

# Bebauungsplan Neuenfelde 17

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Rh** Reihenhäuser
-  Baugrenze
-  Ausschluss von Nebenanlagen
-  Fläche für Gemeinschaftsanlagen
- GA** Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- (a)** Zuordnung zusammengehöriger Flächen
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
-  Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- (Z)** Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
-  Grünfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Sträuchern / Baumgruppen
- z.B. **(A), ①** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche
-  Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen

## Kennzeichnungen

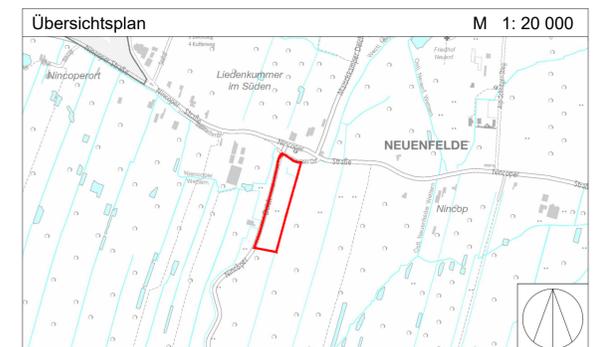
-  Vorhandene unterirdische Leitung
- N** Niederschlagswasser
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Bodengase)
-  Archäologische Vorbehaltsfläche

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2022 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS 89 in der UTM Abbildung



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan Neuenfelde 17

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Harburg

Ortsteil 717

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 40	FREITAG, DEN 3. NOVEMBER	2023
Tag	Inhalt	Seite
5. 10. 2023	Verordnung über den Bebauungsplan Neuenfelde 17.....	341
16. 10. 2023	Vierzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Harburg .....	344
19. 10. 2023	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Groß Borstel 30.....	345
19. 10. 2023	Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 30.....	347
20. 10. 2023	Sechsendreißigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Altona .....	349
21. 10. 2023	<b>Gesetz zum Vierten Medienänderungsstaatsvertrag</b> .....	349
	2251-1, 2251-3	
23. 10. 2023	Einundfünfzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Wandsbek .....	353
24. 10. 2023	Verordnung zur Änderung der Hamburgischen Seniorenmitwirkungsverordnung.....	354
	860-15-1	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung über den Bebauungsplan Neuenfelde 17

Vom 5. Oktober 2023

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan Neuenfelde 17 für den Geltungsbereich östlich des Nincoper Deichs und südlich des Nincoper Orts (Bezirk Harburg, Ortsteil 717) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Nincoper Ort – Ostgrenze des Flurstücks 1568, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1699, über das Flurstück 1017, über das Flurstück 1239, Westgrenze des Flurstücks 1239 (Nincoper Deich) der Gemarkung Nincoper.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans, die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausgeschlossen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 4m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptnutzung zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2m allgemein zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,1m bis maximal 0,3m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen.
5. In dem mit „WA(D)“ bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind nur bauliche Anlagen für den vorhandenen Kfz-Betrieb zulässig. Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der vorhandenen Anlage ist allgemein zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gemäß Nummer 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nummer A.1.3 des Anhangs der TA Lärm nicht überschritten werden. Nutzungsänderungen sind nicht zulässig.
6. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen in der ersten Baureihe entlang des Nincoper Deichs sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
7. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
8. Der Gemeinschaftsstandplatz für Abfall- und Sammelbehälter ist von den angrenzenden Flächen abzuschirmen und mit einer Laubgehölzhecke als geschnittene Hecke (gemäß Pflanzliste) in einer Höhe von 1,25m und einer Mindestbreite von 0,8m einzugrünen. Eine geringfügige Abweichung von der Lage und der Größe des Gemeinschaftsstandplatzes für Abfallbehälter kann zugelassen werden.
9. Es gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
  - 9.1 Für die Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt. Für die Fassaden und Fensterrahmen sind je Gebäude oder Gebäudegruppe einheitliche Farben zu verwenden.
  - 9.2 Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 45 Grad auszubilden.
  - 9.3 Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind bei einer Verwendung von Dachpfannen oder Dachsteinen nur rote Farbgebungen ohne glänzende oder glasierte Oberfläche zulässig.
  - 9.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser giebelständig zur Straße zu errichten.

