

zum Bebauungsplan Volksdorf 32

1. Grundlage und Verfahrensablauf

16. Aug. 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem werden für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 7/90 vom 20. Juni 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1185), der ein größeres Gebiet umfaßt, eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Juli 1990, 17. Juni 1992 und 3. August 1992 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1474, 1992 Seiten 1105, 1489) stattgefunden.

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 ist erfolgt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt die Flächen nordwestlich der Stüfelkoppel als Wohnbauflächen und das übrige Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. An der nördlichen Plan- gebietsgrenze ist eine Schnellbahnlinie dargestellt.

### 3. Anlaß der Planung

Nachdem Mitte der 80er Jahre die Wohnungsbautätigkeit, vor allem der soziale Wohnungsbau, eingeschränkt wurde, hat sich in den letzten Jahren in Hamburg ein erheblicher Wohnraum-mangel 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. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde in städtebaulichen Gutachten und durch folgende landschaftsplanerische Fachgutachten ermittelt: Beitrag zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachten Buchenkamp Ost von 1990, Geohydrologische Expertise vom Geologischen Landesamt aus 1991, Untersuchung zu Flora, Fauna und Biotop im Bebauungsplanbereich aus 1981 und Landschaftsplanerisches Gutachten zum städtebaulichen Entwurf Bebauungsplan Volksdorf 32 von 1991.

### 4. Angaben zum Bestand

#### 4.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Volksdorf an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Der überwiegende Teil des Gebiets wird landwirtschaftlich genutzt; es handelt sich um Weide- und Ackerlandflächen, die von Knicks umgeben sind.

Die westliche Begrenzung des Plangebiets stellt die Straße Buchenkamp dar. Sie ist auch Haupterschließungsstraße für das westlich angrenzende Neubaugebiet Buchenkamp-West, in dem von 1981 bis 1985 etwa 685 Wohnungen errichtet worden sind. Im Norden wird das Plangebiet von einem etwa 4 m hohen

Bahndamm begrenzt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp. Im Osten stellt der Flußlauf der Moorbek, die gleichzeitig die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein bildet, den Abschluß des Plangebiets dar. Im Süden verläuft die Begrenzung des Plangebiets über die Tonradskoppel und mündet im westlichen Teil in den Wirtschaftsweg Tonradsmoor ein.

In der Mitte des Plangebiets befindet sich der landwirtschaftliche Erschließungsweg Stüfelkoppel, der beidseitig von Knicks eingefaßt ist. Durch den Bewuchs des Knicks mit alten Eichen stellt dieser Weg ein prägendes Landschaftsmerkmal dar. Südwestlich davon schließt das Tonradsmoor an, in dem sich zwei Teiche befinden. Im südwestlichen Uferbereich des westlichen Teiches (Flurstücke 275 und 840) befindet sich eine Geländeänderung, die einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten zu entnehmen ist. Auffälligkeiten im Untergrund, die der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten.

#### 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gebiet liegt in einem Raum, der vorherrschend den weichseleiszeitlichen Schmelzwasserständen zuzuordnen ist. Die oberen Böden bestehen im wesentlichen aus dafür charakteristischen Sanden (Fein-/Mittelsand), die von Geschiebelehm-bändern durchzogen sind.

Die naturräumliche Gliederung des Plangebiets resultiert im wesentlichen aus der Morphologie und der Strukturierung durch die Großvegetation und durch die vorhandenen Knicks und Redder.

Im Osten des Plangebiets befindet sich in Nord-Süd-Richtung der feuchte, tieferliegende Talbereich der Moorbek. Zu den übrigen Himmelsrichtungen wird das Gebiet durch "Sättel" begrenzt, die gleichzeitig für den Oberflächenwasserabfluß wie Wasserscheiden wirken. Entsprechend dem Gefälle der Oberfläche von West nach Ost in Richtung Moorbek stellt sich auch der Flurabstand des Grundwassers dar, wobei im Frühjahr flächendifferenziert der Flurabstand bis zu 1 m unter Gelände ansteht, insbesondere in den feuchteren Niederungsbereichen und dem Bereich Tonradsmoor. Ansonsten beträgt der Flurabstand bis zu 4,5 m.

#### 4.3 Bedeutung des Plangebiets für die Leistungen des Naturhaus- halts

##### 4.3.1 Arten- und Biotopschutz

Nach dem Biotopschutzkonzept Walddörfer/Alstertal wird das Plangebiet als besonders wertvoll eingestuft. Als Biotope sind im besonderen zu nennen:

- Der naturnah mäandrierende Bachlauf der Moorbek mit dichten uferbegleitenden Gehölzen und Hochstaudenfluren und den angrenzenden Wiesen und brookartigen Gehölzbeständen. Hier finden Amphibien sowie Feuchtvegetationen mit "Rote-Listen-Arten" Lebensraum. Das Fließwasser mit seinen angrenzenden Gehölzbeständen und feuchten Wiesenflächen hat hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
- Die zwei Teiche/Tümpel mit ihren angrenzenden Flächen im Bereich des Tonradsmoors. Der östliche Teich ist mit einer teilweise dichten Unterwasservegetation (Sumpfqendel) bewachsen. Der westliche Teich verlandet und ist mit

Seggen und Süßgräsern sowie mit dichten uferbegleitenden Gehölzen bewachsen. Beide Teiche sind wertvolle Feuchtbiotope. Zur Zeit werden die angrenzenden Flächen beweidet und die Teiche als Viehtränke genutzt.

- Die Knicks und Redder mit wertvollem Großbaumbestand (Überhälter), der Strauchschicht und der Bodenvegetation sowie teilweise angrenzendem Grünland. Diese Bereiche sind Brut- und Nahrungsbiotop für viele Vogelarten, sog. Insektenweide sowie Lebensraum für eine Vielzahl weiterer Tierarten.

#### 4.3.2 Regulation und Regeneration des Wasserhaushalts

Die Flächen des Plangebiets tragen zur Regulation des Wasserhaushalts und zur Reinhaltung des Grundwassers bei. Auf den anstehenden Böden, die im wesentlichen aus durchlässigen Sanden bestehen und bisher nur durch die Ackerwirtschaft beeinträchtigt sind, versickert das anfallende Niederschlagswasser ungehindert. Durch dieses Niederschlagswasser wird der Wasserhaushalt der Moorbek positiv beeinflusst und das Grundwasser angereichert. Die Hauptfließrichtung des Grundwassers im Plangebiet verläuft von West nach Ost in Richtung Moorbek.

