch den Verlust an freier Feldflur auf Grund der Bebauung und Erschließung sowie durch den Nutzungsdruck beeinträchtigt. Es ist nicht auszuschließen, daß der oberflächennahe Grund- und Stauwasserstand sich durch die Bodenversiegelung infolge der Bebauung trotz der Schutzmaßnahmen verändert und zu Schäden des Gehölzbestandes führt. Die Zuständigkeiten für die Knickpflege liegen — je nach bodenrechtlicher Ausweisung — in privater oder öffentlicher Hand.

Die Bäume entlang der Eulenkrußstraße sind zu erhalten und gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Für die festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 18). Diese Ersatzpflanzungsverpflichtung sichert, daß auch bei Abgang die vorhandene, erhaltungswerte Situation wiederhergestellt werden kann.

#### 5.12 Grundwasserhaushalt

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll der örtliche Grundwasserhaushalt durch die im Rahmen der Neubebauung notwendigen Versiegelungsmaßnahmen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Insbesondere ist die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand und angrenzende Gewässer zu sichern. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in einem Verbund zusammenhängender Gräben, Mulden und Retensionsflächen zurückzuhalten, um durch entsprechend höhere Verweilzeiten ein Höchstmaß an Versickerung zu erreichen und zudem über naturnah angelegte Rückhaltebecken mit vielfältiger Struktur und Lebensraumangebot einen Gebietsabfluß anzustreben, der nicht wesentlich höher liegt, als der zur Zeit vorhandene. Damit wird dem Ziel einer dezentralen Versickerung, die ausschließlich über die belebte Bodenzone stattfindet, weitgehend entsprochen und es findet gleichzeitig eine Vorreinigung des darüber hinaus abfließenden Oberflächenwassers durch das Selbstreinigungsvermögen des Gewässers statt. Leichtstoffabscheidungen vor Eintritt in die Rückhaltebecken sind ebenfalls vorgesehen. Der Schadstoffanteil aus dem Oberflächenwasser der Wohnstraßen ist dabei gering und wird durch die Selbstreinigungskräfte der oberen Bodenschicht abgebaut. Außerdem ist auf freiwilliger Basis vorgesehen, zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses das von den Dachflächen ablaufende Wasser in Speichern zu sammeln, so



daß es als Brauchwasser z. B. für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Das hier vorgesehene Retentionsbecken (im Osten des Flurstücks 257) stellt sachlich keinen Eingriff dar, da weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch die naturnahe Gestaltung der Fläche wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sogar verbessert, so daß sie als Ausgleichsmaßnahme anzusehen ist. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über das noch zu schaffende Grabensystem in Richtung Osten (Moorbek bzw. Stellmoorer Tunneltal) abfließen. Der für die Oberflächenentwässerung erforderliche Flächenbedarf ist verbindlich vorgegeben. In einem wasserrechtlichen Verfahren ist der Ausbau des Gewässersystems, dessen naturnahe Gestaltung sowie die Unterhaltungspflichten der Anlieger zu bestimmen.

Als Schutzmaßnahmen für den Wasserhaushalt und Boden gelten die folgenden Festsetzungen:

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen ist unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15), um bei der geplanten dezentralen Versickerung und Sammlung des Oberflächenabflusses in vegetativ bestimmten Gräben und Retentionsflächen Schädigungen für die Pflanzen- und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag dieser Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung ist notwendig, um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten und versickern zu lassen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Maßnahme ist zum Schutz des Gehölzbestands (insbesondere der landschaftsprägenden Großbäume), der Feuchtbiootope sowie des oberflächennahen Wasserhaushalts notwendig. Es bestehen hydrologische Verbindungen zu dem feuchten Niederungsbereich der Moorbek und zum Stellmoorer Tunneltal, die durch die Eingriffe in den Wasserhaushalt beeinträchtigt werden könnten.

