

zum Bebauungsplan Niendorf 81

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

## 1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 2/96 vom 2. Juli 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 1649) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Oktober 1996 und 15. Oktober 1997 (Amtlicher Anzeiger 1996 Seite 2666, 1997 Seite 2482) stattgefunden.

## 2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Sicherung eines bestehenden Kleingartengebiets geschaffen. Weiterhin wird entlang der Straßen Fuhlsbütteler Weg und Burgunderweg Wohnbebauung ermöglicht.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im westlichen Teil Wohnbauflächen und im östlichen Teil Kleingartengebiet dar.

3.1.2 Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans östlich der Straße Fuhlsbütteler Weg/südlich der Straße Burgunderweg Kleingärten mit der Kennzeichnung Klärungsbedarf dar. Im Artenschutzprogramm ist dieser Bereich als Biotopentwicklungsraum Kleingärten mit der Kennzeichnung Klärungsbedarf dargestellt.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 8. Juni 1938, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), setzt für einen ca. 23000 m<sup>2</sup> großen Bereich östlich Fuhlsbütteler Weg/südlich Burgunderweg W 1 o-Gebiet, im angrenzenden östlichen Plangebiet Außengebiet/Dauerkleingärten und in einem ca. 10 m breiten Randbereich westlich Engernweg Sondergebiet/Flughafen Sperrgebiet fest.

### 3.2 Angaben zum Bestand

Die im Plangebiet enthaltenen Flächen werden für Kleingärten genutzt und sind mit Behelfsheimen und Gartenlauben bebaut. Das Kleingartengebiet wird durch zwei nicht befahrbare Privatwege zwischen Fuhlsbütteler Weg bzw. Burgunderweg und Engernweg in West-/Ost-Richtung erschlossen. Sammelstandplätze für Müllgefäße befinden sich jeweils im Anschlußbereich zum Engernweg. Eine Stellplatzanlage für Kleingartennutzer ist am Engernweg vorhanden. Die Netzstationen der Hamburgischen Electricitätswerke (HEW) Nr. 478 am Engernweg im Bereich der Stellplatzanlage und Nr. 746 im südlichen Bereich des Burgunderwegs werden aus versorgungstechnischen Gründen noch benötigt und müssen erhalten bleiben. Im Eckbereich Fuhlsbütteler Weg/Burgunderweg ist eine Anpflanzung mit größeren Einzelbäumen vorhanden.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Reines Wohngebiet

Im westlichen Teil des Plangebiets, entlang der Straßen Fuhlsbütteler Weg und Burgunderweg wird reines Wohngebiet für eine zweigeschossige Bebauung mit Reihenhäusern in Anpassung an die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur der westlich und südlich angrenzenden Einzel- und Reihenhausbauung ausgewiesen.

Die Erschließungs- und Bebauungsform mit großzügig bemessenen rückwärtigen Freiflächen paßt sich der typischen Struktur des benachbarten Kleingartengebiets an und stellt einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum dar.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich in der Ausrichtung an den Straßen Fuhlsbütteler Weg und Burgunderweg sowie an den Kleingartenwegen und ermöglichen die Schaffung von Süd- und Westgärten.

Die Wohnbauflächen liegen innerhalb der Lärmschutzzone 3 nach dem Senatsbeschluß vom 2. April 1985 und im Bereich 2 des Orientierungsrahmens für planerische Anforderungen an Wohnbauflächen im Fluglärmbereich vom 1. Oktober 1996.

Nach dem Senatsbeschluß können vorhandene Wohngebiete mit planungsrechtlicher Absicherung weiterhin gesichert und maßvoll arrondiert werden. Bei der Beurteilung dieses Sachverhalts ist einerseits eine Orientierung an den jeweils vorhandenen Siedlungsstrukturen vorzunehmen und andererseits muß die Erschließung gesichert sein. Für die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten ist ein restriktiver Maßstab anzulegen.