#### 4.3.3 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet ist Teil der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, die sich von Nord nach Süd zwischen der Straße Buchenkamp und der Moorbek erstreckt. Neben der Landwirtschaft dient der Landschaftsraum der Naherholung. Entlang der Moorbek verläuft eine Hauptwanderweg-Verbindung.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch Äcker, Wiesen, Weiden, die durch Knicks und Redder gegliedert sind. Im Bereich des Tonradsmoors und entlang der Moorbek sind die Flächen durch weitere Gehölzbestände kleinräumig unterteilt. Das Landschaftsbild wird durch den natürlichen "Sattel" im Süden, den Bahndamm im Norden und die Bebauung im Westen begrenzt. Der beschriebene Raum öffnet sich in Richtung Osten zur Moorbek. Es bestehen Blickbeziehungen zwischen der Moorbek und den Wohngebieten.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Wohngebiets wird im Zuge der Neuordnung als reines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Festsetzung einer weitgehend zwei- und viergeschossigen Bebauung wird zum größten Teil die vorhandene Struktur des westlich angrenzenden Wohngebiets übernommen; damit wird eine für die angrenzende freie Landschaft verträgliche Nutzung geschaffen. Die Festsetzungen erfolgen auf Grund der Lage im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp und im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der begrenzten Baulandreserven.

Das Wohngebiet wird städtebaulich durch eine geschwungene viergeschossige Bebauung bestimmt, die sich von Südwesten nach Nordosten erstreckt und einen städtebaulichen Kontrast zu angrenzenden rechteckigen Wohnblöcken bildet. Sie dient als sog. Leitwand für einen parallel dazu verlaufenden Grünzug und für den südlich angrenzenden Siedlungsraum. Durch die Gegenläufigkeit zum geschwungenen Verlauf der U-Bahnlinie und zur Gradlinigkeit der Straße Buchenkamp ergeben sich trichterförmige Eingangsbereiche von der U-Bahn-

Haltestelle und von der freien Landschaft. Die viergeschossige Bebauung ist in mehrere Abschnitte mit entsprechenden Öffnungen gegliedert; dadurch werden Landschaft und Bebauung sichtbar miteinander verbunden. Im Bereich der im nördlichen Plangebiet angeordneten Marktfläche ist die Öffnung stärker ausgebildet, um einen Durchblick und eine räumliche Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der U-Bahn-Haltestelle zu schaffen. Eine optische Beeinträchtigung der nördlich der Bahnlinie stehenden Gebäude ist durch die viergeschossige Randbebauung nicht gegeben, da der Bahndamm einschließlich des Bewuchses einen Sichtschutz bietet.

Südlich der viergeschossigen Randbebauung sind zweigeschossige Gebäudezeilen angeordnet. Sie öffnen sich nach Südosten zur Stüfelkoppel und zur freien Landschaft. Die notwendigen Kleinkinderspielplätze sind nördlich der zweigeschossigen Bauzeilen im Inneren des Plangebiets vorgesehen.

Die im Osten des Wohngebietes ausgewiesene ein- bis zweigeschossige Bebauung ist auf die neue Erschließungsstraße ausgerichtet. Durch die punktförmigen Anordnungen der vier Gebäude soll eine optische Durchlässigkeit zur Auenlandschaft der Moorbek erreicht werden sowie eine markante Abgrenzung zur freien Landschaft erfolgen. Es ist beabsichtigt, hier Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Im Süden des Plangebiets zwischen den Einmündungen der Stüfelkoppel und der Erschließungsstraße in die Straße Buchenkamp befindet sich eine von Knicks umgebene Fläche, die sich naturräumlich von dem Hauptwohngebiet im Norden abgrenzt. In diesem Bereich wird in Verbindung mit einer südlich anschließenden Gemeinbedarfsfläche für ein eingeschossiges Kindertagesheim eine viergeschossige Wohnbebauung festgesetzt. Mit der punktartigen Ausweisung von vier Wohn-

...

gebäuden soll eine optische Durchlässigkeit erreicht werden. Die überbaubaren Flächen orientieren sich in der Ausrichtung an den Straßen und Knicks und bilden gleichzeitig einen Abschluß für die viergeschossige Randbebauung im Norden. In der Höhenentwicklung wird Bezug auf das im Westen, außerhalb des Plangebiets, vorhandene Wohngebiet genommen.

Standplätze für Abfallbehälter sind nur in den eingeschossigen Gebäudeteilen entlang der Haupterschließungsstraße zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die Freiflächen vor den Wohngebäuden in vollem Umfang zu erhalten.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Unmittelbar gegenüber dem Ausgang der U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp ist im nordwestlichen Eckbereich des Plangebiets ein- und dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, daß sich in diesem Bereich außer Wohnungen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, ansiedeln können. Die halbrunde Form der überbaubaren Fläche stellt eine bauliche Verbindung zwischen der U-Bahn-Haltestelle und der Randbebauung dar. Sie nimmt die geschwungene Gebäudelinie der südlichen viergeschossigen Bebauung auf und führt in den öffentlichen Raum der bügelförmigen Erschließungsstraße als einen wichtigen Teil des Wohnumfeldes. Gleichzeitig wird damit ein gestalterisch eingebundener Stadtraum in Form der vorgelagerten Marktfläche geschaffen.

### 5.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Hinblick auf den allgemeinen Bedarf im Stadtteil Volkswald und wegen der zu erwartenden Zunahme an Kindern durch Zuzug in das neue Wohngebiet, ist südlich des reinen Wohngebietes auf dem Flurstück 5625 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird eingeschossig mit der Grundfläche 1.000 m<sup>2</sup> (als Mindestmaß für ein Kindertagesheim mit 100 Plätzen) festgesetzt und orientiert sich in der Ausrichtung an nördlich und südlich angrenzenden Knicks. Mit der eingeschossigen Bebauung wird ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Außenwände des Kindertagesheims deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. An der Nordseite des Gebäudes sind Türen oder zu öffnende Fenster nur für Sozial- und Büroräume sowie Hausmeisterwohnungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Die Festsetzung zur Begrünung erfolgt, um den optischen Eindruck für die Wohnumgebung zu verbessern. Durch diese Begrünung wird mit geringem Aufwand eine gestalterische Bereicherung sowie eine Erhöhung der stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsfläche geschaffen.

Die Festsetzung, auf der Nordseite des Gebäudes Türen oder zu öffnende Fenster nur für Sozial- und Büroräume sowie Hausmeisterwohnungen zuzulassen, dient dazu, die Geräuschemissionen des Kindertagesheimes gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu reduzieren, weil damit durch die Lage am Rande des Wohngebietes eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auf ein zumutbares Maß eingeschränkt werden kann. Die Freiflächen des Kindertagesheimes sind als Folge der Gebäudeanordnung entlang der nördlichen Begrenzung der

Gemeinbedarfsfläche zwangsläufig im Süden anzulegen und damit von der viergeschossigen Wohnbebauung abgerückt worden. Die einseitige Belüftung von Spiel- und Aufenthaltsräumen im Kindertagesheim stellt keine Beeinträchtigung dar; bei ausreichenden Öffnungsmöglichkeiten der Fenster nach Süden ist sowohl eine zeitweise als auch dauerhafte Durchlüftung gegeben.

Der Bau einer Grundschule im Plangebiet ist eingehend geprüft worden. Wegen des erheblichen Flächenbedarfs und des weiteren Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet bzw. des Verlustes an Wohnbauflächen erhielt ein Standort südlich der Eulenkrogstraße (außerhalb des Plangebiets) die höhere Priorität. Provisorische Schulpavillons wurden bereits im August 1993 bezogen. Eine Lichtsignalanlage als Schulwegsicherung über die Eulenkrogstraße wurde zur selben Zeit errichtet. Dieser Schulweg ist zumutbar, weil er teilweise durch Knicks geschützt entlang der Straße Buchenkamp direkt zur Eulenkrogstraße führt. Die Querung der Straße Buchenkamp erfolgt in Höhe des Tunnkoppelrings über einen dort vorgesehenen Fußgängerüberweg mit Ampel.

Ein "Haus der Jugend" befindet sich am Ahrensburger Weg im unmittelbaren Einzugsbereich des neuen Wohnquartiers und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen in den Wohngebieten werden allgemein auf eine Bautiefe von 17 m festgelegt, um die geplanten Tiefgaragen unter den Gebäuden zu ermöglichen. Innerhalb der Bauflächen sind Grund- und Geschoßflächen angegeben, die eine Ausnutzung entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Gutachtens ermöglichen. Das Maß der bauli-

chen Nutzung liegt im reinen Wohngebiet für die Grundflächen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 1.250 m<sup>2</sup> und für die Geschößflächen zwischen 450 m<sup>2</sup> und 4.800 m<sup>2</sup>. Damit soll innerhalb der Ausweisungen ein planerischer Gestaltungsspielraum bestehen, aber gleichzeitig der Grad der Bodenversiegelung im Übergangsbereich zur freien Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 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 in Teilbereichen überschritten. Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp ist es gerechtfertigt, im nördlichen Teil des Plangebiets im Bereich der viergeschossigen Randbebauung die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung durch die im Bebauungsplan möglichen Werte (Grundflächenzahl von 0,48 und Geschößflächenzahl von 1,6) zu überschreiten. In den reinen Wohngebieten südlich davon werden diese Obergrenzen unterschritten, um einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Nach der öffentlichen Auslegung wurden unter Beachtung der in § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs enthaltenen Vorschrift eine Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> (= Grundflächenzahl von 0,5) und eine Geschößfläche von 1.500 m<sup>2</sup> (= Geschößflächenzahl von 1,1) für das allgemeine Wohngebiet neu aufgenommen. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt. Die Obergrenze der baulichen Nutzung wird hier bezogen auf die Grundflächenzahl wegen der Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp und weil sich hier Läden zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ansiedeln können, überschritten. Die Überschreitungen sind unter Beachtung der Erfordernisse des § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung städtebaulich vertretbar.

Im Baugebiet überwiegt die geschlossene Bauweise, um einen baulichen Bezug zu den Gebäuden im westlich angrenzenden Neubaugebiet Buchenkamp-West herzustellen. Nur im östlichen Randbereich des Baugebietes sind überbaubare Flächen in offener Bauweise ausgewiesen, um im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft eine bauliche Einbindung in die Umgebung zu erreichen.

Staffelgeschosse sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1), damit die Höhenentwicklung der Gebäude auf Grund der besonderen Lage des Wohngebietes zwischen dem bebauten Stadtrand und der freien Landschaft begrenzt wird. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 1 m über dem öffentlichen Gehweg liegen (vgl. § 2 Nummer 2). Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die Neubebauung in die bestehende Nachbarbebauung einfügt und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Giebel oder Dachfläche und dem aufgehenden Mauerwerk erzielt wird und die gewachsene Baumkulisse der Stüfelkoppel beachtet wird.

Die unterschiedliche Bemaßung der eingeschossigen Gebäudeteile im reinen Wohngebiet erfolgt in Anlehnung an die städtebauliche und architektonische Konzeption.

#### 5.5 Gestalterische Anforderung

Im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, ein Stadtquartier mit eigenständiger Charakteristik und besonderem Landschaftsbezug zu schaffen, sind detaillierte gestalterische Festsetzungen erforderlich. Im einzelnen:

- Für die von außen sichtbaren Teile der Außenwände der Gebäude dürfen nur Ziegel in blaubuntem Farbton verwendet werden. Für einzelne Architekturteile können andere Materialien verwendet werden, sofern die Verwendung von blaubunten Ziegeln vorherrschend bleibt (vgl. § 3 Nummer 1). Mit dieser Festsetzung soll eine gestalterische Korrespondenz zu dem vorhandenen westlich angrenzenden Wohngebiet hergestellt werden. Die Verwendung von Ziegelmauerwerk gehört allgemein zur ortstypischen Architektur in Volksdorf. Insofern trägt diese Vorgabe zur gestalterischen Integration in den Gesamtstadtteil bei. Die Festsetzung von blaubuntem Ziegelmauerwerk gegenüber rotem im westlich angrenzenden Neubaugebiet soll die Eigenständigkeit des geplanten Quartiers hervorheben. Für einzelne Architekturteile (z. B. Fensterstürze oder Balkonbrüstungen) können auch andere Materialien, wie z.B. Holz und Beton zugelassen werden, um abwechslungsreiche Fassaden zu sichern.
  
- Auf den mit "(a)", "(b)", "(c)" und "(d)" bezeichneten Flächen sind die Wohngebäude in Materialauswahl und Farbgebung der Außenwände und Dächer so zu gestalten, daß sie jeweils eine einheitliche Baugruppe bilden (vgl. § 3 Nummer 2). Dadurch soll das städtebauliche Grundkonzept mit den unterschiedlichen Baubereichen (viergeschossige Randbebauung auf den mit "(a)" bezeichneten Flächen, innen liegende zweigeschossige Gebäude auf den mit "(b)" bezeichneten Flächen, zweigeschossige Gebäude im östlichen Plangebiet auf den mit "(c)" bezeichneten Flächen und viergeschossige Häuser im südlichen Plangebiet auf den mit "(d)" bezeichneten Flächen) ablesbar sein.

- Das oberste Vollgeschoß im dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiet und die obersten Vollgeschosse auf den mit "(a)", "(c)" und "(d)" bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets sowie das Dachgeschoß für das Kindertagesheim sind jeweils mit einem 5 Grad geneigten Pultdach auszubilden (vgl. § 3 Nummer 3 Satz 1). Mit dieser Festsetzung soll das oberste Vollgeschoß der viergeschossigen Gebäude und der zweigeschossigen Gebäude im Osten des Plangebiets gestalterisch abgesetzt und der Eindruck einer niedrigeren Bebauung vermittelt werden. Dieses Planungsziel wird durch die Festsetzung der geringen Dachneigung in Richtung auf den neuen Siedlungsraum und die freie Landschaft verstärkt. Mit der Festsetzung, das oberste Vollgeschoß im dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiet als Dachgeschoß mit 5 Grad geneigtem Pultdach auszubilden, soll die Dachneigung der Randbebauung übernommen werden, um ein einheitliches Gesamtbild mit geringen Dachneigungen zu ermöglichen. Mit der Festsetzung der geringen Dachneigung für das Kindertagesheim soll neben dem einheitlichen Eindruck eine Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden. Die Festlegung einer maximalen Dachneigung schließt ein Flachdach nicht aus.
  
  - Auf den mit "(b)" bezeichneten Flächen ist das Dach als Pultdach mit einer nordwestlichen Dachneigung von 15 Grad auszubilden (vgl. § 3 Nummer 3 Satz 2). Durch diese Dachform wird für die innen liegenden Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine individuelle Gliederung gegeben. Diese Gebäude setzen sich damit bewußt von der übrigen Bebauung ab und nehmen in diesem Bereich durch eine geringere Bauhöhe Bezug auf die im Süden angrenzende freie Landschaft. Die Dachneigungsbeschränkung auf 15 Grad soll eine Überhöhung des Dachausbaus verhindern und gleichzeitig eine Dachbegrünung ermöglichen.
- ...

## 5.6 Stellplätze

Stellplätze sind zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen im Bereich der überbaubaren Flächen vorgesehen, um die Freiflächen zu schonen und ein Höchstmaß an Wohnruhe zu ermöglichen. Die Anordnung und die Größe dieser Anlagen wird detailliert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Dabei ist insbesondere 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 im Plangebiet vorhandene und geplante Vegetation ist von den gegenwärtigen Grundwasserständen (allgemeiner Flurstand des Grundwassers = 4,5 m) abhängig und wäre bei einer Absenkung des Grundwasserspiegels gefährdet.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen der viergeschossigen Randbebauung erfolgen jeweils nördlich in Verlängerung der eingeschossigen Anbauten. Die Tiefgaragen der innen liegenden zweigeschossigen Gebäude sollen an den Stirnseiten östlich der eingeschossigen Anbauten angefahren werden. Die entsprechenden Zufahrten und Ausfahrten der Tiefgaragen sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzt und jeweils mit "1" bezeichnet. Durch diese Anordnung der Tiefgaragenzufahrten soll ein Höchstmaß an Wohnruhe in der Gesamtanlage erreicht werden.

Für den Teil des reinen Wohngebiets östlich der Erschließungsstraße sind südlich des Bahndamms Stellplätze festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet im nordwestlichen Eckbereich des Plangebiets sind östlich der überbaubaren Fläche Stellplätze ausgewiesen.

Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung dient der Belebung und Gliederung der Stellplatzanlagen und vergrößert optisch den begrünten Freiraum.

#### 5.7 Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrssituation ist im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs "Buchenkamp-Ost", der Grundlage für diesen Bebauungsplan ist, gutachterlich analysiert und beurteilt worden. Dabei zeigte sich, daß aus dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen keine besonderen Ausbaumaßnahmen im vorhandenen Straßennetz erforderlich werden, so daß ein gesondertes Verkehrsgutachten nicht erforderlich wurde. Die Straße Buchenkamp ist als sogenannte "Wohnsammelstraße" ausgebaut und kann die aus der neuen Wohnbebauung errechneten zusätzlichen bis zu 400 Fahrzeuge pro Tag aufnehmen. Die Straßenquerschnitte im Bereich der Straße Buchenkamp stellen einen Kompromiß zur Abwicklung des Individualverkehrs dar. Die Förderung des Wohnungsbaus an Schnellbahnhaltepunkten im Rahmen des Dichtemodells ist ein Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs.

Für die Fußgänger ist bereits im Bebauungsplan Volksdorf 1 vom 15. September 1980 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 275) ein Fußweg parallel zur Straße Buchenkamp (östlich des vorhandenen Knicks) zwischen dem U-Bahndamm und der Stüfelkoppel festgesetzt. Er soll im Rahmen der Neubaumaßnahme angelegt werden. Außerdem ist beabsichtigt, in Höhe des Tunnkoppelrings einen Fußgängerüberweg mit einer Lichtsignalanlage über die Straße Buchenkamp anzulegen. Aus diesem Grund ist auf dem Flurstück 840 eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine 12 m breite bügelförmige Erschließungsstraße. Die neue Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m. Beidseitig sind Gehwege von etwa 2 m Breite vorgesehen. An der Außenseite der Fahrbahn verläuft ein etwa 2 m breiter Streifen für Stellplätze in Längsaufstellung. Die Straße mündet jeweils in Höhe des Buchenrings in den Buchenkamp. Durch die Verknüpfung der Einmündungsbereiche soll eine Verbindung mit dem Neubaugebiet im Westen erreicht werden. Durch die erforderlichen Ein- und Ausfahrten in die Erschließungsstraße werden Ringfahrten eingeschränkt. Die Straße verläuft im Inneren der Siedlung in einem größeren Abstand zur Hauptwohnseite der Randbebauung, so daß übermäßige Belästigungen durch Lärm und Abgase nicht zu erwarten sind. Durch die innen liegende Parkanlage wird die Hauptfußwegebeziehung außerhalb der Erschließungsstraße liegen. Damit soll insbesondere eine Gefährdung von Kindern durch den Fahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Im Bereich der viergeschossigen Randbebauung ist in Höhe der Marktfläche eine breite Öffnung zwischen den Gebäuden vorgesehen. Damit soll eine Verbindung zwischen U-Bahn-Haltestelle und dem Wohngebiet geschaffen werden. Zur Sicherung dieser Wegebeziehung ist eine 11 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die als öffentlicher Weg ausgebaut und platzartig gestaltet werden soll.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Wirtschaftsweg "Tonradsmoor". Er wird dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze unmittelbar südlich des Bahndammes verläuft ein etwa 3 m breiter Wanderweg. Wegen der Bedeutung dieses Weges für die Erreichbarkeit der U-Bahn-Haltestelle aus den östlich gelegenen Wohngebieten wird dieser Fußweg vom Schnittpunkt der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE an als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Am nördlichen Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Straße Buchenkamp wird in Verbindung mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und der U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Marktfläche" ausgewiesen; damit wird eine Kommunikationsfläche für das Wohngebiet an einem zentralen Punkt geschaffen, die z.B. für Wochenmärkte, Stadtteilstände oder Flohmärkte genutzt werden kann.

#### 5.8 Geh- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten und dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

- Das 5 m breite Geh- und Leitungsrecht zwischen der zentralen Parkanlage und dem südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße soll eine direkte Fußwegverbindung zwischen den Gebäudezeilen im Inneren des Plangebiets und dem zentralen Kommunikations- und Nahversorgungsbereich an der

U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp ermöglichen; die genaue Lage auf den Wohnbauflächen kann erst im Rahmen der Realisierung festgelegt werden. Außerdem dient das festgesetzte Leitungsrecht der Sicherung der Schmutzwasserableitung. In Verbindung mit dem eingeschossigen Bauteil an der nördlichen Giebelseite des angrenzenden zweigeschossigen Gebäudeteils ist über dem Gehweg eine Arkade mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m festgesetzt. Damit soll auch über dem Geh- und Leitungsrecht das Gestaltungselement "Tor" gesichert werden, das an den übrigen Giebelseiten im Rahmen der Ausbauplanung vorgesehen ist. Siedfahrzeuge können jeweils von Norden und Süden das Gebäude anfahren. Nach der öffentlichen Auslegung wurde für die Arkade die lichte Höhe von mindestens 2,5 m festgesetzt. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

- Zur Sicherung des vorhandenen Wanderweges unmittelbar südlich des Bahndamms wird zwischen der Straßenverkehrsfläche im Westen und dem Spielplatz im Osten ein 3 m breites Gehrecht festgesetzt, damit der Spielplatz für die Allgemeinheit gut erreichbar ist.
- Das Kindertagesheim soll zur besseren Einbindung in das Neubaugebiet von der Erschließungsstraße erreichbar sein. Aus diesem Grund verläuft ein überwiegend 6 m breites Gehrecht über das reine Wohngebiet nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf. Die Verbreiterung des Gehrechts auf 11 m ist notwendig, um einen dort vorhandenen Baum zu schützen.

## 5.9 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind im Dezember 1991 lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt worden; sie beziehen sich auf den Straßen- und U-Bahnlärm. In die Prüfung sind auch Wohngebiete unmittelbar nördlich der U-Bahnlinie einbezogen worden.

Bei der Beurteilung der Lärmsituation ist die Vorbelastung des Plangebiets durch den Straßen- und U-Bahnlärm berücksichtigt worden. Eine "Verlagerung" des Verkehrs ist nicht möglich, da die Straße Buchenkamp der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete dient. Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes wie z.B. die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden scheiden aus Platzmangel, aus stadtbildgestalterischen Gründen und eines hierdurch nicht zu erreichenden Lärmschutzes für die Obergeschosse der Bebauung aus.

Die Berechnungen haben ergeben, daß die herangezogenen Orientierungswerte von 50/40 dB(A) (tags/nachts) an allen untersuchten Punkten erreicht oder zum Teil überschritten werden. Da aber die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel (für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) garantiert werden kann, ist es nicht erforderlich, besondere planerische Festsetzungen zu treffen. In jedem Fall wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grund der Bestimmungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), geprüft, welche Mindestanforderungen zum Schallschutz gestellt werden. Maßgebend sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. Sep-

tember 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121). Im übrigen wird in dem Gutachten festgestellt, daß eine Unterhaltung im Freien (Terrasse, Balkon) ohne stärkere Beeinträchtigung möglich ist.

Die Untersuchungen haben auch ergeben, daß die baulichen Anlagen im Hinblick auf mögliche Schallreflexionen keinen Einfluß auf die Gebäude nördlich der U-Bahn haben werden.

#### 5.10 Energieversorgung

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 16). Diese Festsetzung erfolgt im Interesse einer wirtschaftlichen und effizienten Wärmeversorgung. Mit dieser Maßnahme kann die Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben des Senats auf der Grundlage des § 81 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung gewährleistet werden.

#### 5.11 Flächen für die Landwirtschaft

Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft erfolgt in reduzierter Form auf Flächen, die bereits landwirtschaftlich genutzt werden. Damit soll in diesem Bereich Volksdorfs die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen langfristig gesichert werden. Das Nebeneinander von reinem Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft wird durch Festsetzungen im unmittelbaren Grenzbereich geordnet. So stellt der Wirtschaftsweg Stüfelkoppel eine gewachsene Abgrenzung dar; er soll weiterhin erhalten bleiben.

## 5.12 Grünflächen

Grundlage des Grünflächenkonzeptes innerhalb der Wohnbebauung ist eine Parkanlage, die südlich der viergeschossigen Randbebauung verläuft und im Osten der Wohnbebauung in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Erschließungsweg Stüfelkoppel an die freie Landschaft anschließt. Innerhalb des Grünzugs sind Wegeverbindungen enthalten und Flächen für die Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt. Im Übergangsbereich zum östlichen Abschnitt der Stüfelkoppel wird die Parkanlage erweitert, um Flächen für die vorgesehene Oberflächenentwässerung in die Grünflächengestaltung zu integrieren.