Die Festsetzungen nach § 2 Nummern 13 und 14 können nicht mit Sicherheit ausschließen, daß Schäden im Naturhaushalt eintreten. Sie dienen der Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen. Die Gefahr einer gravierenden Beeinträchtigung des Grund- oder Stauwassers wird aber auf Grund der vorgesehenen, minimierenden Schutzmaßnahmen des Bebauungsplans nach heutigem Erkenntnisstand nicht gesehen. Von einer Beeinträchtigung der Moorbek und des Stellmoorer Tunneltals wird somit nicht ausgegangen. Eine Auswirkung auf tieferes Schichtenwasser und den Hauptgrundwasserleiter sind nicht zu befürchten. Die Bodenwasserverhältnisse werden sich durch die Bebauung im wesentlichen nur im Bebauungsgebiet ändern. Die wasserundurchlässige Schicht, auf der Stauwasser liegt, wird durch Keller- oder Leitungsbau nicht durchstoßen. Allerdings sind bei Kellerbau Wasserabwehrmaßnahmen gegen das saisonale

Stauwasser erforderlich. Eine Reduzierung des Stauwassers ist durch die Flächenversiegelung zu erwarten. Das hier anfallende Oberflächenwasser wird allerdings oberflächlich nach Rückhaltung im Gebiet den genannten Biotopen zugeführt, so daß eine Beeinträchtigung außerhalb des Baugebiets liegender Biotope nicht zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung der Feuchtbiootope durch Pflanzenschutzmittel ist ausgeschlossen. Hier ist im Gegenteil von einer deutlichen Entlastung gegenüber der bisherigen Nutzung durch eine Erdbeer-Intensivkultur auszugehen. Außerdem werden Feuchtgebiete im Plangebiet nicht bebaut. Das Vorhandensein einer Grundwasser- oder Oberflächenwasserscheide allein ist kein Indiz für die hydrologische Wertigkeit oder Empfindlichkeit eines Gebietes.

#### 5.13 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Das Plangebiet steht fast vollständig unter Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lehmsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 19. März 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 42). Da die Ausweisungen als Baugebiet (Wohngebiet und Schulfläche) mit den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung unvereinbar sind, wird die Landschaftsschutzverordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der für Wald ausgewiesenen Flächen aufgehoben (vgl. § 3). Der Bebauungsplan setzt die geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebietes entsprechend (siehe Anlage zur Begründung) fest. Die Baumschutzverordnung bleibt im Landschaftsschutzgebiet unberührt.

#### 5.14 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 1 Satz 3 sowie Nummern 9, 10 und 16 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8, 11 bis 15 und 17 bis 19.2 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Realisierung der vorgesehenen Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Der zu erwartende unvermeidliche Eingriff wird im wesentlichen durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen kompensiert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind wegen des dringend erforderlichen Wohnungsbaus hinzunehmen. Im folgenden wird der Begriff Ausgleichsmaßnahmen als Sammelbegriff für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwendet.



## 6.1 Arten- und Biotopschutz

- Verlust von etwa 8 ha des Lebensraumkomplexes „Feldmark“ mit Ackerland, Grünland und strukturierenden Knicks; damit wird der Lebensraum von entsprechenden Tier- und Pflanzenarten entzogen.
- Degeneration der Knicks innerhalb und entlang der Bauflächen im floristischen und faunistischen Aspekt.
- Ökologische Beeinträchtigung der angrenzenden Feldmark durch vermehrten Nutzungsdruck (Feierabend-erholung).

Für die vorstehenden Beeinträchtigungen sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Die bedeutenden Strukturen (Knicks, alter Baumbestand) werden mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert und an Fehlstellen ergänzt. Eine Bedeutungsminde- rung durch den Verlust des landwirtschaftlichen Zusammenhangs der Knicks ist nicht zu vermeiden. Zu einer Aufwertung der Biotopflächen tragen folgende Maßnahmen bei:

- Für das Baugebiet werden Vorschriften zur Bepflanzung und zur Freiflächengestaltung getroffen, die eine hohe Strukturvielfalt sichern (Gehölze, Pflanzflächen, Gewässer, Dachbegrünung).
- Eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche soll in einen Wald mit Entwässerungsfunktion umgewandelt werden. Damit wird das Biotopspektrum der verbleibenden Feldmark als Lebensraum für eine spezialisierte Pflanzen- und Tierwelt aufgewertet und ergänzt.
- Eine extensiv genutzte Grünlandfläche soll aufgewal- det werden, um weiteren Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen zu lassen und den Volksdorfer Wald mit dem Wald Meienthun zu vernetzen.