- 9.5 Die Fenster sind so zu gliedern, dass keine liegenden Formate entstehen. Verglaste Fassadenflächen dürfen 60 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten.
10. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb der Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die Gebäude sind, Stellplätze und Garagen unzulässig.
11. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bei der Errichtung von Hausgruppen ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden.
12. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Mauern, Wände und sonstige Einfriedungen sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
13. Das festgesetzte Gehrecht zwischen dem Flurstück 976 am Nincoper Deich und der inneren Erschließung des Plangebietes umfasst die Befugnis für die Nutzerinnen und Nutzer des Flurstücks 976, einen Fußweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
14. In den allgemeinen Wohngebieten sind für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren, bepflanzbaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren, bepflanzbaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als nicht bepflanzbar gilt die Grundstücksfläche im Bereich des Schutzstreifens der gekennzeichneten vorhandenen unterirdischen Ölleitung. Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind anrechenbar.
15. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
16. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen gelten folgende Vorschriften:
- 16.1 Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
- 16.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
- 16.3 Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen.
- 16.4 Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.
17. Für zu pflanzende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
18. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als naturnahe Gehölzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Es sind 2 v. H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 98 v. H. Sträucher zu pflanzen. Dabei ist je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze zu verwenden.
19. Die mit „⊙“ bezeichneten privaten Grünflächen (vorgesehene Oberflächenentwässerung) sind als standortgerechte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Fläche ist von jeglichem Baum- und Strauchaufwuchs freizuhalten.
20. Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) und Kellerersatzräumen sind mit einer Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen sowie mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
21. Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,2 m herzustellen. Überfahrten sind hiervon ausgenommen. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.
22. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
23. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
24. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gräben und Mulden der offenen Oberflächenentwässerung vegetationsfähig und mit abgeflachten Uferböschungen anzulegen.
25. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsfähigen Grundwassers führen, sind unzulässig.
26. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „⊙“ bezeichneten Flächen die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Flurstücke 111 und 114 der Gemarkung 0705 (Fischbek) den Wohngebieten zu 55 v. H., den Straßenverkehrsflächen zu 21 v. H., den privaten Grünflächen zu 15 v. H. und den Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen zu 9 v. H. zugeordnet.
27. Zur Beleuchtung der Außenflächen sind zum Schutz von Vögeln, Insekten und Fledermäusen nur monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln und möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich, zum Beispiel in Form von Natrium-Hochdrucklampen, Halogen-Metaldampflampen mit entsprechenden UV-Filtern oder LED ohne UV-Strahlungsanteile einzusetzen. Die Leuchtkörper sind staubdicht auszuführen und nach oben sowie zu den Seiten abzuschirmen. Die Beleuchtung ist zeitlich und in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für die Beleuchtung der Außenflächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 5. Oktober 2023.

Das Bezirksamt Harburg

## **Zusammenfassende Erklärung** **gemäß § 10a des Baugesetzbuchs (BauGB)** **für den Bebauungsplan Neuenfelde 17**

### **1 Vorbemerkung**

Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange und über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht bzw. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **2 Ziel des Bebauungsplans**

Auf Grund der aktuellen überregionalen Infrastrukturplanungen werden die Süderelbedörfer bereits zum jetzigen Zeitpunkt und auch zukünftig in besonderem Maße Veränderungen ausgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, die Ortsteile Cranz, Neuenfelde und Francop als Wohnstandorte zu erhalten und zu stärken. Entsprechend soll für das Plangebiet Neuenfelde 17 eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die in einem moderaten und vertretbaren Maß vor allem die Nachfrage nach Wohnungsbau sichert und somit auch die dörflichen Strukturen erhält.