Nordöstlich des Wohngebietes wird ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Mit dem nördlich der U-Bahn vorhanden Bolzplatz wird so ein vielseitiges Spielangebot geschaffen. Durch die Lage an dem vorhandenen Weg südlich der Bahn ist der Spielplatz für die Allgemeinheit gut erreichbar und hat Bezug zur östlich angrenzenden freien Landschaft. Zugleich ergibt sich durch die umgebenden Parkanlagen mit den erhaltenswerten Knicks eine räumliche Trennung zum Wohngebiet im Südwesten, so daß die vom Spielplatz ausgehenden Geräusche nicht zu Konflikten führen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen der ausgewiesene Spielplatz nach Westen auf zunächst als private Grünfläche (Gärten) vorgesehene Flächen verschoben, um mögliche Gesundheitsgefährdungen der Kinder durch die im Osten befindliche oberirdische 380 kV-Freileitung auszuschließen. Die private Grünfläche mußte deswegen entfallen. Die privaten Grünflächen (Gärten), die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung südlich des Spielplatzes vorgesehen waren, wurden wegen der Nähe zur Freileitung als

öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Die genannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

#### 5.13 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung einschließlich Erschließungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bedeutet eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es ist daher Ziel der naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Festsetzungen, eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet zu erreichen, damit die Beeinträchtigungen soweit möglich unterlassen, minimiert oder, wenn unvermeidbar, ausgeglichen werden. Dem Konzept zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktion liegen folgende Ziele zugrunde:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Knickstruktur,
- Schutz, Erhalt und Entwicklung des Wasserhaushalts im Niederungsbereich der Moorbek und des Tonradsmoors,
- Schutz des Grundwasserhaushalts,
- Anlage eines Grabensystems zur offenen Oberflächenentwässerung und Regenwasserrückhaltung im Plangebiet,
- Schutz, Erhalt und Entwicklung wertvoller Biotope,

- Schaffung hoher Grünanteile mit Leitfunktion innerhalb der Bauflächen und zusammenhängender Grünflächen zur Einbindung und Verknüpfung der Bebauung mit der Landschaft und
- Anbindung der innerörtlichen Grünverbindungen an die überörtlichen Wander- und Radwege-Verbindungen.

5.13.1 Als Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur werden neben weitgehenden Erhaltungs- und Ersatzpflanzgeboten des Knickbestandes für die neu zu bebauenden Flächen folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- In den reinen Wohngebieten sind mindestens 35 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für jede 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Festsetzung ist zur Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken erforderlich. In Verbindung mit den vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen für Pflanzungen in § 2 Nummer 10 sollen monotone Rasenflächen bzw. Strauchpflanzungen verhindert werden. Statt dessen soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um trotz der Bebauung ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, insbesondere Vögel und Insekten, zu schaffen und zu erhalten. Durch die prozentualen Anteile kann die Versiegelung des Bodens auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß beschränkt werden.
- Für Pflanzungen auf Grund festgesetzter Pflanzgebote sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume müssen einen Stammum-

fang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Durch die vorstehenden Qualitätsanforderungen für Pflanzungen können optimale Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt entwickelt werden. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dient dem Erhalt des heutigen Charakters des Plangebiets; Fremdgehölze würden dagegen unerwünschte Störungen hervorrufen. Die Festlegung von Mindestpflanzgrößen ist notwendig, um ohne lange Entwicklungszeit landschaftsvisuell wirksame Strukturen herzustellen. Über die Festsetzung, eine offene Vegetationsfläche im Kronenbereich der Bäume anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, soll durch Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen 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) erforderlich.

- Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung erfolgt aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen. Durch die Pflanzung von Bäu-
- ...

men auf Stellplatzanlagen erfolgt eine Einbindung der Stellplätze in die Bebauung und die Landschaft. Bäume mindern weiterhin durch Schattenwurf und Verdunstungskälte eine extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft.

- Dächer von Gebäuden sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6). Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind extensiv zu begrünen. Garagenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2; Nummer 7). Durch die Festsetzungen, Dächer von Gebäuden, Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen zu begrünen, sollen weitere stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden; sie dienen der Minderung von Temperaturextrema (kleinklimatisch wirksame Aufheizungseffekte), der Schaffung belebter Bodenzonen sowie der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge. Die erwünschten Wirkungen sind insbesondere erforderlich, um negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die bei einer zukünftigen Bebauung zu erwarten sind, zu mindern: Bodenversiegelung mit Aufheizungseffekten, Verlust von Boden, Erhöhung des Wasserabflusses. Weiterhin ist die Dachbegrünung aus gestalterischen Gründen erforderlich. Für Bewohner der viergeschossigen Gebäude wird durch die Dachbegrünung der zweigeschossigen Wohngebäude der erlebbare Grünanteil gegenüber den Baukörpern erhöht. Ferner werden weitere stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Erfahrungen mit begrüntem Dächern haben gezeigt, daß sich die Kosten und der Pflegeaufwand in vertretbarem Rahmen im Verhältnis zum ökologischen Nutzen halten und des-

halb eine flächendeckende Festsetzung gerechtfertigt ist. Die Begrünung von Garagenwänden mit Schling- oder Kletterpflanzen dient der besseren Einbindung der Garagen in das Orts- und Landschaftsbild.

- 5.13.2 Für die zu erhaltenden und anzulegenden Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau eines intakten Knicks erhalten bleibt. Die Knicks sind unter Erhaltung der Einzelbäume (sog. Überbehälter) alle 8 Jahre bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen. Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Neupflanzungen zu schließen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Regelung ist notwendig, um die Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen und Tierarten langfristig zu erhalten. Der Baumbestand, wie z.B. die mächtigen Überbehälter (Eichen) entlang der Stüfelkoppel, 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. Dies gilt auch für Verbesserungsmaßnahmen an vorhandenen Knicks. Um die Funktionsfähigkeit der Knicks zu unterstützen, sind Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Knicks festgesetzt worden. Es ist mindestens ein 4 m breiter Streifen - von der Knickmitte aus gemessen - zu beiden Seiten des Knicks von intensiver Nutzung freizuhalten. Trotz dieser Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen wird es nicht möglich sein, die Knicks im Bereich der Bebauung in ihrer ursprünglichen Bedeutung für den Naturhaushalt zu erhalten. Es ist nicht auszuschließen, daß sich durch die Bodenversiegelung infolge der Bebauung der oberflächennahe Grund- und Stauwasserstand verändert und zu Schäden des Gehölzbestandes führt.
- ...

5.13.3 Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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 angrenzender Gewässer zu sichern. Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser über einen Verbund zusammenhängender Gräben, Mulden und Retentionsflächen aufzufangen, vorzureinigen und weitestgehend zu versickern bzw. zurückzuhalten. Der Schadstoffanteil aus dem Oberflächenwasser der Wohnstraßen ist dabei gering und wird durch die Selbstreinigungskräfte der oberen Bodenschichten abgebaut. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über das vorhandene Grabensystem in Richtung Osten (Moorbek) abfließen.

Der für die Oberflächenentwässerung erforderliche Flächenbedarf ist unverbindlich vorgemerkt. Sofern die Gräben und Mulden über private Flächen verlaufen, sind diese von den Anliegern zu unterhalten. Offene Wasserflächen im Bereich der vorgeschlagenen Oberflächenentwässerung sollen so flach ausgebildet werden, daß sich keine Gefahren für Kinder ergeben können. Es handelt sich im wesentlichen um Versickerungsflächen, die zum überwiegenden Teil nur bei starken Regenfällen über eine gewisse Zeit Wasser führen. In einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren ist der Ausbau des Gewässersystems und dessen naturnahe Gestaltung zu bestimmen.