Die Ausweisung des WR-Gebietes steht mit dem Senatsbeschluß in Einklang. Durch das Maß der baulichen Nutzung und die gewählte Baukörperstellung ist sowohl eine Orientierung an den jeweils vorhandenen Siedlungsstrukturen berücksichtigt als auch bei der Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten ein restriktiver Maßstab angelegt worden. Die Erschließung ist durch die Straßen Fuhlsbütteler Weg und Burgunderweg gesichert.

Die überbaubaren Flächen in dem Wohngebiet werden auf eine Bautiefe von 12 m festgelegt. Diese Bautiefe ermöglicht eine flexible Grundrißgestaltung. Die zulässige Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung 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), werden mit einer Grundflächenzahl von 0,3 unterschritten, um einen angemessenen Übergang zum Kleingartengebiet zu erreichen. Gleichzeitig wird einem „sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden“ durch eine maßvolle bauliche Verdichtung entsprochen.

Die Überschreitung der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Vorbauten, Balkone, Loggien, Erker und Kellerersatzräume bis zu 2,5 m (vgl. § 2 Nummer 1) sichert unter Freihaltung der Vorgartenbereiche eine größere Flexibilität in der Bauplanung und ermöglicht aufgrund des hohen Wasserstandes eine Unterbringung von Kellerersatzräumen in der Erdgeschoßzone.

#### 4.2 Gestalterische Anforderungen

Um eine Anpassung an die benachbarte vorhandene Bebauung zu ermöglichen und eine Begrenzung der Dachhöhe zu erreichen, sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 40 Grad auszubilden.

#### 4.3 Stellplätze und Garagen

Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, um einen erhöhten Flächenbedarf zu vermeiden und vorhandene „Sichtachsen“ zu erhalten.

Um die Zahl der Gehwegüberfahrten und die damit verbundene Flächenversiegelung, insbesondere im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Knick, zu reduzieren, sind im Bereich Fuhsbütteler Weg und Burgunderweg Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind im reinen Wohngebiet mit Hecken abzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 3). Durch die Abpflanzung werden die Stellplätze in die Bebauung und Landschaft eingebunden.

Im westlichen Bereich des Engernweges wird die bereits vorhandene Stellplatzanlage für die Nutzer der Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert.

#### 4.4 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Straßen Fuhsbütteler Weg, Burgunderweg und Engernweg erschlossen. Darüber hinaus sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen für die Erschließung der nicht parallel an den Straßen gelegenen Gebäudekörper erforderlich. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 4. März 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35) festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch soll eine größere Flexibilität bei der Grundstücksvergabe erreicht werden. Im Bereich der Einmündung Burgunderweg/Fuhsbütteler Weg sind aufgrund der derzeitigen ungenügenden Nebenflächensituation Straßenverbreiterungsflächen vorgesehen.

Durch die Hinzunahme weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen kann Sielbau erforderlich werden.

#### 4.5 Dauerkleingärten

Auf den östlich gelegenen Flächen des Plangebiets wird wegen der Nähe zum Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhsbüttel) und der damit verbundenen Lärmbelastung zugunsten der Bestandssicherung der vorhandenen Kleingartennutzung von der Ausweisung von Wohnbauflächen abgesehen. Für diesen Bereich wird deshalb private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Die Ausweisung ist aufgrund des besonderen Bedarfs an Kleingartenflächen gerechtfertigt.

Ein Teil der Dauerkleingärten befindet sich im Bereich der Lärmschutzzone 2 nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel), d.h. in diesem Bereich ist von einem durch den Fluglärm hervorgerufenen äquivalenten Dauerschallpegel auszugehen, der größer ist als 67 dB(A). Des Weiteren liegen die Kleingärten in dem durch Senatsbeschluss vom 1. Oktober 1996 als „stark fluglärmbelastetes Gebiet“ eingestuftem Bereich mit einem mittleren Spitzenschallpegel von 90 dB(A), in dem bauliche Restriktionen gelten.

In der Lärmschutzzone eines Flughafens sind Kleingärten auch unter Berücksichtigung des Lärmschutzes rechtlich zulässig. Eine Aufhebung der Kleingartennutzung ist auch nicht erforderlich, da das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282), zuletzt geändert am 25. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2106, 2108) in § 5 eine besondere Schutzbedürftigkeit von Kleingärten nicht formuliert.

Auch wenn aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung Beeinträchtigungen für die Erholungsnutzung zu erwarten sind, so ist Erholung dennoch möglich, da auch die aktive Tätigkeit in Kleingärten sowie der Naturgenuss weiterhin möglich sind. Kleingärten können trotz Lärmbelastung zur Erholung genutzt werden, aber nur im Rahmen und unter Hin-nahme der Verkehrsbelastungen. Daher setzt die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartennutzung keine neue Priorität zulasten des Flughafenbetriebes.

Bei der Entscheidung wurden die neu ausgewiesenen Dauerkleingärten berücksichtigt, aber auch die verkehrspolitische Bedeutung des Flughafens Hamburg und das große öffentliche Interesse an der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit des Flughafens.

Der Neubau von Kleingartenlauben oder auch wesentliche Änderungen im Bereich der Gründung von bestehenden Kleingartenlauben ist vor dem Hintergrund des Einbaues passiver Deponiegassicherungsmaßnahmen mit dem Fachamt für Abfallwirtschaft der Umweltbehörde abzustimmen.

#### 4.6 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Damit soviel Oberflächenwasser wie möglich in dem Gebiet verbleibt, soll das Oberflächenwasser in einem Grabensystem gesammelt und über einen Notüberlauf in das Regensiel abgegeben werden. Die Gräben werden in den rückwärtigen Gartenbereichen der Wohngebiete entlang der Erschließungsstraßen geführt.

#### 4.7 Bodenverunreinigungen

An das Plangebiet grenzt nördlich des Burgunderwegs in ca. 20-30 m Entfernung zur geplanten Bebauung eine Haus- und Gewerbemülldeponie. Generell kann nicht ausgeschlossen werden, daß Deponiegase entstehen und in den Untergrund wandern. Aus Vorsorgegründen wird zum Deponierand ein Sicherheitsabstand eingehalten, der von Bebauung freigehalten wird. Eine Bebauung ist bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes - ggfs. ergänzt um deponietechnische Sicherungsmaßnahmen - möglich. Im Baugenehmigungsverfahren ist das zuständige Fachamt der Umweltbehörde - Fachamt für Abfallwirtschaft - zu beteiligen. Zur Abklärung der Auflagen sind möglicherweise ergänzende Untersuchungen erforderlich.

#### 4.8 Lärmschutz

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Bereich der Lärmschutzzone 2 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel). Hier gilt ein äquivalenter Dauerschallpegel, der 67 dB(A) überschreitet. Hieraus ergeben sich für bauliche Anlagen, die in Zusammenhang mit der Kleingartennutzung errichtet werden, keine besonderen baulichen Anforderungen an den Schallschutz (vgl. Ziffer 4.5).

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich im Bereich der Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel), in der ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 67 dB(A) gilt. Dabei handelt es sich um einen stark fluglärmbelasteten Bereich, in dem erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Wohnungen gelten. Hiernach sind bei Errichtung, wesentlichen Änderungen oder Nutzungsänderungen von Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) entsprechen.

Unter Beachtung des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ist für die Wohngebiete der gesetzlich vorgeschriebene passive Schallschutz vorzusehen, um auch an Tagen, an denen es zu Überflugsituationen kommt, einen wirksamen Schutz vor den dann hohen Schallpegeln zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt (§ 1 Absatz 5 Satz 3 Nummer 1 Baugesetzbuch) und die Ausweisung der Wohnbauflächen vertretbar.

#### 4.9 Bauschutz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 4.10 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Südöstlich der Straßenbegrenzungslinie, Ecke Burgunderweg/Fuhlsbütteler Weg gibt es eine wertvolle Eiche. Weitere erhaltenswerte, das Landschaftsbild prägende und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Baumgruppen befinden sich im Plangebiet. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1981 Seite 167). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist in der Planzeichnung die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt.

Entlang des Burgunderwegs gibt es einen degradierten Knick (Wallhecke) mit Bewuchs und einigen Überhältern. Dieser wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1).

Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 7 und Nummer 8). Die Festsetzung einer Ersatzpflanzung

sichert, daß auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Gehölzstruktur wieder hergestellt wird.

Für Hauszugänge im Bereich Burgunderweg sind maximal zwei Durchbrüche in einer Breite bis 1,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 5). Mit dieser Festsetzung soll soweit wie möglich ein geschlossener Bewuchs sichergestellt werden.

Außerhalb von öffentlichen Straßenflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Baumgruppen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 3). Mit dieser Festsetzung sollen Schädigungen ausgeschlossen werden, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben der Bäume führen können.

Für Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1). Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie für die heimische Tierwelt einen artgerechten Lebensraum bieten können.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2), um ohne lange Entwicklungszeiten visuell wirksame Freiraumstrukturen mit Lebensraumfunktionen herzustellen.

Die Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen, dadurch wird die Rückhaltung von Regenwasser ermöglicht und eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion gewährleistet (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Festsetzung, mindestens 30 von Hundert (v.H) der nicht überbaubaren Wohngebietsflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1) dient der Sicherung unversiegelter Flächen mit Erhalt der Bodenfunktion und zur Sicherung der Biotopvielfalt, insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Durch die Festsetzung, auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für jeden vierten Stellplatz einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen, wird das Kleinklima verbessert und Lebensraum für Tiere geschaffen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1).

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen, um damit die Qualität der Lebensbedingungen und den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2).

#### 4.11 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 10 Sätze 1 und 2 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3, 4 und 6 bis 9 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

## 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

### 5.1 Beeinträchtigungen

Im Plangebiet werden östlich des Fuhlsbütteler Weges durch die Bebauungsmöglichkeiten Kleingartenflächen zerstört. Die natürliche Bodenfunktion wird durch eine stärkere Versiegelung vermindert, die Neubildung von Grundwasser beeinträchtigt. Lediglich der Knick südlich des Burgunderweges und östlich des Fuhlsbütteler Weges im Bereich der Wohnbauflächen bleibt teilweise erhalten. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Private Grünfläche festgesetzt, so daß in den verbleibenden vorhandenen Dauerkleingärten kein weiterer Eingriff vorgenommen wird.

### 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur gestalterischen Einbindung der Bebauung sowie als Beitrag zur Minderung des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs sind Maßnahmen zur Ausgestaltung der Freiflächen und zur Begrünung von baulichen Anlagen festgesetzt:

Mindestens 30 von Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Wohngebietsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3).

Für festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1).

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2).

Über die Baumschutzverordnung hinaus wird der Knick entlang der Straßen Fuhlsbüttler Weg und Burgunderweg als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Einzelbäume und Baumgruppen mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 7 und Nummer 8).

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen und Baumgruppen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 3).

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 4).

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1).

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2).

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Hecken abzapflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 3).

Die Herstellung von Gräben zur offenen Oberflächenentwässerung dient dem Zwecke der Rückhaltung von Niederschlagswasser und gleicht damit die Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung zumindest teilweise aus. Sie trägt nach Beendigung des Eingriffs zu einer wesentlichen Verbesserung für Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft und deren Wechselwirkung bei.

### 5.3 Eingriffsbilanzierung und naturschutzrechtliche Beurteilung

Der Bebauungsplan überplant einen bisher durch Kleingärten geprägten Bereich. Die Umsetzung der Planungsinhalte hat Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen.

Die Festsetzung von Wohnbauflächen im westlichen Teil entsprechen im wesentlichen der bisherigen Ausweisung des Baustufenplans Niendorf-Lokstedt-Schnelsen. Trotz Reduzierung der ursprünglich wesentlich größeren Bauflächen können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich (vgl. § 1a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch), da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits aufgrund der früheren Rechtslage zulässig waren.

Im östlichen Plangebiet wird der Bestand gesichert. Die vorhandenen Knicks im Bereich der Wohnbauflächen am Engernweg und Burgunderweg werden durch Erhaltungsgebot gesichert.

### 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

### 7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

### 8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Das Plangebiet ist etwa 116.496 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5660 m<sup>2</sup> (davon neu für Wegeflächen etwa 810 m<sup>2</sup>) benötigt.

8.2 Kosten werden durch den Straßenbau und die Herstellung der Oberflächenentwässerung entstehen.