Das Gutachten zur Siedlungsentwicklung der Ortsteile Cranz, Neuenfelde und Francop von 2005 (SEK) formuliert aufgrund dieser Entwicklungen ein Leitbild für die städtebauliche Entwicklung der Dörfer und Siedlungsbereiche mit einem Schwerpunkt auf mögliche behutsame Siedlungserweiterungen. Bei der für das Alte Land typischen baulichen Gebietsentwicklung sind auch die charakteristischen landschaftsplanerischen und obstbaulichen Merkmale und Rahmenbedingungen von sehr großer Bedeutung. Diese wurden zum einen im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (LEK, 2003) und zum anderen in der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP, 2004) erhoben und zusammengestellt, sind auch gleichrangig in die Planungen des SEK eingeflossen und liegen somit zusammenschauend im Rahmen einer interdisziplinären, aufeinander abgestimmten Planung dem Bebauungsplan Neuenfelde 17 zugrunde.

Mit dem Bebauungsplan Neuenfelde 17 soll daher östlich des Nincoper Deichs unter Wahrung der Gebietscharakteristika eine behutsame Siedlungserweiterung gemäß SEK ermöglicht werden. Wichtiges Ziel dabei ist die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes unter weitgehender Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungsmerkmale und Materialien. Im Nincoper Ort soll die bestehende Baustruktur gesichert werden. Ziel ist, eine Erweiterung des bestehenden Ortskerns Nincop durch das neue Wohngebiet zu ermöglichen und damit auch eine Stärkung des Siedlungskerns insbesondere für die Verbesserung der Entwicklungsbedingungen und den dauerhaften Erhalt der Nahversorgung zu erreichen.

Durch das Bebauungsplanverfahren Neuenfelde 17 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnnutzungen geschaffen werden. Vorgeesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der bisher unbebauten Fläche südlich des Ortskerns. Am Nincoper Ort soll der Bestand durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Die Fläche östlich des Nincoper Deichs ergänzt in besonderer Weise das Angebot an dörflichen Wohnbauflächen im Bezirk Harburg, vornehmlich auch für den ortsgebundenen Bedarf im Teilraum Süderelbe. Die Planung soll zu einer Verbesserung des Wohnungsangebots in Hamburg, insbesondere im Alten Land beitragen. Die schonende wohnbauliche Entwicklung soll den Erhalt der dörflich geprägten Siedlungsstruktur gewährleisten.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Hierfür konnte auf Gutachten und Fachplanungen zurückgegriffen werden. Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich unter Berücksichtigung des bisher gültigen Planrechts, der Bestandssituation, der gegebenen Vorbelastungen, der frühzeitigen Beachtung landschaftsplanerischer Belange im Rahmen der Ausgestaltung der städtebaulichen Planung sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild folgende planungsrechtlichen Auswirkungen:

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Die Begrünung der Bauflächen, die Gliederung und die Gestaltung entlang des östlichen Grabens schaffen eine hinreichende Aufenthaltsqualität. Durch die Regelungen und Festsetzungen zum Lärmschutz – insbesondere auch im Zusammenhang mit der obstbaulichen Verwendung grundsätzlich lärmintensiver Sprühgeräte - sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten. Mit einem 20 Meter breiten, künftig intensiv mit Gehölzen zu bepflanzenden Abstandstreifen an dem östlichen Plangebietsrand zu den angrenzenden Obstanbauflächen kann der Schutz der Anwohner und der Gartenflächen vor einer Abdrift der eingesetzten Spritzmittel gewährleistet werden, sodass es zu keinen negativen Auswirkungen durch die obstbaulich-landwirtschaftliche Nutzung kommt.

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen zu u.a. Bauhöhen und Baudichten werden Beeinträchtigungen minimiert und durch Anpflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen klimatisch ausgleichend wirkende Strukturen geschaffen.