Mit diesen Maßnahmen kann der zu erwartende Eingriff in die Biotopstruktur und -qualität ausgeglichen werden.

## 6.2 Boden

Durch Überbauung und Versiegelung wird Boden ver- nichtet oder denaturiert. Als Ausgleichsmaßnahmen wer- den für das Baugebiet Vorschriften zur Bepflanzung und zur Freiflächengestaltung getroffen, die eine Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktion ermöglichen. Ferner:

- Neu zu befestigende Flächen werden weitestmöglich wasser- und luftdurchlässig hergerichtet.
- Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zum Ausgleich des Bodenverlustes durch Überbauung bei.
- Eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche soll in Wald mit Entwässerungsfunktion umgewandelt werden. Da- durch werden die aus der bisherigen Bewirtschaftung gegebenen Bodenbelastungen (durch Bodenverdich- tung, Maschinen- und Chemikalieneinsatz) drastisch reduziert.
- Durch die Umwandlung des im Süden des Plangebiets gelegenen extensiven Grünlandes in einen Wald, wer- den ebenfalls die dortigen Bodenfunktionen erheblich verbessert.

Mit diesen Maßnahmen kann der zu erwartende Eingriff in den belebten Boden kompensiert werden.

## 6.3 Wasserhaushalt

Durch Überbauung und Versiegelung wird Boden ver- nichtet oder denaturiert. Damit potentiell verbunden ist

eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts und somit eine Beeinträchtigung des Quellbereichs der Moor- bek. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen,

- anfallendes Regenwasser nicht in einem Siel zu sam- meln, sondern über ein System von Gräben und Tei- chen oberflächlich zu versickern bzw. dem Quellbereich der Moorbek zuzuführen und
- die Anwendung von chemischen Pflanzenbehand- lungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen zu untersagen.

Mit diesen Maßnahmen wird der zu erwartende Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebiets kompensiert.

## 6.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird verändert durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen, die bisher dem Volksdorfer Siedlungsrand vorgelagert sind; diese Flächen haben auch eine große Bedeutung für die Naherholung der Anwoh- ner. Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen (wie Dach- begrünung, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote) wer- den die wichtigsten landschaftsstrukturierenden Ele- mente wie Knicks und alter Baumbestand durch den Bebauungsplan und durch die festgesetzten Vorschriften zur Bepflanzung und zur Freiflächengestaltung gesichert und ergänzt.

## 6.5 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In Umsetzung der Neubestimmung des § 8a des Bundes- naturschutzgesetzes in Bezug auf das Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Baurecht wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Aus- legung geändert, indem die Bauflächen sogenannten Maßnahmenflächen zugeordnet wurden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Bau- gesetzbuchs wurde beachtet.

Nach § 2 Nummer 20 werden den Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Die Zuordnung legt den Bezug der Maßnahmenflächen zu den Eingriffsflächen fest und gewährleistet in Verbindung mit dem in Vorbereitung befindlichen und mit Rückwirkung anwendbaren Kosten- erstattungsgesetz nach § 8a Absatz 5 des Bundesnatur- schutzgesetzes die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## 7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneu- ten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 vom 30. November 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Ver- ordnungsblatt Seite 373),
- Bebauungsplan Volksdorf 11/Rahlstedt 37 vom 31. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verord- nungsblatt Seite 22),
- Bebauungsplan Volksdorf 26 vom 10. Januar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 3).

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97), verbindlich festgesetzt. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (vgl. § 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

#### 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 136 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa

16 200 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarf neu etwa 19 000 m<sup>2</sup> und für Wald neu etwa 44 300 m<sup>2</sup> benötigt.

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen noch Flächen für Straßen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Bau der Schule, durch den Straßenausbau und durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den Schulbau sowie durch die Herrichtung der Oberflächenentwässerung entstehen.

#### 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

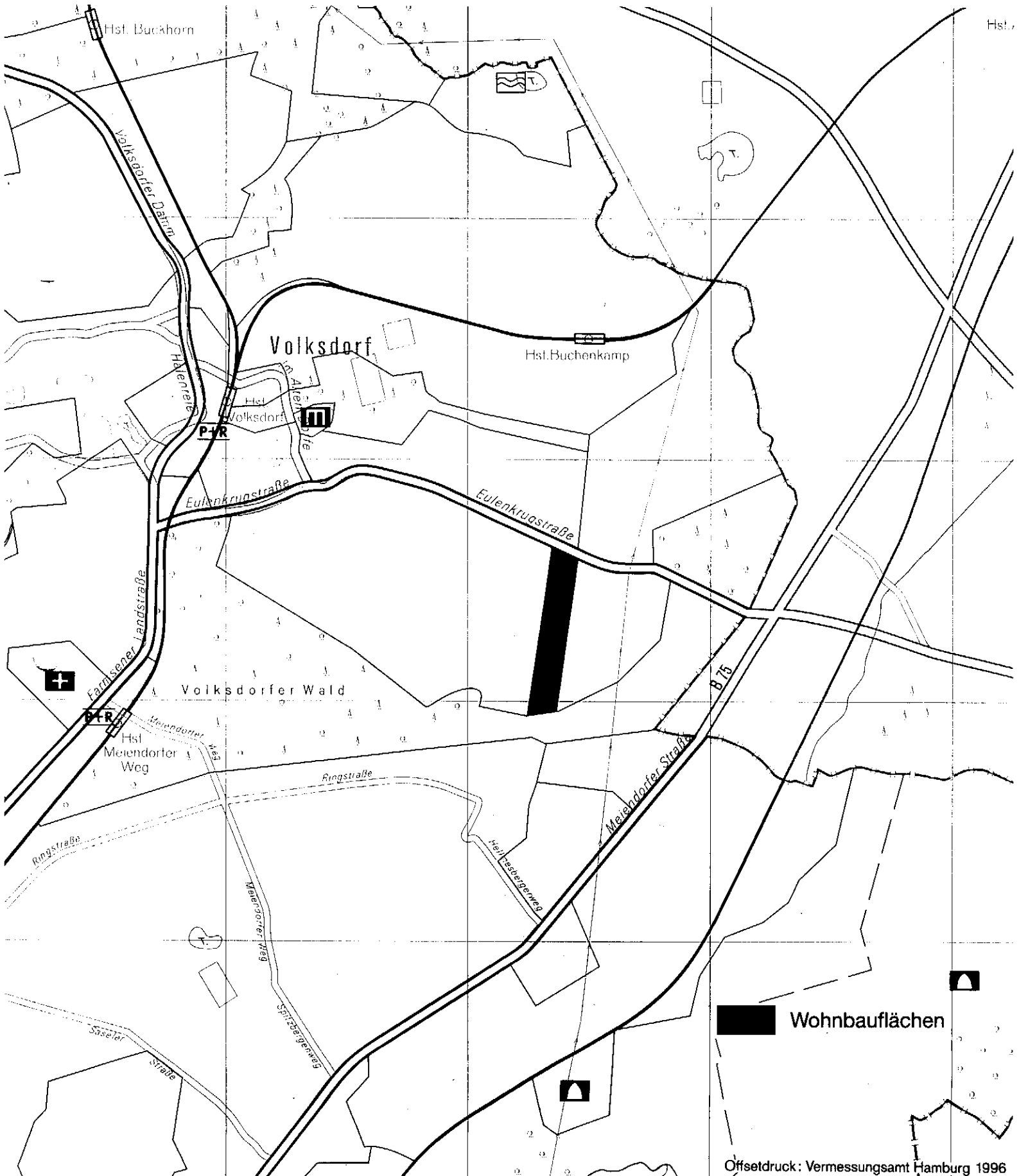
Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

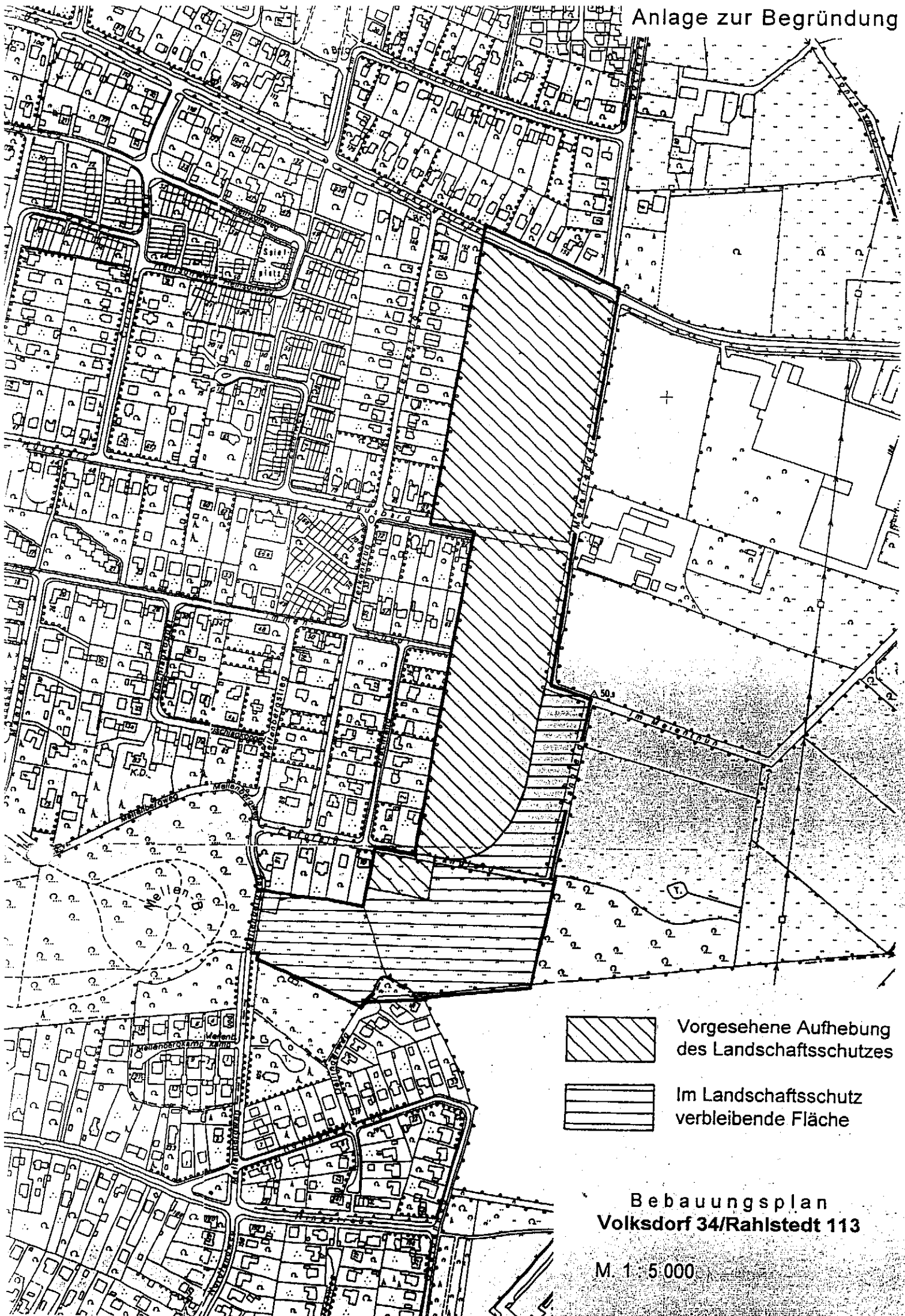
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN


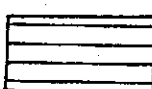
## FÜNFTE BERICHTIGUNG

(§ 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB)

M = 1 : 20 000





-  Vorgesehene Aufhebung des Landschaftsschutzes
-  Im Landschaftsschutz verbleibende Fläche

Bebauungsplan  
Volkdorf 34/Rahlstedt 113

M. 1 : 5 000