Um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten und dezentral versickern zu lassen, sind auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung

...

oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Maßnahmen sind zum Schutz des Gehölzbestandes, insbesondere der Großbäume, der Feuchtbio-  
tope sowie des oberflächennahen Wasserhaushalts notwendig. Tiefgaragen, die an das Grundwasser heranreichen sind daher ohne Dränage (z. B. als wasserdichte Wanne) zu errichten. Es bestehen hydrologische Verbindungen zu den feuchten Niederungsbereichen der Moorbek, die durch Eingriffe in den Wasserhaushalt beeinträchtigt werden können. Die Festsetzungen nach § 2 Nummern 12 und 13 können nicht mit Sicherheit ausschließen, daß Schäden im Naturhaushalt eintreten; sie dienen jedoch der Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen. Beim Sielbau wird die Dränwirkung durch den Einbau von Querschotten verhindert. Auch damit werden Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete ist untersagt (vgl. § 2 Nummer 14), um bei der geplanten dezentralen Versickerung und Sammlung des Oberflächenabflusses in vegetativ bestimmten Gräben und Retentionsflächen Schädigungen für Pflanzen- und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag dieser Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet.

5.13.4 Vöriwiegend im östlichen Planbereich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Die für die einzelnen Flächen jeweils festgesetzten Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Sicherung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen sowie dem Ersatz bzw. Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch die Bebauung zu erwarten sind. Damit sie diesem Zweck dienen können, sollen sie zeitgleich mit der Bebauung umgesetzt werden.

- Die mit "▽B" bezeichneten Flächen sind als Gehölzbiotope mit Erlenbruchwaldcharakter zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 15.1). Bruchwälder wie auch Gehölzbestände mit Bruchwaldcharakter dienen Amphibien als Lebensraum. Durch die Blütenvielfalt der Krautschicht im Frühjahr und den pollen- und nektarspendenden Gehölzbeständen sind sie für die Insektenfauna von Bedeutung.
- Die mit "▽E" bezeichneten Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen (vgl. § 2 Nummer 15.2). Die Nutzung, Pflege und Entwicklung als extensives Grünland beinhaltet, daß die Flächen als Dauergrünland genutzt werden, mindestens einmal pro Jahr gemäht oder ausreichend abgeweidet werden müssen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Es wird davon ausgegangen, daß eine Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen usw.) zwischen dem 15. März und dem 30. Juni nicht vorgenommen werden soll; Nachsaaten, der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungen und das Ausbringen von Dünger und Kalk sollen nicht erfolgen. Des weiteren soll eine Mahd erst ab dem 30. Juni von innen nach außen oder von einer Seite her vorgenommen werden. Eine Beweidung soll nur mit höchstens zwei Stück Rindvieh oder einem Pferd pro Hektar gegeben sein, weil das extensive Grünland eine große Bedeutung für

gefährdete Pflanzen- und Tierarten hat. Die Entwicklung einer vielfältigen Pflanzenwelt auf Grünland kann durch die vorgesehenen Maßnahmen gefördert werden. Auch durch das Halten des derzeitigen Wasserstands soll langfristig ein Standort geschaffen werden, der ein besonderes Entwicklungspotential für Tiere und Pflanzen bieten kann.

- Die mit "F" bezeichnete Fläche ist als Feuchtwiese zu entwickeln und zu pflegen (vgl. § 2 Nummer 15.3). Die Nutzung der Feuchtwiese wird im Vergleich zum extensiven Grünland durch die geringe Tragfähigkeit des Bodens auf Grund der Anhebung des Wasserstandes weiter eingeschränkt. Eine Beweidung soll hier erst ab dem 30. Juni (über die Nutzungsregeln des extensiven Grünlandes hinaus) erfolgen. Die charakteristische Feuchtwiesenflora und -fauna wird durch die Wiedervernässung der Flächen gefördert. Es ist vorgesehen, Entwässerungsgräben im Westen und Süden sowie auf der Wiese im Rahmen von wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren aufzuheben.
  
- Die mit "T" bezeichneten Flächen sind als Teichbiotope zu entwickeln. Die Teiche und deren Randbereiche sollen naturnah gepflegt werden (vgl. § 2 Nummer 15.4). Damit soll die Einleitung von Straßenabwasser im nördlichen Teich (östlich der Straße Buchenkamp) sowie der Eintrag von Nährstoffen in diesen Teich sowie in den Teich am Tonnradsmoorgraben vermieden werden. Die bisherige Nutzung der Teiche als Viehtränken soll auf die abgezaunten Bereiche beschränkt bleiben, so daß sich an den Uferbereichen eine standortgerechte Vegetation als "Puffer" zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bilden kann. Die Teiche sind Standort für "Rote Liste Arten" und potentieller Lebensraum für Amphibien.

#### 5.14 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).

Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 26. Juli 1994, (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 239).

Da die Ausweisungen als Baugebiet, Parkanlage und Spielplatz mit den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung unvereinbar sind, wird die Landschaftsschutzverordnung teilweise aufgehoben. § 4 bestimmt daher, daß für die Flächen zwischen Buchenkamp, Bahnanlagen und Stüfelkoppel die vorgenannte Landschaftsschutzverordnung aufgehoben wird, da diese Flächen den städtebaulichen Abschluß zu den angrenzenden und im Landschaftsschutz verbleibenden Freiflächen bilden. Die zeichnerische Darstellung zum Bebauungsplan setzt die geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebiets fest. Bestehen bleibt hiernach der Landschaftsschutz auf den zur Erhaltung von Knicks festgesetzten Flächen östlich und südlich der Wohnbauflächen, die als Flächen für die Landwirtschaft und als landschaftspflegerische Maßnahmenflächen festgelegt sind (siehe Anhang).