Für das Schutzgut Wasser ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen Oberflächengewässer und des Grundwassers unter Berücksichtigung insbesondere der Festsetzungen zur offenen Oberflächenentwässerung, zur Durchgrünung und zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten. Sowohl Art und Umfang der zukünftigen Bauungsstrukturen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in Eigentumsform als auch die damit korrespondierende geringen Frequentierung der Erschließungsstrukturen helfen den Wasserhaushalt insgesamt qualitativ und quantitativ zu sichern.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft / Stadtbild sind durch die eher geringe, straßenparallele Tiefe der Neubebauung, durch die Anlage eines Gehölzstreifens mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und durch die Freihaltung von für das Alte Land typischen Sichtfenstern in die freie Landschaft, die Aufnahme des vorhandenen Grabensystems in das Entwässerungskonzept, die Verwendung typischer Gestaltungselemente (Gebäudegestaltung, Einfriedungen als Laubhecken) sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zu erwarten. Mit den Maßnahmen wird das Landschaftsbild landschaftsrecht neugestaltet und nimmt hierbei typische Elemente auf.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und zum Städtebau in Anlehnung an die Gestaltungsfigur Altes Land und den Gestaltungs-Leitfaden der Baubehörde Hamburg für die Stadtteile Cranz, Neuenfelde, Francop wird das Siedlungsbild im räumlichen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung nicht gestört.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Der Plan ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere infolge der direkten Flächeninanspruchnahme bisher offener, vegetationsgeprägter Flächen verbunden. Betroffen sind insbesondere intensiv genutzte Grünlandflächen. Gemäß § 15 (2) BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (oder zu ersetzen). Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und damit auch des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf Basis

des Hamburger Staatsrätemodells von 1991 für die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie für die Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt.

Gemäß der quantitativen Berechnung des Ausgleichsbedarfs verbleiben sowohl für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als auch für das Schutzgut Boden nach Gegenüberstellung der Bestands- und Planungssituationen im Plangebiet erhebliche Wertverluste. Für den Eingriff in den Naturhaushalt werden deshalb entsprechende ergänzende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Nach Umsetzung dieser externen und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

#### **4 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit umweltrelevantem Inhalt**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung 2018 wurden diverse Gutachten (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Entwässerungskonzept, Hydraulisches Gutachten, Baugrunduntersuchungen, Schalltechnische Untersuchungen,) erstellt, um eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der Umwelt- und Naturschutzbelange zu gewährleisten. Gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Hierfür konnte auf die vorliegenden Gutachten und Fachplanungen zurückgegriffen werden.

Zudem galt es zu prüfen, ob es eines naturschutzfachlichen Ausgleichs für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bedarf, der sich aus dem neuen Planrecht ableitet.

Nach der quantitativen Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Gegenüberstellung der Bestands- mit der geplanten Situation nach Realisierung der Bebauungsplaninhalte im Plangebiet) verblieben für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für das Schutzgut Boden Wertverluste. Für diesen im Plangebiet entstehenden Eingriff mit den Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ermittelt, räumlich konkret fixiert und dem Eingriffsgebiet zugeordnet. Es wurden zwei externe Ausgleichsflächen in der benachbarten Gemarkung 0705 (Fischbek) in ca. 3,5 km Entfernung süd-östlich des Bebauungsplangebietes zugeordnet. Unter Zugrundelegung der genannten Entwicklungsmaßnahmen wurden die beiden Flurstücke ebenfalls in die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt. Im Ergebnis wird der vollständige Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt sowie des Schutzgutes Boden erreicht.

Folgende umweltspezifische Regelungen wurden insbesondere auf der Basis der gutachterlichen Ausarbeitungen getroffen:

- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten zur Vermeidung von Anlock- und Fallenwirkung
- Festsetzung einer bestimmten Grundrissanordnung zum Schutz des Wohnens vor Verkehrslärmimmissionen in den Wohngebieten
- Festsetzung von Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen zur optischen Einbindung von Baulichkeiten in das typische Orts- und Landschaftsbildgefüge
- Festsetzung zur Anlage eines naturnahen Gehölzstreifens an der östlichen Plangebietsgrenze zur ökologischen Anreicherung und zum Schutz der Wohnbebauung vor verdrifteten Sprühmitteln
- Festsetzung zur Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze zur Biotoppeignung heimischer Tierarten
- Festsetzung zur Herstellung und Nutzung einer offenen Oberflächenentwässerung mit standortgerechten Uferausprägungen zur Vorreinigung anfallenden Oberflächenwassers, zur Sicherung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufs und zur Schaffung ökologisch wirksamer Strukturen

- Verbot einer dauerhaften Grundwasserabsenkung zur Sicherung der natürlichen Grundwasserverhältnisse und der gewachsenen Pflanzenverfügbarkeit
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Garagen, Carports und Kellerersatzräume als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und -verdunstung und zur Schaffung sekundärer Trockenbiotope.