#### 5.15 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4, 6, 7, 8 und 9 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen von Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten auf landwirtschaftlichen Flächen sowie die Festsetzungen in § 2 Nummern 10 bis 15 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.16 Vorhandene Leitung

Das Plangebiet wird von einer oberirdischen 380 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert, die im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Die Leitung verläuft östlich von der geplanten Bebauung über Landwirtschaftsflächen sowie über Grün- und Freiflächen. Unterhalb der Gefahrenzone der Hochspannungsfreileitung besteht eine Bau- und Arbeitshöhenbeschränkung. Aus Sicherheitsvorkehrungen sind Bepflanzungen unterhalb der Gefahrenzone der Leitung so zu halten, daß auch voll ausgewachsene Pflanzen nicht in die Gefahrenzone hineinragen. Danach müssen Anpflanzungen einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Im Bereich der Masten dürfen bis zu einem Abstand von 10 m zu den Masteckstielen nur Sträucher oder Büsche bis zu einer Endwuchshöhe von 5 m über Gelände angepflanzt werden. Im Hinblick auf Wartungsarbeiten ist ein Mindestabstand für oberirdische Gehölzteile von 1 m zu den Masteisenteilen einzuhalten. Neben der Gefahrenzone sind Anpflanzungen so zu halten, daß diese beim Umfallen nicht in die Gefahrenzone gelangen können.

Zur Wahrung der Standsicherheit der Freileitungsmasten dürfen auf den Flurstücken 274, 276, 296, 298, 310 und 311 Tiefbauarbeiten mit einem Abstand von weniger als 10 m zu den Masten nur nach vorheriger Absprache mit den Hamburgischen Electricitäts-Werken AG durchgeführt werden.

## 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. Im folgenden wird der Begriff Ausgleichsmaßnahmen als Sammelbegriff für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwendet.

### 6.1 Bei Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu folgenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

#### Im Bereich 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 (Feierabenderholung).

Für die vorstehenden Beeinträchtigungen sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

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

- Für das Baugebiet werden Vorschriften zur Bepflanzung und zur Freiflächengestaltung getroffen, die eine - im Vergleich zur Feldmark - hohe Strukturvielfalt sichern (Gehölze, Pflanzflächen, Gewässer, Parkanlage, Dachbegrünung). Eine Grünanlage wird hergerichtet.
- Eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche soll in extensives Grünland mit Nutzungsbeschränkungen umgewandelt werden. Damit wird das Biotopspektrum der verbleibenden Feldmark als Lebensraum für eine spezialisierte Pflanzen- und Tierwelt aufgewertet und ergänzt. (§ 2 Nr. 15.2, Maßnahme "  ", Flurstück 311).
- Eine extensiv genutzte Grünlandfläche soll mit dem im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser gezielt vernäßt werden, um weiteren Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen zu lassen (§ 2 Nr. 15.3, Maßnahme "  ", Flurstück 296).

Mit diesen Maßnahmen kann der zu erwartende Eingriff in die Biotopstruktur und -qualität ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind Festsetzungen getroffen worden, die der Zielsetzung der Entwicklung einer ökologisch hochwertigen Feld-

...

mark im Volksdorfer Osten dienen: Renaturierung der Teichufer im Tonradsmoor und landschaftspflegerische Bewirtschaftung des Extensivgrünlandes und der Gehölze entlang der Moorbek.

#### Im Bereich Boden

Durch Überbauung, Versiegelung und durch die Aufschüttung eines sichelförmigen Bereichs zur Schaffung des Sielniveaus wird Boden vernichtet oder denaturiert. Als Ausgleichsmaßnahmen werden für das Baugebiet Vorschriften zur Bepflanzung und zur Freiflächengestaltung getroffen, die eine - im Vergleich zur Ackernutzung - hohe Wertigkeit für den Bodenschutz sichern (Gehölze, Pflanzflächen, Parkanlage). Ferner:

- Neu zu befestigende Flächen werden weitestmöglich wasser- und luftdurchlässig hergerichtet.
- Die Dachbegrünung trägt einen Teil zum Ausgleich des Bodenverlustes durch Überbauung bei.
- Eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche soll in extensives Grünland mit Nutzungsbeschränkungen umgewandelt werden. Dadurch werden die aus der bisherigen Bewirtschaftung gegebenen Bodenbelastungen (durch Bodenverdichtung, Maschinen- und Chemikalieneinsatz) drastisch reduziert (§ 2 Nr. 15.2, Maßnahme "  " , Flurstück 311).

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

### Im Bereich Wasserhaushalt

Durch Überbauung und Versiegelung sowie durch die Aufschüttung eines Teilbereichs zur Schaffung des Sielniveaus wird Boden vernichtet oder denaturiert. Damit potentiell verbunden sind eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts und letztendlich eine Beeinträchtigung der Wasserführung der Moorbek. Als Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen,

- alles anfallende Regenwasser nicht in einem Siel zu sammeln, sondern über ein System von Gräben und Teichen oberflächlich zu versickern bzw. der Moorbek zuzuführen und
- die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete zu untersagen.

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

### Im Bereich 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 Anwohner. Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen werden die wichtigsten landschaftsstrukturierenden Elemente (wie Knicks, Baumreihen, Baumgruppen) durch den Bebauungsplan gesichert und ergänzt. Für das Baugebiet werden Vorschriften zur Bepflanzung und zur Freiflächengestaltung getroffen, die eine - im Vergleich zur Feldmark hohe Strukturvielfalt sichern (Gehölze, Pflanzflächen, Gewässer, Parkanlage, Dachbegrünung).

6.2 Ergebnis

Es ist davon auszugehen, daß nach Beendigung des Eingriffs und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Flurstücken 311 und 296 lassen sich am besten durchführen, wenn diese Grundstücke von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sollten die Extensivierungsmaßnahmen auf den genannten Flurstücken nicht kurzfristig realisiert werden, lassen sich die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nur teilweise ausgleichen - dies muß im Interesse des Wohnungsbaues zur Erfüllung eines dringenden Wohnbedarfs im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung hingenommen werden.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 mit der Änderung von 28. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seiten 61, 141) aufgehoben.

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 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), verbindlich festgesetzt. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu

rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

#### 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 334.600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen neu etwa 10.600 m<sup>2</sup>, für eine Marktfläche etwa 1.300 m<sup>2</sup>, für Parkanlagen etwa 15.150 m<sup>2</sup>, für einen Spielplatz etwa 3.450 m<sup>2</sup>, für Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen 95.830 m<sup>2</sup>, für Wasserflächen etwa 2.500 m<sup>2</sup> und für Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesheim) etwa 4.000 m<sup>2</sup> benötigt.

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen z.T. noch Flächen für Straßen und ggf. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sowie die Flächen für die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Bau des Kindertagesheimes, durch den Spiel- und Straßenausbau, den Ausbau der Marktfläche, die Ausgestaltung der Parkanlage, des Spielplatzes, der Oberflächenentwässerung sowie durch die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 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.

VORGESEHENE AUFHEBUNG DES  
LANDSCHAFTSSCHUTZES

IM LANDSCHAFTSSCHUTZ  
VERBLEIBENDE FLÄCHE

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
VOLKSDORF 32  
M. 1:5000