Insgesamt wurden in den Jahren 2020, 2021 und 2022 drei öffentliche Auslegungen durchgeführt:

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gingen fünf Stellungnahmen von Bürgern ein, die Auswirkung auf die Planung hatten und eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machten. Zwei Stellungnahmen erfolgten von Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnisnahmeverschickung.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt, die Straßenplanung wurde aktualisiert. Die Pflanzliste wurde zum Schutz der angrenzenden Obstanbauflächen angepasst, für die privaten Grünflächen am Nincoper Deich wurde die Zweckbestimmung „Obstwiese“ hinzugefügt.

Des Weiteren wurde die Alternativenprüfung hinsichtlich anderer potentieller Bauflächen westlich des Nincoper Deichs ergänzt. Zur Sicherung des vorhandenen Kfz-Betriebs wurden Klarstellungen in der Begründung vorgenommen.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung gingen vier Stellungnahmen ein. Auch diese führten zu einer Veränderung der Planinhalte und zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Für die Grünflächen am Nincoper Deich wurde die Ausweisung von „privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese“ in „landwirtschaftliche Fläche“ geändert.

Zur Klärung der Einwände bezüglich des Kfz-Betriebes am Nincoper Deich erfolgte eine weitere ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung.

Für die Flurstücke 261 und 1567 wurde die GRZ von 0,2 auf 0,3 erhöht, da eine Überprüfung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer gezeigt hat, dass die erwünschte rückwärtige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 nicht realisierbar ist.

Die dritte öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 4a Absatz 3 BauGB. Es gingen drei Stellungnahmen ein. Diese führten nicht zu einer Änderung der Planinhalte, die Planunterlagen wurden redaktionell ergänzt.

Zur 3. Öffentlichen Auslegung wurde aufgrund der Überschreitung des für die uneingeschränkte Gültigkeit der Erhebungen der Tier- und Pflanzenwelt üblichen 5-Jahres-Zeitraums eine Überprüfung bzw. Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich. Ergänzend wurde daher im Juni 2022 eine sog. Plausibilitätsprüfung durchgeführt, um festzustellen, ob sich die Biotopstrukturen seit der Ersterfassung 2016 so verändert haben, dass die Ergebnisse zu Fauna und Flora aus 2016 nicht mehr hinreichend zutreffend sind. Die Plausibilitätsprüfung kam nach Vor-Ort-Begehung und Abgleich mit den Inhalten der Gutachten aus 2016 zu dem Ergebnis, dass sich die Biotopstrukturen z.B. durch Nutzungsaufgaben oder -umstellungen nicht geändert haben.

## **5 Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen**

Aufgrund der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, dem damit erreichten Erhalt und der Integration der vorhandenen Grabenstrukturen in die Oberflächenentwässerung, der sparsamen Verkehrserschließung und der externen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Realisierung des Vorhabens keine verbleibenden natur- und artenschutzfachlichen Defizite verbunden. Gleichzeitig kann an einem nachfrageorientierten Standort familiengerechter Wohnraum geschaffen werden.

Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum spricht für das Vorhaben. Die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden vollständig außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wurden berücksichtigt. Die angrenzende landwirtschaftliche Nachbarschaft - und hier insbesondere die intensive obstbauliche Nutzung - wird nicht unangemessen in ihrer Wirtschaftsweise eingeschränkt. Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Flächen kann mit den beschriebenen Maßnahmen gewährleistet werden.

Dem Belang des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes wurde mit einer Bestandssicherung in Form einer Fremdkörperausweisung im Allgemeinen Wohngebiet entsprochen.

Die vorhandene Bestandsbebauung wurde ebenfalls in die Abwägung einbezogen. Der Bestand wurde weitestgehend gesichert. Wo möglich wurden Erweiterungsmöglichkeiten in die Planung integriert. Durch rückwärtige Bauungsmöglichkeiten im Bereich zwischen Alt- und Neubebauung werden städtebaulich geordnete Übergänge geschaffen.

Mit den beschriebenen Planungszielen ergeben sich keine weiteren zu prüfenden Standort- und Nutzungsalternativen.



Heiko Stolzenburg

Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung im  
Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt