

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>2</b>
3.1.	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1.	Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2.	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm .....	2
3.2.	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.2.1.	Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.2.2.	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet.....	3
3.2.3.	Landschaftsschutz / Besonders geschützte Biotope.....	3
3.2.4.	Baumschutz .....	3
3.2.5.	Archäologischer Vorbehalt.....	4
3.2.6.	Kampfmittelverdacht .....	4
3.3.	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	4
3.3.1.	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	4
3.3.2.	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	5
3.3.3.	Denkmalschutz .....	5
3.4.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	5
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>
4.1.	Vorbemerkungen .....	6
4.1.1.	Alternativen.....	6
4.1.2.	Standort und Untersuchungsraum .....	8
4.2.	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen.....	8
4.2.1.	Schutzgut Mensch .....	8
4.2.2.	Schutzgut Boden .....	9
4.2.3.	Schutzgut Wasser.....	12
4.2.4.	Schutzgut Luft / Lärm.....	15
4.2.5.	Schutzgut Klima.....	16
4.2.6.	Schutzgut Landschaft .....	17
4.2.7.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	19
4.2.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
4.3.	Monitoring (Überwachung) .....	39
4.4.	Zusammenfassung Umweltbericht .....	39
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>40</b>
5.1.	Reines Wohngebiet .....	40
5.2.	Allgemeines Wohngebiet.....	54
5.3.	Gestalterische Festsetzungen .....	55

5.4.	Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen, Standplätze für Abfallbehälter .....	56
5.5.	Versorgungsflächen.....	56
5.6.	Archäologische Vorbehaltsfläche .....	57
5.7.	Erhaltungsbereich.....	57
5.8.	Straßenverkehrsflächen, Gehrecht.....	60
5.9.	Grünflächen .....	62
5.9.1.	Öffentliche Grünfläche .....	62
5.9.2.	Private Grünfläche .....	63
5.10.	Fläche für die Landwirtschaft.....	63
5.11.	Fläche für Wald .....	63
5.12.	Wasserfläche.....	64
5.13.	Vorgesehene Oberflächenentwässerung, Fläche für die Regelung des Wasserabflusses .....	64
5.14.	Schmutzwasserableitung.....	66
5.15.	Immissionsschutz/ Klimaschutz, .....	66
5.16.	Lärmschutz .....	67
5.17.	Kampfmittelverdacht .....	67
5.18.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	67
5.18.1.	Baumschutz / Landschaftsschutz .....	68
5.18.2.	Begrünungsmaßnahmen .....	69
5.18.3.	Grundwasserschutz .....	71
5.18.4.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	72
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>74</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>74</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>74</b>
8.1.	Flächenangaben .....	74
8.2.	Kostenangaben .....	74
<b>Anhang 1:</b>	<b>Karte LSG-Grenzen .....</b>	<b>76</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Pflanzliste.....</b>	<b>77</b>

## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und Klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/05 vom 8. Juli 2005 mit den Änderungen vom 10. Mai 2006 und 7. Februar 2007 (Amtl. Anz. 2005 S. 1289, 2006 S. 1021 und 2007 S. 514) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentlichen Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 9. März 2004 und 10. Mai 2006 und 7. Februar 2007 (Amtl. Anz. 2004 S. 690, 2006 S. 1021, 2007 S. 514, 515) stattgefunden.

## **2. Anlass der Planung**

Für einen Großteil des Plangebiets ist bereits 1982 der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8 festgestellt worden. Geplant war eine verdichtete Einfamilienhausbebauung, die sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen zusammensetzen sollte. Die damals vorgesehene Bebauung mit etwa 415 Wohneinheiten sollte sich fast über die gesamte Plangebietsfläche zwischen Krempehege und Brandheide erstrecken. Das Oberverwaltungsgericht Hamburg hat den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8 im Jahre 1990 für nichtig erklärt, da die im Bereich des Bebauungsplans noch geltende Landschaftsschutzverordnung nicht zeitnah aufgehoben worden war und dem Bebauungsplan folglich als Vollzugshindernis entgegen stand. Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8 hat auch der Grünordnungsplan (Landschaftsplan) Wohldorf-Ohlstedt 8 seine Wirksamkeit verloren.

Die Zielsetzungen für das Plangebiet haben sich unterdessen erheblich verändert. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sollen stärker berücksichtigt und nur noch Teilflächen des Gebiets einer Bebauung zugeführt werden. So sind im Bereich des ehemaligen Plangebiets Wohldorf-Ohlstedt 8 nur noch etwa 180 Wohneinheiten, davon etwa 160 auf den Freiflächen nördlich und südlich Hoisbütteler Straße und etwa 20 westlich der Straße Auf der Strenge, vorgesehen. Zusammen mit etwa 8 weiteren Einheiten westlich der Straße Mühlenbrook ergibt sich eine Gesamtsumme von etwa 188 Wohneinheiten. Das städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines zweistufigen konkurrierenden Gutachterverfahrens, das Ende 2003 / Anfang 2004 durchgeführt wurde.

Die Neuplanung ist Teil des von der damaligen Senatskommission für Stadtentwicklung am 3. April 2002 beschlossenen Sofortprogramms "Wohnbauflächen für die wachsende Stadt Hamburg", das für das Plangebiet ursprünglich bis zu 250 Wohneinheiten vorsah.

Aufgrund von Bürgerbegehren vor Ort wurde das Verfahren vom Senat am 25. Februar 2003 (Drs. 2003/0214) evoziert.

Dem Leitbild der wachsenden Stadt sowie der bestehenden Wohnraumnachfrage entsprechend, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Bebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden. In Ergänzung bestehender Wohngebiete eignen sich Teilflächen des Plangebiets zur Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form einer Durchmischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Gleichzeitig sollen die übrigen Freiflächen gesichert und teilweise im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden. Die aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Teilflächen östlich der Straße Auf der Strenge / südlich Hoisbütteler Straße, die nach bisherigem Baustufenplan bebaubar wären, sollen mittels des Bebauungsplans vor baulichen Zugriffen geschützt werden.

Weiterhin sollen die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude planungsrechtlich gesichert und Flächen für Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen werden.

Auf Grund der Nähe des Plangebiets zum Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald und sensibler Stauwasserverhältnisse sind umfangreiche Maßnahmen und Flächen zum Oberflächenwassermanagement festgesetzt.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit 94. Änderung stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünflächen“ dar.

##### **3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 79. Änderung stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus "Gartenbezogenes Wohnen" mit überwiegend "Grünqualität sichern, parkartig", "landwirtschaftliche Kulturlandschaft" und "Parkanlage" sowie die milieuübergreifenden Funktionen "Landschaftachse", "Schutz des Landschaftsbildes", "Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers" und "Landschaftschutzgebiet" dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist das Plangebiet als Biotopentwicklungsräume "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen"(11a) überwiegend mit parkartigen Strukturen", „Parkanlagen“ (10a) "Feldmarkflächen mit wertvollem

Knicksystem“ (9b), „Grünland“ (6) sowie zwei wertvolle Einzelbiotop (Kleingewässer und Orchideenwiese) und Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

### 3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 1486 gilt der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Der Baustufenplan trifft folgende Festsetzungen:

- im Bereich entlang der Ohlstedter Straße und des Ohlstedter Platzes W 2 o (Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, bebaubare Fläche 3/10, Einzel- und Doppelhäuser),
- im Bereich der vorhandenen Bebauung um die Straße Auf der Strenge sowie der gesamte Eckbereich östlich der Straße Auf der Strenge, südlich der Hoisbütteler Straße (Flurstücke 150 und 151 in der Gemarkung Ohlstedt) W 1 o (Wohngebiet, ein Vollgeschoss, offene Bauweise, bebaubare Fläche 2/10, Einzel- und Doppelhäuser).
- Die übrigen Flächen des Plangebiets sind Außengebiet.

Der Bebauungsplan Wohldorf–Ohlstedt 6 vom 14. September 1970 (HmbGVBl. S. 244), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494,495, 502) weist für den Bereich nördlich Baumfalkenweg „WR II, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ (Flurstück 1486) aus.

#### 3.2.2. Flora-Fauna-Habitat-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum Europäischen Vogelschutz- und gemeldeten FFH-Gebiet „Wohldorfer Wald“.

#### 3.2.3. Landschaftsschutz / Besonders geschützte Biotop

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der bestehenden Bebauung an der westlichen Plangebietsgrenze vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Wohldorf-Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl S. 60, 62). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Im Plangebiet befinden sich nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützte Biotop. Es handelt sich dabei um ein Kleingewässer im Eckbereich der Straßen Auf der Strenge / Hoisbütteler Straße, um Feuchtwiesen auf den Flurstücken 150 und 151 (sog. Orchideenwiese) sowie um Feuchtwiesen auf dem Flurstück 1391 und ein naturnahes Kleingehölz auf dem Flurstück 151.

#### 3.2.4. Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten

hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### 3.2.5. Archäologischer Vorbehalt

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets und in der unmittelbaren östlichen Umgebung sind 3 archäologische Fundplätze bekannt, die zu einem ausgedehnten Siedlungsgebiet der vorrömischen / römischen Eisenzeit (etwa 3. Jahrhundert vor Chr. Geb. – 2. Jahrhundert nach Chr. Geb.) gehören. Scherbenstreuungen, aber auch punktuell geborgene Urnenbestattungen sowie punktuell ausgegrabene Siedlungsbefunde, die seit 1930 zu unterschiedlichen Zeiten erfasst bzw. getätigt wurden, belegen dies.

### 3.2.6. Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet von Wohldorf-Ohlstedt 13, außerhalb der zur Bebauung anstehenden Flächen, gab es eine Flakstellung während des Zweiten Weltkriegs. Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

## 3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Im März 1978 wurde eine Untersuchung des geologischen Untergrunds und der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet vorgelegt.

Eine hydrogeologische Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen eines Baugebiets an der Hoisbütteler Straße auf den Wohldorfer Wald liegt aus dem Jahr 1979 vor.

Eine hydrogeologische Untersuchung fand im Oktober 1980 statt.

Eine erneute hydrogeologische Untersuchung wurde im August 1981 vorgelegt.

Eine bodenkundliche Untersuchung fand bis Oktober 1985 statt.

Die Hoisbütteler Straße wurde im Oktober 2002 vermessen.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung fand 2003 statt.

2003/2004 wurde ein zweistufiges konkurrierendes Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets durchgeführt.

Ein ökologisches Gutachten zur geplanten Bebauung in Hamburg-Ohlstedt des Wohldorfer Wald Hilfsfonds e.V. aus dem Jahr 2004 ist in die Abwägung eingeflossen.

Ein hydrogeologisches Gutachten zum B-Planverfahren Wohldorf-Ohlstedt 13 wurde im Oktober 2004 abgeschlossen. In dieses Gutachten sind auch Daten und Erkenntnisse vorheriger Gutachten und Untersuchungen eingeflossen. Stauwassermessungen wurden bis Juli 2005 fortgesetzt. Die Ergebnisse wurden in einem Folgeauftrag zum Gutachten ausgewertet.

Die vorhandene Biotoptypenkartierung des Naturschutzamtes Hamburg aus dem Jahr 2003 wurde im Jahr 2004 aktualisiert.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH – VP) für das B-Planverfahren Wohldorf-Ohlstedt 13 in Bezug auf das Natura 2000–Gebiet Wohldorfer Wald wurde im November 2004 vorgelegt.

Die Bestandsvermessung einschließlich der Bäume und Knicks für große Teile des Plangebiets wurde im Februar 2005 ergänzt.

Für das Plangebiet wurde bis März 2006 ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.

Ein landschaftsplanerisches Gutachten wurde bis Dezember 2006 erstellt.

Ein Gutachten zur Energie-/Wärmeversorgung der Neubebauung wurde bis November 2005 erstellt.

### 3.3.2. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Der Programmplan Wohldorf-Ohlstedt aus dem Jahr 1991 stellt die Bau- und Freiflächen so dar, wie sie der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8 bisher vorsah. Die bestehende Bebauung östlich der Straße Auf der Strenge ist als Wohngebiet vorgesehen. Südlich der etwa 50 m breiten, straßenparallelen Wohngebietsausweisung südlich der Hoisbütteler Straße ist eine ungefähr dreieckige Fläche als "private Grünfläche von Bebauung freizuhalten" vorgesehen.

### 3.3.3. Denkmalschutz

Für das Gebäude Ohlstedter-Platz 24 (Flurstück 1796) ist in einem gesonderten Verfahren eine Unterschutzstellung nach § 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2008 (HmbGVBl. S. 410), vorgesehen.

### 3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden Hamburgs im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt in etwa 700 m Entfernung östlich der U-Bahnhaltestelle Ohlstedt. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein an.

Das Plangebiet wird durch die Hoisbütteler Straße in einen Nordbereich und einen Südbereich geteilt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer nach allen Seiten sanft geneigten Erhebung. Der Untergrund besteht aus einer wasserundurchlässigen, mergeligen Grundmoräne mit Überlagerung von geringmächtigen Sanden oder Fließerden. Das oberhalb der Grundmoräne anstehende Stauwasser fließt entsprechend der Oberflächentopographie der Grundmoräne nach Süden sowie nach Nordosten und Nordwesten ab, so dass Teile dieses Stauwassers auch den Wohldorfer Wald speisen. Aufgrund der genannten geohydrologischen Situation findet die Wasserversorgung der Vegetation des Plangebiets durch den unmittelbar auftreffenden Niederschlag statt, der im Stauwasserhorizont gespeichert wird.

Die unbebauten Flächen des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und durch die linearen Strukturen der Knicklandschaft mit erhaltenswertem Großbaumbestand geprägt. Nördlich der Straße Auf der Strenge befindet sich Baumbestand mit einem Tümpel. Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1391 wächst ein waldartiger Baumbestand.

Weitere Angaben zum naturräumlichen Bestand sind der Ziffer 4 zu entnehmen.

Die bebauten Flächen werden mit wenigen Ausnahmen ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Der im Westen des Plangebiets liegende bzw. westlich an das Plangebiet angrenzende Gebäudebestand besteht überwiegend aus eingeschossigen Einzelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Vereinzelt sind auch nicht-realgeteilte Doppelhäuser und zweigeschossige Gebäude, darunter ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten am Ohlstedter Platz (Flurstück 1434), vorhanden. Die Mehrheit der vorhandenen Gebäude besitzt ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit dunkelgrauer bis ziegelroter Dacheindeckung und weiß verputzte oder verklinkerte Fassaden.

Im Kreuzungsbereich Hoisbütteler Straße / Auf der Strenge sowie östlich davon hat sich ein kleiner Siedlungsansatz bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern gebildet.

Bei dem Gebäude Ohlstedter Platz 24 (Flurstücke 1796) handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen, das auf Grund seiner dorftypischen Bauweise mit Ziegelfassade und Reetdach eine bauhistorische Besonderheit darstellt.

Auf dem Flurstück 1129 befindet sich eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG.

Im Plangebiet befindet sich eine Netzstation am Westrand des Flurstücks 794 mit zum öffentlichen Grund führenden Kabeln.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1. Vorbemerkungen**

Bezüglich des Anlasses und den Zielsetzungen der Planung wird auf Ziffer 2 verwiesen. Angaben zu den Flächengrößen können Ziffer 8 entnommen werden.

Bezüglich der Quellen bei der Bearbeitung der Umweltprüfung siehe Ziffer 3.3.1.

#### **4.1.1. Alternativen**

##### **Standortalternativen**

Angesichts des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnbauland ergibt sich ein entsprechend großer Flächenbedarf für ein Neubaugebiet.

Im Rahmen der Standortuntersuchungen zur wachsenden Stadt wurden verschiedene Flächen auf ihre Eignung für die Wohnbaulandentwicklung einschließlich möglicher Standortalternativen überprüft.

### Nutzungs- und Planungsalternativen

Als Nutzungsvariante scheidet eine gewerbliche Nutzung angesichts der zu erwartenden Konflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung sowie aufgrund der dezentralen Lage des Plangebiets aus.

Die landwirtschaftliche Nutzung entspricht der Nullvariante.

Für die Bebauung der Fläche wurde eine Alternativenprüfung im Rahmen eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens durchgeführt. Hierzu wurden fünf Entwürfe von Arbeitsgemeinschaften (Architekten mit Landschaftsarchitekten) eingereicht und hinsichtlich ihrer architektonischen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualitäten beurteilt. Vier Entwürfe sahen innerhalb der vorgegebenen Nord-Südgrenzen eine Bebauung bis an die Ostgrenze des Flurstücks 1466 vor. Es wurden sowohl rasterförmige Bebauungsstrukturen als auch organisch wirkende Gebäudeanordnungen vorgeschlagen. Weitere Unterschiede bestanden hinsichtlich der Erschließung, der Größe und Lage der Freiflächen und der Berücksichtigung der vorhandenen Knicks. Die Bebauungsdichte variierte etwa zwischen 190 und 242 Wohneinheiten. Das für die weitere Bearbeitung ausgewählte städtebauliche Konzept zeichnet sich insbesondere durch die Freihaltung eines unbebauten Nord-Süd-Korridors, durch zwei Freiflächenverbundachsen in Ost-West-Richtung und durch die Berücksichtigung der vorhandenen Knickstrukturen aus. Im Vergleich zu anderen Planungsalternativen minimiert das gewählte städtebauliche Konzept Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu Lasten der Anzahl der möglichen Wohneinheiten.

Als weitere Alternative besteht das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8.

Gegenüber den ursprünglich mit dem Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8 vorgesehenen 415 Wohneinheiten stellt der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13 bereits eine erhebliche Reduzierung dar. Auch die Flächeninanspruchnahme ist bei der gewählten Variante deutlich geringer als beim Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 8. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind bei der vorliegenden Planung ebenfalls entsprechend geringer.

Die Variante, eine Bebauung mit deutlich weniger als 190 Wohneinheiten zu verwirklichen, wurde verworfen, da angesichts des Erschließungsaufwands eine geringere Zahl an Wohneinheiten wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Außerdem ist es das ausdrückliche städtebauliche und politische Ziel, im Rahmen des Leitbilds der wachsenden Stadt möglichst viele Wohnbauflächen auf geeigneten Flächen zu entwickeln.

### Nullvariante

Im Falle der Nullvariante würde das Plangebiet weiterhin überwiegend landwirtschaftlich, teilweise intensiv als Ackerland genutzt werden. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete blieben erhalten. Für die Durchlässigkeit des Bodens und für die Bedeutung des Plangebiets für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie für das Kleinklima ergäben sich keine Veränderungen. Für bauliche Entwicklungen bestünde lediglich für die Flurstücke 150 und 151 Planrecht, das jedoch im Konflikt mit den nach § 28 HmbNatSchG geschützten Biotopen stünde. Die Nullvariante hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Folge, dass aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauland Bauflächen an anderer Stelle, z.B. außerhalb des Hamburger Stadtgebiets, bereitgestellt werden würden.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft würden sich damit nur verlagern und mit einem erhöhten Pendleraufkommen einhergehen.

#### 4.1.2. Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Hoisbütteler Straße nahe der Hamburger Landesgrenze. Naturräumlich gesehen gehört das Plangebiet zur Schleswig-Holsteinischen Geest mit Übergang zum Schleswig-Holsteinischen Hügelland. Nördlich des Geltungsbereichs, jedoch nicht direkt angrenzend, befindet sich das Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald, das auch als EU-Vogelschutzgebiet gemeldet ist.

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist generell das Plangebiet anzusehen, speziell für das Schutzgut Landschaftsbild müssen jedoch auch darüber hinaus greifende Faktoren berücksichtigt werden.

#### 4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter konnte übergeordnet auf das geltende Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm sowie standort- und vorhabenbezogen auf die unter Ziffer 3.3.1 der Begründung aufgeführten Fachgutachten und Planungsbeiträge zurückgegriffen werden.

##### 4.2.1. Schutzgut Mensch

###### Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bewohnte Häuser mit umgebenden Gärten entlang der Straßen Ohlstedter Platz, Baumfalkenweg, Hoisbütteler Straße, Ohlstedter Straße, Auf der Strenge, Brandheide und Mühlenbrook.

An der Hoisbütteler Straße ist das Wohnen zumindest teilweise durch Lärm- und Luftbelastungen von Kfz- und Lkw-Verkehr beeinträchtigt.

Die sich aus der Zunahme des Verkehrs ergebenden Lärmemissionen werden sich aufgrund der relativ geringen Anzahl von geplanten Wohneinheiten nach bisheriger Einschätzung nicht erheblich bemerkbar machen.

Die zur Neubebauung anstehenden Flächen besitzen auf Grund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung derzeit keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Es sind keine nutzbaren Wegeverbindungen in den landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Die Erholungsfunktion wird daher durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Das Landschaftsbild bzw. das Milieu des Ortsbilds wird durch die Bebauung erheblich verändert. Die Auswirkungen sind unter Ziffer 4.2.6 beschrieben. Der Eingriff wird als erheblich bewertet, da das Gebiet zumindest in Teilbereichen einen deutlich anderen Charakter erhalten wird, als es zur Zeit der Fall ist.

Für die in den Randbereichen an bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wohnenden Menschen werden sich teilweise Veränderungen im Ausblick auf die Landschaft ergeben. An Stelle von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auf Teilflächen Wohngebäude, Verkehrsflächen und Privatgärten wahrgenommen werden.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Unverbaute Ausblicke in die Landschaft werden zum Teil erhalten bzw. sind in den Neubaugebieten am Ende von Grün- und Verkehrsflächen eingeplant.

Neue Wegeverbindungen, Begrünungsmaßnahmen und die Reduzierung der Wohneinheiten gegenüber dem bisher beabsichtigten Planrecht von Wohldorf-Ohlstedt 8 erschließen die Fläche für die Naherholung und reduzieren die Störwirkung der neuen Bebauung für die vorhandenen Baustrukturen.

#### 4.2.2. Schutzgut Boden

##### Bestandsbeschreibung

Der relativ flache Untergrund des Plangebiets wird von der Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit geprägt, die stark unterschiedliche Mächtigkeiten zwischen 1m und 25 m aufweist. Die Grundmoräne liegt heute als Geschiebemergel vor, der nur im oberen Bereich bis etwa 1,5 m Tiefe zu Geschiebelehm entkalkt ist. Er besteht aus einer sehr schwach tonigen, überwiegend schluffigen Grundmasse mit unterschiedlichen Anteilen von Sand, Kies und größeren Blöcken.

Im gesamten Geschiebemergel sind lokal Sandlinsen eingelagert bzw. es treten besonders im oberen Teil stärker sandige Zonen auf. In diesen Bereichen ist keine deutliche Grenze zwischen den Bodenarten unterschiedlicher Entstehung ausgebildet, sondern es erfolgt ein allmählicher Übergang zu sandigen glazifluviatilen Überlagerungen, so dass die Sandschicht eine Mächtigkeit bis 4 m, bei Kontakt zu saalezeitlichen Sanden bis 6 m erreichen.

Den oberen Abschluss bildet ein anthropogen beeinflusster Mutterboden aus schluffigem, humosem Feinsand mit teilweise geringem Kiesanteil. Teilweise sind auch Fremdbestandteile (Bauschuttreste, Schlackebrocken o.ä.) enthalten.

Die vorherrschenden Bodentypen sind Braunerden, z.T. mit geringer Podsolierung und in tieferen Lagen mit zunehmenden Vergleyungen.

Im Plangebiet sind bisher nur relativ wenig Flächen versiegelt (bestehende Wohngebäude mit Nebenanlagen und Straßen). Die Bewirtschaftung der Ackerflächen führt zu einer permanenten Zerstörung des Bodengefüges bzw. zu einer Beeinträchtigung der Bodengenese und zu einem Eintrag von Schadstoffen (Düngemittel, Pflanzenschutzmittel). Auch die Bewirtschaftung der Grünlandflächen kann mit dem Eintrag von Schadstoffen und einer Bodenverdichtung verbunden sein. Die vorhandenen Knickwälle sind künstliche Aufschüttungen mit einem Lesesteinkern.

Bei dem Pionierwald auf Flurstück 1391 kann von einer weitgehend ungestörten Bodengenese ausgegangen werden.

In der Karte „Schutzwürdige Böden“ ist das gesamte Plangebiet hinsichtlich der Funktion des Bodens als Archiv der Naturgeschichte in die Kategorie N4 (= Flächenhaft verbreitete vorkommende Böden mit natürlicher Horizontkombination und land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung. Derzeit von geringerem dokumentarischem Wert.) eingestuft.

Die aus der Bestandsanalyse abgeleitete Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den Wertstufen der in Hamburg angewandten naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Methode (sog. Staatsrätemodell).

#### Radon

Da die Bodenluft auch radioaktives Radon enthält, ist grundsätzlich eine Radonbelastung der Raumluft von Wohngebäuden möglich. Nach bisherigen Untersuchungen zählt Hamburg jedoch zu den Gebieten mit geringer Radonbelastung. In der Bodenluft wurden 2002 durchschnittlich unter 20 kBq/m<sup>3</sup>, in Ausnahmefällen über 100 kBq/m<sup>3</sup> erreicht (Bundesamt für Strahlenschutz: Jahresbericht 2002). Radonkonzentrationen in der Raumluft resultieren in Hamburg überwiegend aus den verwendeten Baustoffen. Nach Messungen in Hamburg beträgt der Medianwert für die Raumluft in Hamburg 27 kBq/m<sup>3</sup> und liegt damit weit unter den von der EU-Kommission empfohlenen 200 kBq/m<sup>3</sup>.

#### Kampfmittelverdachtsflächen

Bezüglich Hinweise auf Kampfmittelverdachtsfläche siehe Ziffer 3.2.6.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die geplante Bebauung einschließlich der Erschließung werden umfangreiche Bodenflächen versiegelt (bis zu 6 ha). Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es stellenweise zu Bodenabträgen und -aufträgen, Bodenverdichtung und dem Eintrag von bodenfremden Materialien (Bauschutt, Baustoffreste etc.).

Die Versiegelung führt zur Beeinträchtigung folgender Bodenfunktionen:

- Aufnahme und Filterung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung,
- Lebensraum für Tiere und Pflanzenstandort,
- Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit,
- Bodenentwicklungsprozesse/Naturnähe,
- Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen,
- natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kulturboden.

Bei den neu entstehenden Privatgärten ist aufgrund vermutlich intensiver Nutzung und Pflege dieser Flächen im Vergleich zu den heutigen Ackerflächen keine Änderung der Wertigkeit des Zustandes anzunehmen.

Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden als Gräben und großflächige Rückhaltemulden ausgebildet. Die Rückhaltemulden sind extensiv zu pflegende Wiesenflächen, die nur temporär einen Wasserstand aufweisen. Der Abtrag von etwa 1,2 m bis 1,6 m Boden stellt einen Eingriff dar. Die vorherige Ackernutzung, die ebenfalls einen ständigen Bodenumbruch bis zu einer Tiefe von 50 cm verursachte, relativiert den Eingriff.

Indirekte Auswirkungen auf die Böden können sich über die Immissionspfade Luft und Wasser im Randbereich der neuen Straßen ergeben. Flüssige, lösliche und feste Schadstoffe wie Treibstoffe, Tausalze und Reifenabrieb können sich im benachbarten Bodenbereich ablagern.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens führen aufgrund der Versiegelung und des Bodenabtrags zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Der Verlust der Böden als Archiv der Naturgeschichte ist bezogen auf diesen speziellen Zusammenhang wegen der geringen Bedeutung nicht erheblich.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Durch die geplante Bebauung und die erforderlichen Erschließungsflächen kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß der in Hamburg angewandten naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich-Methode (sog. Staatsräte-Modell) für das Schutzgut Boden zu einem Ausgleichserfordernis.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind auf Flächen, die derzeit als Ackerflächen bzw. als Pferdeweide genutzt werden, die Entwicklung von extensivem Grünland (siehe § 2 Nummer 15) vorgesehen.

Auf diesen Flächen wird die Verringerung der Nutzungsintensität (extensives Grünland anstatt intensivem Ackerbau bzw. geringerer Viehbesatz auf Weiden) sowie das Verbot eines Pflegeumbruchs die Belastung des Bodens reduzieren. Mit dem Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ein Nährstoff- und Schadstoffaustrag und damit eine Belastung des Bodens verhindert.

Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen führt zu einer Kompensation von beeinträchtigten oder verlorengegangenen Bodenfunktionen.

Damit werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden mit den Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

#### 4.2.3. Schutzgut Wasser

##### Bestandsbeschreibung

##### Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich oberflächennah ein Stauwasserhorizont, der durch Geschiebemergel vom darunter liegenden Grundwasserleiter getrennt wird. Die im Einzugsgebiet fallenden Niederschläge können wegen der fast flächenhaft verbreiteten gering wasserdurchlässigen Schichten nahe der Oberfläche nur in der geringmächtigen sandigen Überdeckung bzw. den stark sandigen Partien des Geschiebemergels flachgründig im Boden versickern. Das Wasser staut sich an der Oberfläche der Sohlschicht und fließt verschiedenen Vorflutern (Bäche, Feuchtgebiete) zu. Die Mächtigkeit des ungespannten Stauwasserkörpers liegt im Plangebiet zwischen 0 und 8 m. Im Bereich des Baugebiets ist die geringleitende Schicht nicht durch Sandlinsen unterbrochen.

In trockenen Sommern fallen große Bereiche des Stauwasserkörpers trocken. Bei reichlichen Niederschlägen können sich Grundwasserflurabstände von weniger als 0,5 m einstellen (vor allem südlich der Hoisbütteler Straße).

Ungefähr in der Mitte zwischen Krempehege und Hoisbütteler Straße befindet sich eine in West-Ost-Richtung verlaufende Stauwasserscheide, die das Einzugsgebiet der Ammersbek im Norden und der Bredenbek im Süden trennt. Die Stauwasserscheide zeigt eine sehr hohe Lagestabilität. Durch schwankende Wasserstände als Folge klimatischer Randbedingungen ergibt sich lediglich eine Verlagerung um bis zu 20 m.

##### Oberflächengewässer

Am Ostrand des Plangebiets im Kreuzungsbereich Hoisbütteler Straße / Auf der Strenge ist ein kleiner Teich vorhanden, bei dem es sich nach Aussagen der Anwohner um eine ehemalige Mergelgrube handelt. Der Teich ist von Gehölzen umgeben und besitzt keinen Oberflächenzufluss, jedoch einen Überlauf in den Straßengraben, der bei sehr hohen Wasserständen wirksam wird.

Im östlichen Plangebiet verläuft ein periodisch wasserführender Graben über landwirtschaftliche Flächen bis zur Straße Mühlenbrook.

Entlang der Straßen befinden sich Hauptentwässerungsgräben, die häufig trocken fallen.

## Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

### Grundwasser

Für die im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens berechneten Auswirkungen der Bebauung wurde angenommen, dass sich die Grundwasserneubildung auf den Bauflächen um 50 % entsprechend eines Versiegelungsgrades in gleicher Höhe reduziert. Es wurde im Zuge einer Worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass dieser Niederschlagsanteil aus dem Gebiet herausgeführt und nicht versickert wird.

Als Auswirkung der verringerten Grundwasserneubildung verlagert sich die Stauwasserscheide um max. 10 m nach Norden. Die höchsten Wasserstände verringern sich im Bereich der Wasserscheide um etwa max. 0,80 m.

Für die Versorgung der Vegetation mit kapillar aufsteigendem Wasser ist die Veränderung des Stauwasserspiegels bei mittleren Wasserständen wichtig. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in dieser Hinsicht außerhalb des Baugebiets keine Absenkungen von über 0,2 m auftreten. Durch diese Beträge ist keine Gefährdung der Vegetation zu befürchten. Im Bereich des Wohldorfer Waldes ist die Veränderung nicht mehr messbar.

Die Fließgeschwindigkeit des Stauwassers wird durch die Bebauung nicht messbar verändert. Die Abflussmengen in Richtung Wohldorfer Wald werden unwesentlich reduziert (3 % bei hohen Stauwasserständen, 2 % in Trockenzeiten), so dass ein Einfluss auf den Wasserhaushalt des Wohldorfer Waldes ausgeschlossen werden kann.

### Oberflächengewässer

Die im Plangebiet vorhandenen Oberflächengewässer bleiben unverändert erhalten. In den Straßengräben wird sich die Fließrichtung nicht ändern.

Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden als Gräben und großflächige, naturnah gestaltete und größtenteils nicht gedichtete Retentionsräume ausgebildet. Die Retentionsräume sind extensiv zu pflegende Wiesenflächen, die nur temporär einen Wasserstand aufweisen.

### Zusammenfassende Bewertung

Beim Schutzgut Wasser ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

## Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

### Grundwasser

Trotz der gutachterlichen Aussage, dass sich eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet nicht negativ auf den Wohldorfer Wald auswirkt, ist im Zuge von Eingriffsvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum

Schutz des Boden-/Wasserhaushalts ein umfangreiches Oberflächenentwässerungssystem in die Planung integriert worden. Etwa 2,5 ha des Plangebiets werden für die Oberflächenwasserrückhaltung und Versickerung vorgehalten, so dass die durch die Versiegelung hervorgerufene Verringerung der Grund-/Stauwasserneubildung deutlich unter den Annahmen der Worst-case-Betrachtung des hydrogeologischen Gutachtens liegen wird.

In den geplanten offenen Gräben, Mulden und Retentionsräumen wird das Wasser zurückgehalten und teilweise zur Versickerung gebracht, d.h. dem Stauwasserkörper wieder zugeführt. Die Gräben sollen so ausgeführt werden, dass eine Filterung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenzone erfolgt. Voraussetzung für die Versickerungsfähigkeit der Gräben, Mulden und Versickerungsbecken ist, dass sie regelmäßig gewartet und entschlammt werden.

Bei Starkregenereignissen bzw. bei gesättigtem Stauwasserkörper kann aufgrund von Rückstau- und Verzögerungseffekten nur ein Teil des in die Gräben eingeleiteten Wassers darin versickern.

Von den Gräben und Mulden wird das Wasser, entsprechend des natürlichen Geländegefälles, in die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen an der Hoisbütteler Straße und von dort weiter auf die Retentionsräume südlich der Hoisbütteler Straße geleitet. Ein weiterer Überlauf ist in Richtung Bredenbek vorgesehen. Der Ablauf aus den Regenrückhalteanlagen wird auf den landwirtschaftlichen Abfluss begrenzt. Man kann davon ausgehen, dass im Vergleich zu den derzeitigen Verhältnissen keine größere Wassermenge an die Bredenbek abgegeben wird.

Die Flächen nördlich der "Planstraße D" entwässern dem Gefälle entsprechend in Richtung Norden. Das Oberflächenwasser wird auf einer Fläche im nördlichen Anschluss an die Bebauung zurückgehalten und dem Stauwasserkörper wieder zugeführt.

Ziel des geplanten Entwässerungs-/Versickerungssystems ist es, die Stau- und Grundwasserbilanz weitgehend zu erhalten.

Negative Auswirkungen auf die lokalen Stauwasserverhältnisse und die Vegetation werden auch aufgrund folgender Maßnahmen minimiert:

Die Grundflächenzahlen und damit die Bodenversiegelung wurden auf das notwendige Maß reduziert.

Um die Auswirkungen der Bebauung auf die Strömungsverhältnisse im Stauwasserkörper zu minimieren, sind Kellergeschosse unzulässig (siehe § 2 Nummer 3).

Für die Herstellung der Gebäude können bauzeitliche Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugruben erforderlich werden. Da jedoch Keller ausgeschlossen sind, sind die Baugruben entsprechend flach und die Eingriffe entsprechend gering.

Durch die auf wenige Monate beschränkte Stauwasserabsenkung in den einzelnen Baugruben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die jeweils angrenzende Knickvegetation zu erwarten. Im Bedarfsfall ist die Vegetation durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bewässerung und gehölzpflegerische Maßnahmen) vor Schäden durch Wasserentzug zu schützen.

Die oberirdische Sammlung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers (siehe § 2 Nummer 17) sowie die Anlage von Querschotten bei Versorgungsleitungsgräben und Schmutzwassersielen (siehe § 2 Nummer 18) vermeiden einen Eingriff in das Schutzgut.

Die Entwicklung von extensivem Grünland auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe § 2 Nummer 15) ist mit einem Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verbunden, was die Belastung des Wasserhaushalts reduziert.

#### Oberflächengewässer

Alle Gräben bestehenden und Gewässer bleiben erhalten.

Das nach Baustufenplan bestehende Planrecht für die Flurstücke 150 und 151 wird größtenteils zurückgenommen, so dass die vorhandenen Gräben erhalten werden können.

Die Entwicklung von extensivem Grünland auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe § 2 Nummer 15) ist mit einem Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verbunden, was die Belastung von Oberflächengewässern reduziert.

#### 4.2.4. Schutzgut Luft / Lärm

##### Bestandsbeschreibung

Über bestehende Belastungen des Plangebietes mit Luftschadstoffen liegen keine Daten vor, und es befindet sich keine Messstelle des Hamburger Luftmessnetzes in der Nähe des Gebiets. Im Gebiet selbst sowie in der Umgebung bestehen keine emittierenden Betriebe oder große Verkehrsadern, weshalb die Luftqualität als gut zu bezeichnen ist. Die vorhandene Knickstruktur schützt vor Staubverwehungen von vegetationsfreien Ackerflächen bei trockenen Wetterlagen.

Das Plangebiet ist insgesamt nur gering durch Lärm vorbelastet.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung wird voraussichtlich zu keiner nennenswerten Veränderung der Luftqualität führen. Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelung und Bebauung nur zu einer leichten Zunahme der Emissionen durch Hausbrand und Kfz-Abgase führen wird. Die Auswirkungen sind nicht so stark, dass die Emissionen die zukünftigen Grenz- und Zielwerte erreichen.

Eine grob überschlägige Bewertung ergab, dass die Verkehrslärmzunahme angesichts der geringen Anzahl von Wohneinheiten unerheblich sein wird.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Im Sinne des Luft- und Klimaschutzes soll die Versorgung der Neubebauung mit Heiz- und Warmwasser über eine zentrale Wärmeversorgung erfolgen, die durch Einsatz erneuerbarer Energien in Verbindung mit Kraft-Wärmekopplung erzeugt wird. Mittels der Festsetzung § 2 Nummer 5 werden der CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der Heizenergiebedarf minimiert.

Die zu erhaltenden Knicks, Gehölzgruppen und Einzelbäume sowie die Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen mindern den Eingriff in das Schutzgut Luft. Die Gehölze führen zur Auskämmung und Bindung von Stäuben und Schadstoffen und tragen zu einer Kompensation der negativen lufthygienischen Wirkungen bei.

Als Minderungsmaßnahme für die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft ist die Entwicklung von Extensiv-Grünland vorgesehen (siehe § 2 Nummer 15). Auf diesen Flächen wird das Verbot von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln die Belastung der Luft reduzieren.

#### 4.2.5. Schutzgut Klima

##### Bestandsbeschreibung

Das Lokalklima des Plangebiets ist durch seine Stadtrandlage gekennzeichnet. Bei der Wohnbebauung mit umgebenden Gärten im Osten und Westen des Plangebiets sind die Klimatelemente leicht stadtklimatisch beeinflusst. Mit zunehmendem Versiegelungsgrad der Grundstücke (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Schuppen, Garagen usw.) steigt tagsüber leicht die Aufheizung und es verringert sich nachts die Abkühlung.

Gemäß dem Fachplan 'Klimatop' des Landschaftsprogramms Hamburg gehören die großflächig unversiegelten Ackerflächen und feuchten Grünlandflächen des Plangebiets zum Klimatop „Landwirtschaft / Geest“ und damit zu den bioklimatischen Entlastungsräumen sowie Kalt-/ Frischluftentstehungsgebieten.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Klimatische Veränderungen ergeben sich insbesondere durch die Beseitigung von Ackerflächen. Die Versiegelung von etwa 6 ha des Plangebiets durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen wird zu einer leichten Erhöhung der Temperatur und Verringerung der Luftfeuchtigkeit führen und einen Funktionsverlust als bioklimatischer Entlastungsraum mit sich bringen.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Der Erhalt von Gräben und Gewässern, die Anlage neuer Gräben und Versickerungsmulden sowie die Anlage von öffentlichen Grünflächen mindern den Eingriff in die lokalklimatische Situation.

Die Dachbegrünung von Garagen und Schutzdächern von Stellplätzen (Carports) wirkt sich ebenfalls mindernd auf die Belastungen des Lokalklimas aus (siehe § 2 Nummer 14).

Über die Festsetzung § 2 Nummer 17 wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser dem neu konzipierten Graben- und Versickerungssystem zugeführt wird, was sich minimierend auf die vorher genannten Aufheizeffekte auswirkt.

Im Sinne des Luft- und Klimaschutzes soll die Versorgung der Neubebauung mit Heiz- und Warmwasser über eine zentrale Wärmeversorgung erfolgen, die durch Einsatz erneuerbarer Energien in Verbindung mit Kraft-/ Wärmekopplung erzeugt wird. Mittels der Festsetzung § 2 Nummer 5 werden der CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der Heizenergiebedarf minimiert.

Die vorhandenen Waldflächen werden nicht überplant. Die zu erhaltenden Knicks, Gehölzgruppen und Einzelbäume sowie die Anpflanzung von Knicks, Hecken und Einzelbäumen mindern den Eingriff in das Schutzgut Klima. Sie führen zu einer Milderung der Temperaturextreme, da durch die Vegetationsdecke und die dadurch hervorgerufene Beschattung Aufheizeffekte und starke Verdunstungen minimiert werden. Es kommt durch die begrünten Flächen somit zu ausgeglicheneren Temperaturverhältnissen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von extensivem Grünland vorgesehen. Diese Flächen dienen der klimatischen Entlastung.

Es ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### 4.2.6. Schutzgut Landschaft

##### Bestandsbeschreibung

Die Landschaft des Plangebiets ist Teil der sich in Schleswig-Holstein erstreckenden landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft, die seit Ende des 18. Jahrhundert entstanden ist.

Ihren besonderen Charakter erhält die Landschaft durch die Kleinräumigkeit und die Vielzahl landschaftsgliedernder Elemente wie Knicks, Großbäume, Kleingewässer, Bruchwälder, Brachen und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland).

Von besonderer räumlicher Dominanz sind die Knicks mit 1 bis 1,5 m hohen Knickwällen und größtenteils dichter Kraut-, Strauch- und Baumschicht. Entlang der Hoisbütteler Straße wurden sie seit langer Zeit nicht mehr geknickt, so dass höhere Gehölzreihen mit durchgewachsenen großen, alten Eichen, deren Wipfel 12m bis 15m erreichen, vorhanden sind. Nördlich der Hoisbütteler Straße befinden sich große Eichen-Überhälter in den Knicks. Sie bilden imposante Baumkulissen bzw. Horizontbilder und strukturieren den Landschaftsraum.

Nördlich der Hoisbütteler Straße verlaufen die Knicks im Anschluss an die Bebauung in West-Ost-Richtung und bilden vergleichsweise kleinere räumliche

Landschaftssegmente, im östlichen Teil verlaufen die Knicks in Nord-Süd-Richtung über eine größere Länge, so dass sich weite Blickbeziehungen von der Hoisbütteler Straße und von der Krempehege ergeben. Südlich der Hoisbütteler Straße werden verschieden große landschaftliche Kammern gebildet.

Von besonderem landschaftlichem Reiz sind die von Knicks umgebenen Grünlandflächen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets. Die Knicks stellen, da sie bis in den Siedlungsraum hinein reichen, eine Verbindung zwischen Landschaft und besiedeltem Raum dar.

Ortstypisch ist, dass die Knicks fast immer unmittelbar an der Straße liegen. Dahinter befinden sich häufig mit Grand ausgebildete Fußwege, von denen die Straße kaum wahrnehmbar ist. Die im öffentlichen Raum befindlichen Knicks sind meistens in einem guten Zustand, wohingegen die auf Privatgrundstücken liegenden Knicks teilweise kaum mehr zu erkennen sind, da sie zu Hecken geschnitten oder bis auf die Überhälter entfernt wurden.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Landschaftsbild erfährt auf den durch die Bebauung betroffenen Flächen eine vollständige Veränderung. Die ländliche Prägung bzw. das Milieu "Landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft" geht auf diesen Flächen unwiederbringlich verloren und wird durch das Milieu "Gartengeprägte Siedlungslandschaft" ersetzt. Der Verlust von landschaftsästhetischer Qualität ist allerdings lokal begrenzt, da die Bebauung zwischen die vorhandenen Knicks platziert wird, die eine räumliche strukturierende und abschirmende Wirkung besitzen. Die Knicks binden die neue Siedlung in die Landschaft ein und mildern deren Fernwirkung.

Die geplante Bebauung bedeutet ein weiteres Verschieben des Siedlungsbereichs in die Landschaft bzw. eine weitere Ausdehnung der Siedlungsgrenze. Der Eingriff ist als erheblich zu bezeichnen.

#### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Der Erhalt eines überwiegenden Teils des Plangebiets als unbebaute Flächen (Flächen für die Landwirtschaft, Extensiv-Grünland, Wald, Regenrückhaltemulden) sowie eines Großteils der Knicks vermeidet einen größeren zusätzlichen Eingriff bzw. vermindert den Umfang des Gesamteingriffs in das Landschaftsbild.

Mit den festgesetzten Pflanzgeboten wird eine Strukturierung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft erreicht. Die Baumpflanzungen in den Gärten der Einzel- und Doppelhäuser (siehe § 2 Nummer 9) sollen die Entwicklung einer Mindestzahl von ortstypischen Großbäumen sicherstellen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen dienen als Sichtschutz und visuelle Trennung von öffentlichen und privaten Bereichen (Gärten). Die Dachbegrünung von Garagen und Carports (siehe § 2 Nummer 14) tragen zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Nördlich, östlich und südlich der Bebauung befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die landschaftlich hochwertige Bereiche sichern und einen Übergang zur Kulturlandschaft vermitteln. Nördlich der Hoisbütteler Straße ist zur Ergänzung des Knicknetzes die Neuanlage von Knicks vorgesehen, die als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild angesehen werden.

Die neuen Knicks ergänzen die vorhandene Strukturierung der Landschaft und stellen einen Sichtschutz zur teilweise wenig abgeschirmten Bebauung westlich des Plangebiets her.

#### 4.2.7. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Bestandsbeschreibung Pflanzen

Die Berücksichtigung der Biotoptypen des Plangebiets beruht auf der flächendeckenden Biotopkartierung des Naturschutzamts Hamburg in der aktuellen Fassung von 2003, die durch weitere Begehungen 2004 im Gelände überprüft wurde.

Im Plangebiet finden sich folgende Biotoptypen:

Der größte Teil des Plangebiets wird von Ackerflächen eingenommen. Durch die regelmäßige mechanische Bearbeitung, die Konkurrenz des angebauten Getreides bzw. anderer Feldfrüchte und den Einsatz von Herbiziden und Düngemitteln ist die Bedeutung der Ackerflächen für den floristischen Artenschutz als gering einzustufen.

Im Plangebiet finden sich fünf verschiedene Grünlandtypen, die sich durch unterschiedliche Nutzungsintensität, Standortbedingungen und Pflanzenartenausstattung unterscheiden. Die Flächen dienen überwiegend als Pferdeweiden. Am östlichen Rand des Plangebiets nördlich der Hoisbütteler Straße liegt eine Grünlandfläche, die abschnittsweise intensiv beweidet wird. Durch Düngung und / oder Umbruch und Neuansaat in der jüngeren Vergangenheit besitzt die Fläche nur eine artenarme Florenausstattung aus meist nährstoffliebenden Futtergräsern. Der größte Teil der Grünlandflächen im Plangebiet zählt zu den artenreichen Weiden frischer bis mittlerer Standorte. Es kommen eine Reihe typischer Grünlandarten auf Standorten mittlerer Nährstoffversorgung und Bodenfeuchtigkeit vor, die besonders gut an den Verbiss der Weidetiere angepasst sind und auf stark gedüngten Viehweiden anderen Ortes häufig fehlen. Im südlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 1391) findet sich eine nur extensiv beweidete und teilweise mit Gehölzen (Weiden, Birken, Brombeeren) bewachsene Fläche, die sich durch ihren Strukturreichtum, feuchte Standortverhältnisse und relative Nährstoffarmut auszeichnet. Hier wachsen u.a. Wiesen-Pippau und Sumpfqüendel, die in Hamburg stark gefährdet sind (RL 2). Es handelt sich um einen Biotopkomplex mit fließenden Übergängen zu dem südlich anschließenden Pionierwald (s.u.), der dem Biotoptyp "Seggen-, binsen- und/oder hochstaudenreiche Nasswiese magerer Standorte" zugeordnet wird. Dieser

Biotoptyp ist nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützt. Ebenfalls im südlichen Teil des Plangebiets nördlich der Straße Brandheide (Flurstück 1391) befindet sich eine Brachfläche, die noch das Arteninventar einer seggenarmen Feucht- oder Nasswiese nährstoffreicher Standorte aufweist. Auch dieses Biotop ist nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützt.

Außerordentlich artenreich mit einer größeren Anzahl gefährdeter Pflanzenarten ist die Orchideenwiese im Osten des Plangebiets (Flurstück 151). Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen des Breitblättrigen Knabenkrauts, das hier in mehreren hundert Exemplaren wächst. Ursache für den naturschutzfachlich hohen Wert der Fläche sind neben den abiotischen Standortbedingungen eine seit 40 Jahren gleich bleibende, abschnittsweise durchgeführte, extensive Nutzung als Pferdeweide mit Nachmahd nach der Samenreife der Orchideen.

Die Orchideenwiese wird dem Biotoptyp "Seggen- und binsenarme Feucht- oder Nasswiese nährstoffarmer Standorte" zugeordnet, der nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützt ist.

Im Norden des Plangebiets an der Straße Krempehege befindet sich eine Brachfläche, die zeitweise als landwirtschaftliche Ablagerungsfläche genutzt wird. Die Vegetation besteht aus einer ruderalen Grasflur häufig anzutreffender Pflanzenarten. Je nach Niederschlagsereignis besitzt die Fläche feuchte bis nasse Bodenverhältnisse.

An der Hoisbütteler Straße, nördlich der Einmündung der Straße Auf der Strenge befindet sich, von Gehölzen eingerahmt, ein naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer. Auf Grund der starken Beschattung und den, in Abhängigkeit von den Niederschlagsereignissen, stark schwankenden Wasserständen, fehlt ein gewässertypischer Bewuchs weitgehend. Dennoch zählt das Gewässer zu den in Hamburg nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützten Biotopen.

Die wichtigsten Gehölzbestände sind die über die gesamte Fläche des Plangebiets verteilten Knicks. Die ursprünglich der Grenzmarkierung dienenden linearen, auf Wällen gepflanzten Gehölzstreifen sind ein etwa 200 Jahre altes Kulturlandschaftselement, das durch seine lange Entwicklungsdauer meist recht artenreich ist und durch seine Lage in intensiv genutzter Umgebung wichtige Refugial- und Vernetzungsfunktionen hat. Die Knicks im Plangebiet zeigen überwiegend eine typische Ausformung, d.h. sie bestehen aus regelmäßig auf den Stock gesetzten Baum- und Straucharten (u. a. Haselnuss, Schlehe, Eiche, Birke, Eberesche, Hainbuche, Holunder, Traubenkirsche, Erle), die auf 0,5m bis 1 m hohen und etwa 3 m breiten Wällen wachsen. Typisch sind auch die zahlreichen Überhälter, die überwiegend aus alten Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern von teilweise über 1 m bestehen. Die meist lückige Krautschicht wird aus Wald- und Saumarten gebildet. Knickbegleitende Gräben sind in der Regel nur straßen- und wegeparallel ausgebildet. Am Rand des Kleingewässers an der Hoisbütteler Straße, gegenüber der Einmündung der Straße Auf der Strenge wurde ein kleines Feldgehölz als naturnahes Gehölz mittlerer Standorte kartiert. Es handelt sich um einen Bestand aus älteren Stieleichen und Erlen auf trockenem Standort

(Stammanläufe der Bäume etwa 1 m über dem Wasserstand des Kleingewässers). Ein zweites Feldgehölz findet sich am Südwestrand der Orchideenwiese. Es besteht aus zumeist jüngeren Eichen und Birken mit einer Strauchschicht aus Holunder und Hasel. Beide Biotope sind nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützt. Im Westen des Plangebiets am Ohlstedter Platz liegt ein Privatgrundstück, dessen Bewuchs als "Sonstiges Kleingehölz" kartiert wurde. Es handelt sich um einen älteren, lückigen Bestand aus Eiche, Ahorn, Fichte und Lärche.

Der größte Gehölzbestand im Plangebiet ist der Pionierwald im Süden des Plangebiets. Es handelt sich um einen älteren Birkenwald aus Sand- und Moorbirke auf feuchtem Standort, der vermutlich aus einer Grünlandbrache hervorgegangen ist. Der Baumschicht sind Zitter-Pappeln, Stiel-Eichen, Schwarz-Erlen und Berg-Ahorne beigemischt.

Die Strauchschicht ist stellenweise dicht und enthält weitere Gehölzarten wie Sal-, Ohr- und Grau-Weide, Faulbaum, Holunder, Kratzbeere, Geißblatt und Weißdorn. Die Krautschicht besteht aus einer Mischung aus Nährstoffzeigern wie Brennnessel und Goldrute, typischen Waldarten wie Hexenkraut und Adlerfarn und Sumpfpflanzen wie Gilbweiderich und Flutender Schwaden.

Der Südwesten und Südosten des Plangebiets wird überwiegend von Bebauung mit einstöckigen Einfamilienhäusern und den zugehörigen Hausgärten eingenommen.

Bei den Verkehrsflächen wurde zwischen der Hoisbütteler Straße als Durchgangsstraße und den Straßen Auf der Strenge, Brandheide, Ohlstedter Straße, Ohlstedter Platz und Krempehege als Nebenstraßen unterschieden. Die südliche Verlängerung der Straße Mühlenbrook, die nicht durch eine Asphaltdecke versiegelt ist, wurde als Wirtschaftsweg kartiert.

#### Schutzbestimmungen

Mit Ausnahme der Bebauung am südwestlichen Rand liegt das gesamte Plangebiet bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Ohlstedt. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) Wohldorfer Wald, das auch als EU-Vogelschutzgebiet (FFH-Gebiet) gemeldet ist. Einige Feuchtwiesen, ein Kleingewässer und ein naturnahes Kleingehölz sind nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützt.

#### Bestandsbeschreibung Tiere

Zur Bewertung des Tierartenbestandes wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt, sondern auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden, sofern keine ausreichenden Unterlagen vorlagen, für einzelne Artengruppen Potentialabschätzungen durchgeführt. Eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse ist dem landschaftsplanerischen Gutachten zum Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13 zu entnehmen. Im Folgenden werden für die planungs- und naturraumrelevanten Artengruppen die Ergebnisse zusammengefasst. Vorhabensbedingt kommt es zu Flächenverlusten sowie zu Beeinträchtigungen einzelner Biotopstrukturen aufgrund von Nutzungsintensivierung in direkter Nachbarschaft zu intensiv gärtnerisch genutzten Privatgärten und zu Störungen von

benachbarten Lebensräumen aufgrund von geringfügig zunehmender Erholungsnutzung. Vor diesem Hintergrund werden bei der Darstellung der Tierartengruppen Säugetiere, Vögel, Lurche und Kriechtiere sowie Heuschrecken und Tagfalter als Indikatorgruppen herangezogen. Auf die Darstellung der Libellenfauna wird verzichtet, da vorhabensbedingt weder Gewässer noch angrenzende Jagd- und Ruhereviere von Libellen betroffen sind.

### Säugetiere

Für 18 Säugetierarten stellt das Plangebiet und der östlich bis an die Landesgrenze angrenzende Bereich eine dauerhafte Wohnstätte oder die Wochenstube dar. Darüber hinaus konnten einige Arten u.a. Wildschwein, Rotfuchs und Waschbär als Nahrungsgast festgestellt werden.

Acht der 18 Säugetierarten sind den besonders geschützten Arten gemäß § 10 BNatSchG zuzuordnen, die Zwergspitzmaus und die Brandmaus gelten außerdem gemäß der Liste der in Hamburg gefährdeten Säugetierarten als gefährdet bzw. stark gefährdet. Beide im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten sind gemäß § 10 BNatSchG streng geschützte Arten. Obwohl die beiden Arten in Hamburg die am häufigsten nachgewiesenen Arten sind, zählen sie auch zu den gefährdeten Arten.

### Vögel

Nach aktueller Kartierung konnten im Plangebiet und dem östlich angrenzenden Bereich bis zur Stadtgrenze insgesamt 72 Vogelarten festgestellt werden. Von den nachgewiesenen Arten sind 41 Arten als Brut- bzw. Reviervögel im Untersuchungsgebiet vertreten, die anderen Arten treten lediglich als Nahrungsgast oder Rastvogel im Gebiet auf.

13 der im Gebiet vorhandenen Arten sind gemäß § 10 BNatSchG den streng geschützten Arten zuzuordnen. Es sind dies Wespenbussard, Rotmilan, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Baumfalke, Waldkauz, Kiebitz, Uhu, Mittelspecht, Schwarzspecht und Grünspecht. Von diesen Arten ist lediglich der Waldkauz Brut- bzw. Reviervogel im Gebiet. Alle anderen streng geschützten Arten nutzen den Raum als Nahrungs- bzw. Zufluchtstätte. Die vom Waldkauz während der Brutzeit benötigten Habitatstrukturen sind alte, großhöhlenreiche Baumbestände in reichstrukturierten Laub- und Mischwäldern aber auch in Parks, gehölzreiche Siedlungsbiotope und Alleen mit altem Baumbestand. Im Untersuchungsgebiet nutzt er voraussichtlich die alten Eichen innerhalb des Knicksystems als Bruthabitat.

Von den gemäß § 10 BNatSchG besonders geschützten Arten im Untersuchungsgebiet sind die meisten weit verbreitete, häufige und in ihrem Bestand nicht gefährdete Arten. Lediglich Graureiher, Kranich, Waldschnepfe, Hohltaube, Feldlerche, Gebirgsstelze, Neuntöter, Saatkrähe und Kolkrabe gelten in ihrem Bestand als gefährdet; sie nutzen den Untersuchungsraum jedoch ausschließlich als Nahrungsstätte und Jagdrevier. Das gemäß § 10 BNatSchG besonders geschützte und in Hamburg in seinem Bestand gefährdete Braunkehlchen ist hingegen als Brutvogel im Gebiet vorhanden. Das Braunkehlchen

ist in seiner Verbreitung auf grundwassernahe Grünlandstandorte angewiesen und bevorzugt beweidete Flächen mit niedriger Vegetation. Im Untersuchungsgebiet wird es vermutlich die im Süden gelegenen extensiv genutzten Feuchtgrünländer als Brutrevier nutzen.

#### Lurche

Das Plangebiet und der östlich angrenzenden Bereich bis an die Landesgrenze bietet 4 Amphibienarten Lebensraum. Es sind dies Bergmolch, Teichmolch, Grasfrosch und Erdkröte. Alle vier Arten sind gemäß § 10 BNatSchG besonders geschützt. Mit Ausnahme der Erdkröte stehen darüber hinaus alle nachgewiesenen Arten auf der Roten Liste Amphibien und Reptilien in Hamburg.

#### Heuschrecken

Gemäß vorhandener Unterlagen liegen für den Untersuchungsraum Nachweise für neun Heuschreckenarten vor. Es sind dies Eichenschrecke, Zwitscher-Heupferd, Strauschschrecke, Heimchen, Bunter Grashüpfer, Brauner Grashüpfer, Nachtigall Grashüpfer, De Geers Grashüpfer und Wiesengrashüpfer. Die Nachweise machen deutlich, dass im Untersuchungsgebiet weder streng noch besonders geschützte Heuschreckenarten ihren Lebensraum haben. Mit Ausnahme des Wiesengrashüpfers treten darüber hinaus ausschließlich häufige und weit verbreitete Arten auf, die in ihrem Bestand nicht gefährdet sind.

#### Tagfalter

Die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen und Nutzungsintensitäten, machen deutlich, dass das Vorkommen von wertvollen Tagfalterhabitaten vor allen Dingen in den extensiv genutzten Grünlandflächen im Süden des Gebietes, den durch krautige Ruderalfluren geprägten Knickwällen und der krautigen Ruderalflur im Norden des Untersuchungsgebietes zu finden ist. Die für das Gebiet vorhandenen Unterlagen zeigen auf, dass das Plangebiet Lebensraum für Tagfalterarten bietet. Von den 15 nachgewiesenen Arten sind 3 Arten (Kleine Heufalter, Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling) gemäß § 10 BNatSchG den besonders geschützten Arten zuzuordnen. Lediglich der Kleiner Heufalter gilt von diesen 3 Arten jedoch gemäß Roter Liste der in Hamburg gefährdeten Tagfalter und Widderchen als gefährdet.

Die oben getroffenen Aussagen machen deutlich, dass vor allen Dingen die extensiv genutzten Feuchtgrünlandflächen im Süden des Gebietes eine besondere Bedeutung für die Tierwelt haben. Sie weisen nicht nur eine Vielzahl standorttypischer Arten auf, sondern bieten auch gefährdeten Tierarten Lebensraum. Zu nennen ist hier vor allen Dingen die Bedeutung der Flächen für die Vogelwelt. Der feuchte Pionierwald und das naturnahe Kleingehölz im Süden des Gebietes sowie die im gesamten Gebiet vorhandenen Knicks mit den alten Eichen-Überhältern haben ihre besondere Bedeutung sowohl als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse als auch für Tagfalter.

Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten

Entsprechend dem oben dargestellten Tierartenbestand wird das Vorkommen der in folgender Tabelle aufgeführten planungsrelevanten besonders und streng geschützten Arten näher betrachtet.

Planungsrelevante besonders und streng geschützten Arten:

Art	RL HH	Status gem. § 10 BNatSchG
<b>Insektenfresser</b>		
Zwergspitzmaus <i>Sorex minutus</i>	3	b
<b>Fledermäuse</b>		
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	3	s
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	s
<b>Nagetiere</b>		
Brandmaus <i>Apodemus agrarius</i>	2	b

Art	RL HH	Status gem. § 10 BNatSchG
<b>Brutvögel</b>		
Graureiher <i>Ardena cinerea</i>	3	b
Wespenbussard <i>Pernis apvorus</i>	2	s
Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	4	s
Habicht <i>Accipiter gentilis</i>		s
Sperber <i>Accipiter nisus</i>		s
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>		s
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>		s
Baumfalke <i>Falco subbuteo</i>	3	s
Kranich <i>Grus grus</i>	2	b
Waldschnepfe <i>Scolopax rusticola</i>	2	b
Kiebitz <i>Vanellus vanellus</i>	2	s
Hohltaube <i>Columba cenas</i>	3	b
Waldkauz <i>Strix aluco</i>		s
Uhu <i>Bubo bubo</i>		s
Mittelspecht <i>Dendrocopus medius</i>	1	s
Schwarzspecht <i>Dryocopus martius</i>		s
Grünspecht <i>Picus viridis</i>		s
Neuntöter <i>Lanius collurion</i>	2	b
Braunkehlchen <i>Saxicola rubetra</i>	3	b
Saatkrähe <i>Corvus frugilegus</i>	3	b
Kolkrabe <i>Corvus corax</i>	3	b
<b>Lurche</b>		

Teichmolch	Triturus vulgaris	3	b
<b>Tagfalter</b>			
Kleiner Heufalter	Coenonympha pamphilus	3	b

*b = besonders geschützte Art / s = streng geschützte Art*

Das Vorkommen bzw. ein Habitatverlust weiterer besonders und streng geschützter Arten kann sowohl aufgrund fehlender Lebensräume als auch aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Gemäß den Ausweisungen des Bebauungsplans werden etwa 6 ha zukünftig als Gebäude oder Verkehrsfläche versiegelt und stehen daher nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung. Weiterhin werden in den Hausgärten sowie Grünflächen etwa 5,1 ha die Lebensmöglichkeiten für wildlebende Tiere und Pflanzen erheblich eingeschränkt oder mindestens verändert. Berücksichtigt werden muss allerdings, dass die Neubebauung auf Ackerflächen stattfindet, die eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit besitzen. Die neu entstehenden Hausgärten weisen in ihrer Differenziertheit eine vergleichbare Wertigkeit auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt ein großer Teil der Knicks erhalten. Allerdings werden rd. 5.800 m<sup>2</sup> Knick im Bereich der Neubebauung aufgrund benachbarter Nutzungen (Hausgärten, Gräben, Straßen etc.) Beeinträchtigungen erfahren, so dass zukünftig von einer geringeren Wertigkeit auszugehen ist. Etwa 2.200 m<sup>2</sup> Knick gehen durch die Bebauung und Erschließung verloren, wobei von dem Knick im Bereich des ausgewiesenen Spielplatzes die Überhälter erhalten bleiben.

Aufgrund der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche Hoisbütteler Straße wird in das § 28-Biotop nördlich der Straße eingegriffen. Es gehen rd. 110 m<sup>2</sup> von dem das Kleingewässer umgebenden Gehölzbestand verloren.

Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden als Gräben und großflächige Rückhaltemulden ausgebildet. Die Rückhaltemulden sind extensiv zu pflegende Wiesenflächen, die nur temporär einen Wasserstand aufweisen. Der Abtrag von etwa 1,2 m bis 1,6 m Boden führt zu einer gewissen Aushagerung, was die Entwicklung einer artenreichen Vegetation fördert. Im Vergleich zur vorherigen Ackernutzung findet hier eine Aufwertung statt.

Die geplante Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung von Lebensräumen derzeit vorkommender Tierarten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Vorkommen gefährdeter Arten ist jedoch zu berücksichtigen, dass die beanspruchten Ackerflächen mit Ausnahme für den Feldhasen nicht zu deren bevorzugten Habitatstrukturen zählen.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Wertminderung von Knickteilen als erheblich zu beurteilen.

Etwa 11 ha (etwa 21 % des Plangebiets), davon etwa 5,2 ha den Eingriffen zugeordnet, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Allerdings kann es auf diesen Flächen auch zu Folgewirkungen der Bebauung, z.B. durch spielende Kinder, streunende Hunde und Katzen usw. kommen.

#### Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten

Wie oben aufgeführt wurde, kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einige streng und besonders geschützte Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 BNatSchG vor. Im Folgenden wird bezogen auf die einzelnen Arten geprüft, ob mit dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbottatbestände verbunden sind.

#### Zu den streng und besonders geschützten Arten im Einzelnen:

##### **Insektenfresser**

- Zwergspitzmaus

Die Zwergspitzmaus, die als Lebensraum feuchte Wälder und Sumpfwiesen bevorzugt, hat innerhalb des Untersuchungsgebietes ihre Vermehrungs- bzw. Nahrungshabitate in den südlich gelegenen Feucht- und Nasswiesen sowie den angrenzenden feuchten Gehölzbeständen. Eine direkte Betroffenheit dieser Flächen durch das Vorhaben ist nicht gegeben. Aufgrund des maximalen Jagdterritoriums dieser Art von 2000 m<sup>2</sup> können auch sonstige Beeinträchtigungen der Lebensräume durch Barrierewirkungen des Baugebietes zwischen Vermehrungs- und Nahrungshabitaten ausgeschlossen werden. Nachhaltige Störungen sind für diese Art somit auszuschließen.

##### **Fledermäuse**

- Breitflügelfledermaus

Als Sommerquartiere, Tagesversteck sowie für die Einrichtung von Wochenstuben bevorzugt die Breitflügelfledermaus Hohlräume an und in Gebäuden. Eine Beeinträchtigung bzw. ein Verlust dieser Teilhabitate somit sind nicht zu erwarten. Als Jagd- und Nahrungshabitate bevorzugt die Art Gärten, Grünland, Parks mit Altholzbeständen und Wasserflächen aber auch Baumalleen sowie Hecken und Gehölzstreifen, sodass das Untersuchungsgebiet ein optimales Nahrungs- und Jagdgebiet für die Breitflügelfledermaus darstellt. Ein direkter Verlust von Jagd- und Nahrungshabitaten dieser Art ist nicht zu erwarten und auch nachhaltige Störungen können ausgeschlossen werden.

- Zwergfledermaus

Die Zwergfledermaus ist ein Spaltenbewohner, der seine Sommerquartiere, Tagesverstecke und Wochenstuben an Scheunen, Speichern und Kirchtürmen in teilweise großen Gruppen hat. Nur in Ausnahmefällen werden Baumhöhlen genutzt. Mögliche Sommerquartiere und Wochenstuben der Zwergfledermaus werden somit nicht beeinträchtigt. Die Jagdgebiete, die über fünf Kilometer

entfernt liegen können, finden sich in freier Landschaft, an Gewässern oder am Waldrand, aber auch entlang von Baumreihen und in Gärten. Das Untersuchungsgebiet stellt somit, vor allen Dingen durch das Vorhandensein des Knicksystems, ein optimales Nahrungs- und Jagdgebiet für die Zwergfledermaus dar. Da die Knicks, die von den Fledermäusen gerne als Leitstrukturen genutzt werden, weitestgehend erhalten bleiben und angrenzend großflächige Bereiche als Nahrungs- und Jagdhabitate zur Verfügung stehen, kann eine nachhaltige Störung der Art ausgeschlossen werden.

### **Nagetiere**

- Brandmaus

Brandmäuse halten sich vorzugsweise im Bereich von Gebüsch, Hecken und Waldrändern, aber auch feuchten Waldböden auf und ernähren sich von Eicheln, Bucheckern und Blättern. Sie meiden sowohl geschlossenen Wald als auch vollkommen offene Flächen und haben ihren Sommerlebensraum im Untersuchungsgebiet somit im Bereich der Knicks und kleineren Gehölzstrukturen. Im Winter findet man Brandmäuse auch in Scheunen, Ställen, Kellern und Komposthaufen. Lokal kann es durch das Vorhaben zu einer direkten Beeinträchtigung von Sommerlebensräumen durch die kleinflächige Beseitigung von Knickelementen kommen. Da für die Art ein Ausweichen auf andere im Gebiet reichhaltig vorhandene Knickelemente möglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine nachhaltige Störung der Art durch das Vorhaben verursacht wird.

### **Vögel**

- Graureiher

Eine direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben. Der Graureiher nutzt das Gebiet als Nahrungs- und Rückzugshabitat. Aufgrund fehlender Verfolgung hat sich in den letzten Jahren beim Graureiher die Fluchtdistanz gegenüber dem Menschen immer stärker verringert. Nahrung findet der Kulturfolger somit nicht nur an großen ungestörten Gewässern sondern auch an Gartenteichen im Bereich von Wohnbebauung. Verlust und Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten des Graureihers ist somit nicht zu erkennen.

- Wespenbussard

Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben. Auch der Wespenbussard, der fast ausschließlich von Bienen und Wespen lebt und wärmeexponierte Standorte bevorzugt, nutzt das Gebiet nur als Nahrungs- und Rückzugshabitat. Die Bebauung von Ackerflächen stellt einen kleinflächigen Verlust dieser Nahrungshabitate dar. Da derartige Flächen in der Umgebung jedoch großflächig vorhanden sind und somit als Ausweichhabitate für die Nahrungssuche dienen können, sind nachhaltige Störungen für diese Art nicht zu erkennen.

- **Rotmilan**  
Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben. Der Rotmilan, der zum Jagen offene Kulturlandschaft mit Grünland und Äckern benötigt, nutzt das Gebiet nur als Nahrungs- und Rückzugshabitat. Außerdem dienen ihm auch Feuchtgebiete als Nahrungsreviere. Vor dem Hintergrund, dass der Rotmilan als Nahrungsgeneralist gilt, zieht der Verlust von Ackerflächen keine nachhaltige Störungen dieser Art nach sich, da gleichartige Flächen in der Umgebung großflächig vorhanden sind und somit als Ausweichhabitate für die Nahrungssuche dienen können.
- **Habicht**  
Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben, da die Art ebenso wie die vorgenannten Arten das Untersuchungsgebiet nur als Jagdrevier nutzt. Habichte erjagen ihre Beutetiere überwiegend aus dem bodennahen Flug oder vom Ansitz aus in einem kurzen, schnellen und sehr wendigen Verfolgungsflug. Dabei werden natürliche Strukturen wie Hecken, Bäume, im Siedlungsraum aber auch Häuser sehr geschickt für einen gedeckten Anflug genutzt. Die durch Knicks gegliederte Kulturlandschaft stellt somit für den Habicht ein ideales Jagdrevier dar. Da der Habicht eine zunehmende Anpassungsfähigkeit an den Menschen zeigt, was unter anderem darin deutlich wird, dass die Nahrungssuche mitten im Stadtbereich stattfindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine nachhaltige Störungen der Art nach sich zieht.
- **Sperber**  
Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben, da der Sperber ebenso wie der Habicht das Untersuchungsgebiet nur als Jagdrevier nutzt. Der Sperber zeigt ein ähnliches Jagdverhalten wie der Habicht, er jagt überwiegend kleine Vögel in deckungsreichen Landschaften. Sperber erjagen ihre Beute überwiegend aus dem bodennahen Flug oder vom Ansitz aus. Dabei werden natürliche Strukturen wie Hecken, Bäume, im Siedlungsraum auch Häuser für einen Anflug genutzt. Da auch der Sperber eine zunehmende Anpassungsfähigkeit an den Menschen zeigt, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine nachhaltigen Störungen der Art nach sich zieht. Dies ist unter anderem auch darin begründet, dass der Verlust von Jagdhabitaten durch gleichartige Flächen, die in der Umgebung großflächig vorhanden sind und somit als Ausweichhabitate für die Nahrungssuche dienen können, ausgeglichen werden kann.
- **Mäusebussard**  
Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben, da der Mäusebussard das Untersuchungsgebiet nur als Jagdrevier nutzt. Der Mäusebussard jagt auf offenen Flächen wie Feldern, wobei sein Beutespektrum von Kleinsäugetieren über Jungvögel, Amphibien, Reptilien, Insekten bis hin zu Aas reicht. Er jagt vom Ansitz aus, seltener in niedrigem Suchflug. Eine nachhaltige Störung der Art durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da der

Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, die dem Mäusebussard als Jagdrevier dienen, durch gleichartige Flächen die in der Umgebung großflächig vorhanden sind, ausgeglichen werden kann.

- Turmfalke  
Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben, da der Turmfalke das Untersuchungsgebiet nur als Jagdrevier nutzt. Der Turmfalke, als typischer Kulturfolger, ist eine sehr anpassungsfähige Art, die in einer Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume zu finden ist. Für die Jagd sind freie Flächen mit niedrigem Bewuchs wichtig. Derartige Flächen sind in der näheren Umgebung für den Turmfalken reichhaltig vorhanden, sodass eine nachhaltige Störung der Art durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.
- Baumfalke  
Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist nicht gegeben. Der Baumfalke, der angrenzend an sein Bruthabitat als Jagdgebiet weiträumige, offene und abwechslungsreiche Landschaften benötigt, nutzt den Untersuchungsraum als Jagdrevier. Derartige Flächen sind in der näheren Umgebung für den Baumfalken reichhaltig vorhanden, sodass eine nachhaltige Störung der Art durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.
- Kranich  
Die Kraniche aus dem Duvenstedter Brook nutzen die Ackerfläche des Untersuchungsgebietes vermutlich nur vereinzelt und sehr selten zur Nahrungssuche. Als Sammel- oder Rastplatz weist der Untersuchungsraum keine geeigneten Habitatstrukturen auf, sodass ausgeschlossen werden kann, dass das Vorhaben eine nachhaltige Störung der Art nach sich zieht.
- Waldschnepe  
Die Waldschnepe, die ihr Bruthabitat im Duvenstedter Brook und den angrenzenden feuchten Laub- und Mischwäldern hat, nutzt das Untersuchungsgebiet vereinzelt als Nahrungsrevier. Sie bevorzugt hier die feuchten Grünländer im Süden des Untersuchungsgebietes, da sie hier besser mit ihrem langen Schnabel im Boden nach Insekten und Regenwürmern stochern. Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes ist somit nicht gegeben und auch eine nachhaltige Störung der Art aufgrund von Verlust oder Beeinträchtigung ihrer Nahrungshabitate kann ausgeschlossen werden.
- Kiebitz  
Obwohl der Kiebitz auch auf Äckern oder Feldern brütet und teilweise sogar auf derartigen Flächen zum Bruterfolg kommt, ist er im Untersuchungsgebiet derzeit noch nicht als Brutvogel bekannt. Eine direkte Betroffenheit von Nistplätzen der Art ist somit nicht gegeben. Eine nachhaltige Störung der Art aufgrund von Verlust oder Beeinträchtigung der Ackerflächen kann ausgeschlossen werden.

- **Hohltaube**  
Die Hohltaube, die ihr Bruthabitat im Wohldorfer Wald und den angrenzenden alten, strukturreichen Laub- und Mischwäldern hat, nutzt das Untersuchungsgebiet vereinzelt als Nahrungsrevier. Ihre Nahrung sucht sie auf landwirtschaftlich genutzten und anderen Grünflächen. Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist somit nicht gegeben und auch eine nachhaltige Störung der Art kann ausgeschlossen werden, da der Hohltaube als Nahrungshabitat in direktem Umfeld geeignete Ausweichhabitate in ausreichendem Flächenumfang zur Verfügung stehen.
- **Waldkauz**  
Der Waldkauz tritt im Untersuchungsgebiet als Brutvogel auf, als typischer Höhlenbrüter hat er seinen Nistplatz voraussichtlich in einem der alten Eichenüberhälter innerhalb des Knicksystems. Auch wenn es im Rahmen des Vorhabens nicht zu einem direkten Verlust eines Altbaums kommt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Störungen sowohl während der Bauphase als auch durch die geplante Wohnbebauung und die hieraus resultierenden Beunruhigungen des Raums, der bestehende Nistplatz aufgegeben wird. Da ein konkreter Nachweis des Nistplatzes nicht vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass im Bereich der geplanten Bebauung kein Nistplatz für den Waldkauz verloren geht.  
  
Zwar führen Störungen und Beunruhigungen des Raums nicht automatisch zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population des Waldkauzes, da die betroffenen Individuen ausweichen und andere alte Eichen nutzen können, dennoch sollten in Abstimmung mit der Fachbehörde artspezifische Nistkästen im Umfeld des Eingriffs angebracht werden.
- **Uhu**  
Der Uhu, der sein Bruthabitat im Wohldorfer Wald hat, nutzt die abwechslungsreiche Struktur des Untersuchungsgebietes mit Hecken, Feldgehölzen sowie offenen Feldflächen als Nahrungsrevier. Da das typische Uherevier im Durchschnitt eine Größe von 40 km<sup>2</sup> hat, kann eine nachhaltige Störung der Art durch den Verlust der im Verhältnis hierzu relativ kleinflächigen, vorhabensbedingten Jagd- und Nahrungshabitaten ausgeschlossen werden.
- **Mittelspecht**  
Der Mittelspecht hat seine Bruthabitate im Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook und nutzt das Untersuchungsgebiet nur vereinzelt als Nahrungsrevier. Er bevorzugt dabei Bestände mit locker stehenden alten Bäumen, die in der Krone einen hohen Totholzanteil besitzen. Eine direkte Betroffenheit von Brut- oder Nahrungshabitaten der Art ist nicht gegeben, da das Vorhaben keinen Verlust von Eichenüberhängern nach sich zieht und auch eine nachhaltige Störung der Art kann ausgeschlossen werden, da dem Mittelspecht als Nahrungshabitat im direkten Umfeld geeignete Ausweichhabitate in ausreichendem Flächenumfang zur Verfügung stehen.

- **Schwarzspecht**  
Auch der Schwarzspecht hat seine Bruthabitate im Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook und nutzt das Untersuchungsgebiet nur vereinzelt als Nahrungsrevier. Der Schwarzspecht ist als Ameisenspezialist bei der Nahrungssuche auf Nadelhölzer (Kiefer und Fichte) angewiesen. Verlust und Beeinträchtigungen derartiger Habitate durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden, sodass das Vorhaben keine nachhaltige Störung der Art nach sich zieht.
- **Grünspecht**  
Ebenso wie Mittelspecht und Schwarzspecht brütet auch der Grünspecht im Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook. Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist somit auch bei dieser Art nicht gegeben. Der Grünspecht, der für die Nahrungssuche halboffene Landschaften mit ausgedehnten Althölzern, vor allem Waldränder, Feldgehölze und große Gärten mit Baumbestand bevorzugt, nutzt das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat. Aufgrund seiner starken Spezialisierung auf bodenlebende Ameisen nutzt er für die Nahrungssuche hauptsächlich die Grünlandflächen im Süden des Untersuchungsgebietes sowie ggf. große Rasenflächen im Bereich der Einzelhausbebauung. Verlust und Beeinträchtigungen derartiger Habitate durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden, sodass das Vorhaben keine nachhaltige Störung der Art nach sich zieht.
- **Neuntöter**  
Der Neuntöter bewohnt offenes Gelände, das einerseits kleine Gehölzbestände, Knicks und Hecken als Neststandorte, andererseits niedrige Bodenvegetation mit reichlich Insekten bietet. Seine Lebensräume reichen somit von buschbestandenen Grünlandflächen bis zu Waldrandgebüsch. Das Untersuchungsgebiet nutzt der Neuntöter als Nahrungshabitat, Brutnachweise liegen für die Art nicht vor. Eine nachhaltige Störung der Art durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Dies ist bedingt durch die Tatsache, dass zum einen die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes nicht gegeben ist und außerdem aufgrund der Nahrungsansprüche, als Nahrungshabitat im direkten Umfeld geeignete Ausweichhabitate in ausreichendem Flächenumfang zur Verfügung stehen.
- **Braunkehlchen**  
Das Braunkehlchen, das im Untersuchungsgebiet als Brutvogel vorhanden ist, ist stark auf grundwassernahe Grünlandstandorte angewiesen. Bevorzugt werden hier beweidete Flächen, da die Zäune als Sitzwarten für die Jagd nach Insekten genutzt werden können. Die Brut- und Nahrungshabitate des Braunkehlchens liegen somit im Bereich der südlich gelegenen, extensiv genutzten Grünländer. Eine nachhaltige Störung der Art kann somit ausgeschlossen werden, da diese Flächen durch das Vorhaben weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt werden.

- Saatkrähe

Die Saatkrähe, die offenes, von Gehölzen, Wäldchen oder Baumreihen bestandenes Acker- und Grünland besiedelt, nutzt das Untersuchungsgebiet als Jagd- und Nahrungshabitat. Sie ist weitgehend auf vom Menschen geprägte Kulturlandschaft angewiesen. Grünlandgebiete mit einem gewissen Anteil an Ackerflächen, sind für sie besonders günstig. Das Nahrungsspektrum der Saatkrähe ist äußerst vielfältig. Die Nähe des Menschen scheut die Saatkrähe nicht. So kann die Fluchtdistanz vor dem Menschen bei verstädterten Krähen auf unter einen Meter sinken. Lebensraumsansprüche und Verhalten der Krähe machen deutlich, dass durch das Vorhaben eine nachhaltige Störung der Art ausgeschlossen werden kann. Dies ist bedingt durch die Tatsache, dass zum einen eine direkte Betroffenheit des Nistplatzes der Art nicht gegeben ist und außerdem aufgrund der Nahrungsansprüche, als Nahrungshabitat im direkten Umfeld geeignete Ausweichhabitate in ausreichendem Flächenumfang zur Verfügung stehen.

- Kolkrabe

Der Kolkrabe hat seine Bruthabitate im Wohldorfer Wald und nutzt das Untersuchungsgebiet als Jagdrevier und Nahrungshabitat. Als typischer Allesfresser frisst er Getreide und Sämereien aller Art, sehr gerne z. B. Mais, jagt aber auch kleine Tiere wie Mäuse und frisst Eier und Küken anderer Vögel. Die direkte Betroffenheit eines Nistplatzes der Art ist somit nicht gegeben und auch eine nachhaltige Störung der Art kann ausgeschlossen werden, da dem Kolkrabe aufgrund seiner unspezifischen Nahrungsansprüche, als Nahrungshabitat im direkten Umfeld geeignete Ausweichhabitate in ausreichendem Flächenumfang zur Verfügung stehen.

### **Lurche**

- Teichmolch

Der Teichmolch hat relativ unspezifische Ansprüche an seine Lebensräume. Er bevorzugt vegetationsreiche und flache Tümpel als Laichhabitat und nutzt als Sommer- und Winterquartier Sumpfwiesen, Laub- und Mischwälder, Brüche aber auch Gärten und Parks. Den Habitatpräferenzen entsprechend hat der Teichmolch Laichhabitate sowie die Sommer- und Winterlebensräume voraussichtlich im Süden des Untersuchungsgebietes im Bereich der Feuchtwiesen und feuchten Pionierwälder. Ein Verlust dieser Lebensräume durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Mobilität außerhalb der Hauptwanderzeit und der geringen Entfernung zwischen Laichgewässer und Winterquartier des Teichmolches kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben Wanderbewegungen des Teichmolches unterbunden werden. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben eine nachhaltige Störung der Art nach sich zieht.

## **Tagfalter**

- Kleiner Heufalter

Der Kleine Heufalter bevorzugt mikroklimatisch begünstigte Flächen und Strukturen wie Trockenrasen, magere Extensivweiden und -wiesen in günstiger Exposition und sandige Brachen. In Bezug auf Raupennahrungspflanzen (verschiedene Gräser) und Nektarpflanzen stellt die Art keine besonders hohen Anforderungen; als Raupenfutterpflanzen dienen Schafschwingel, Wiesenrispengras und eine Vielzahl andere Süßgräser. Innerhalb des Untersuchungsgebietes findet der Kleine Heufalter geeignete Habitate hauptsächlich im Bereich der nördlich gelegenen Ruderalflur und den extensiv genutzten Grünlandbereichen. Ein Verlust dieser Lebensräume durch das Vorhaben und somit auch eine nachhaltige Störung der Art können ausgeschlossen werden.

### Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Mit dem Erhalt eines überwiegenden Teils des Plangebiets als unbebaute Flächen (Flächen für die Landwirtschaft, Extensiv-Grünland, Wald, Regenrückhaltebecken und -mulden) und mit dem Erhalt eines Großteils der Knickstrukturen und zahlreicher Einzelbäume (hauptsächlich Eichen) werden weitere Eingriffe in diesen für Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten wichtigen Nahrungs- und Lebensraum vermieden. Diese wichtigen Komponenten für den Biotopverbund werden erhalten.

Um den Charakter und Aufbau der Knicks zu erhalten, sollen bei Gehölzabgang entsprechende Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchgeführt werden. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen (siehe Pflanzliste des Anhangs; (siehe § 2 Nummer 12). Vor dem Hintergrund, dass potenzielle Bruthabitate vom Waldkauz durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, wird das Anbringen von Waldkauznistkästen im Bereich der nördlich gelegenen Knicks, die nicht durch die geplante Wohnbebauung beeinträchtigt werden, empfohlen. Auch bei zu erhaltenden Einzelbäumen sollen bei Abgang Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (siehe § 2 Nummer 13), um den langfristigen Erhalt der Gehölzstrukturen sicherzustellen.

Die Neuanlage von etwa 285 laufende Meter Knick wird festgesetzt, um das vorhandene Knicknetz sinnvoll zu ergänzen und die Biotopvernetzung zu fördern und um den Verlust von 110 m<sup>2</sup> des § 28-Biotops nördlich der Hoisbütteler Straße (naturnaher Gehölz mittlerer Standorte) zu ersetzen.

Zur Begrünung des Baugebiets und zur Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen sollen bei Einzel- und Doppelhäusern je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gepflanzt werden (siehe § 2 Nummer 9). Südlich der Hoisbütteler Straße sind am Rand der Neubebauung Heckenpflanzungen durch Buchen vorzunehmen (siehe § 2 Nummer 11), um das Baugebiet einzugrünen und gegenüber den anschließenden Freiflächen abzugrenzen.

Mit der Begrünung von Garagen- und Carportdächern (siehe § 2 Nummer 14) werden zusätzliche spezifische Lebensräume geschaffen.

Durch die geplante Bebauung und die erforderlichen Erschließungsflächen kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß der in Hamburg angewandten naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleich-Methode (sog. Staatsräte-Modell) für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu einem Ausgleichserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind auf Flächen, die derzeit als Ackerflächen bzw. als Pferdeweide genutzt werden, die Entwicklung von extensivem Grünland vorgesehen (siehe § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung dient der Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Mit Auflagen zur Bewirtschaftung (mindestens einmal jährlich mähen, keine maschinelle Bearbeitung zum Schutz der Vögel während der Brutzeit) und Beweidung (höchstens zwei Rinder oder ein Pferd pro Hektar und keine Beweidung in der Zeit vom 1. November bis 1. Mai des Folgejahres) soll die Entwicklung und Differenzierung der Flora gefördert werden.

Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen führt zu einer Kompensation von beeinträchtigten oder verlorengegangenen Funktionen beim Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Damit werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

#### Prüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Das Bebauungsplan-Gebiet Wohldorf-Ohlstedt 13 befindet sich in räumlicher Nähe (nördlich des Plangebietes) zum Europäischen Vogelschutz- und gemeldetem FFH-Gebiet „NSG Wohldorfer Wald“, im Folgenden als Natura 2000-Gebiet Wohldorfer Wald bezeichnet. Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG; vom 21. Mai 1992) verpflichtet bei Plänen und Projekten, die ein Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, zur Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Der Durchführung der FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) stand eine Vorprüfung (FFH-Screening) voran mit dem Ergebnis, dass die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) zur weiteren Prüfung der Erheblichkeit von Auswirkungen als nicht erforderlich angesehen wird.

Da die im Rahmen des Screenings benutzte Datengrundlage zumindest in Teilen nicht mehr aktuell war, wurde entgegen den Ergebnissen des Screenings eine FFH-VP vorgenommen. Im Rahmen dieser FFH-VP wurden zur Aktualisierung der Datengrundlagen für die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens Kartierungen der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL und der Vorkommen des Kammmolches (Art des Anhangs II FFH-RL) sowie eine Brutvogelkartierung unter besonderer Beachtung der Arten des Anhangs I VRL im Schutzgebiet „Wohldorfer Wald“ durchgeführt.

### Beschreibung des Schutzgebiets

Das 134 ha große Natura 2000-Gebiet Wohldorfer Wald liegt im Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirk Wandsbek, Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt). Daran grenzt im Nordosten an das Europäische Vogelschutzgebiet und gemeldete FFH-Gebiet „NSG Duvenstedter Brook“ an.

Das Bbauungsplangebiet Wohldorf-Ohlstedt 13 liegt südöstlich des Natura 2000-Gebiets „Wohldorfer Wald“ mit einer minimalen Entfernung von etwa 180 m (Südgrenze des Natura 2000-Gebiets zur Nordgrenze des Plangebiets). Der geringste Abstand der geplanten Bbauung zur Grenze des Natura 2000-Gebiets Wohldorfer Wald beträgt dagegen etwa 420 m.

Naturräumlich ist das Gebiet dem Hamburger Ring zuzuordnen. Der Wohldorfer Wald stockt auf lehmigen bis tonigen Böden einer Grundmoräne der Weichsel-Eiszeit, die nur an wenigen Stellen eine schwache Sandauflage besitzt. Stellenweise finden sich humose bis torfige Substrate, die sich in Mulden und Rinnen nach der letzten Eiszeit gebildet haben. Im Allgemeinen liegen die Geländehöhen im Wohldorfer Wald zwischen 19 m und 25 m über Normalnull (NN), wobei das Gelände durch ein bewegtes Kleinrelief von Kuppen und relativ tief eingeschnittenen Tälchen gekennzeichnet ist. Der überwiegende Teil des Wohldorfer Waldes gehört zum Wassereinzugsgebiet der Drosselbek. Der Wasserhaushalt des Wohldorfer Waldes speist sich vor allem aus den im Gebiet anfallenden Niederschlägen. Nur in den Randbereichen kann es zu Stauwasserzuflüssen aus höher gelegenen Nachbarflächen kommen.

Der Wohldorfer Wald wird von Buchenwäldern unterschiedlicher Altersklassen dominiert. Teilweise sind höhere Anteile an Nadelhölzern eingestreut. Daneben treten quellwasserbeeinflusste und z.T. von zeitweiliger Überflutung geprägte Erlen-Eschen-Wälder, vor allem entlang der dortigen Fließgewässer (u. a. Drosselbek, Ammersbek, Krempenheger Graben), auf. Kleinflächig kommen Nadelforste und Feuchtwiesen vor.

### Erhaltungsziele des Schutzgebiets

Die FFH-VP bezieht sich auf die Überprüfung eines Projekts oder Plans auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines FFH-Gebiets bzw. eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Die Erhaltungsziele bilden somit die Bewertungsmaßstäbe der Verträglichkeitsprüfung. Bezugspunkt ist die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen.

Die im Standard-Datenbogen mit signifikanter Repräsentativität eingestuften Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL und Populationen von Arten des Anhangs II der FFH-RL sowie die tabellarisch aufgeführten Vogelarten des Anhangs I bzw. aufgelistete regelmäßige Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL mit signifikanten Populationen bilden die derzeitige Grundlage für die Festlegung von Erhaltungszielen.

## Vorgehen

Aus den vorhandenen Unterlagen - Standard-Datenbogen und Biotopkartierung - lassen sich die Vorkommen von Lebensraumtypen und Arten der Anhänge I und II FFH-RL des Natura 2000-Gebiets „Wohldorfer Wald“ nicht sicher ableiten. Aufgrund dessen wurden im Rahmen der FFH-VP die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL und die Vorkommen der Anhang II-Art Kamm-Molch untersucht. Die Vorkommen der übrigen drei im Standard-Datenbogen aufgeführten Anhang II-Arten Gemeine Teichmuschel, Fischotter und Großes Mausohr wurden anhand vorliegender Unterlagen und in Abstimmung mit Experten abgeschätzt. Für die FFH-VP wurde außerdem das Vorkommen aller Brutvogelarten quantitativ erfasst.

## Ergebnisse

a) Veränderung von Habitaten durch die geplante Bebauung:

Die Lebensraumtypen und Habitats der relevanten Arten innerhalb des Natura 2000-Gebiets sind durch direkten Verlust infolge von Überbauung nicht betroffen. Ebenfalls sind keine bedeutenden Teilhabitats der relevanten Arten, welche südlich des Schutzgebiets auf den zur Bebauung ausgewiesenen Bereichen des Bebauungsplangebiets liegen, betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets oder deren maßgeblichen Bestandteile sind daher aufgrund der Veränderung von Habitats nicht zu erwarten.

b) geplante Bebauung als Barriere in Wanderkorridoren:

Ein durchgehender Nord-Süd-Grünzug bleibt innerhalb des Plangebiets erhalten.

Für die gewässergebundenen Arten der Erhaltungsziele (Kamm-Molch und Fischotter) ist das überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet als Wanderkorridor ungeeignet. Es bildet keinen maßgeblichen Bestandteil ihres Lebensraums. Als hochmobile, flugfähige Arten stellt für die hier relevanten Vögel und Fledermäuse (Großes Mausohr) die Wohnbebauung kein Hindernis in ihren Ausbreitungslinien dar.

Eventuelle Wanderkorridore werden durch das Bauvorhaben nur unmaßgeblich eingeschränkt.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets oder deren maßgeblichen Bestandteile sind durch Barrieren von Wanderkorridoren nicht zu erkennen.

c) Lärmimmissionen und visuelle Störungen im Natura 2000-Gebiet durch die geplante Bebauung:

Aufgrund der Entfernung der neu zu bebauenden Flächen von mindestens 420 m zur Schutzgebietsgrenze sowie der abschirmenden Wirkung der Gehölzstrukturen ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen visuellen und akustischen Störwirkungen aus dem neuen Baugebiet zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets führen werden.

d) Veränderung des Grundwasserhaushalts durch die geplante Bebauung:

Im hydrogeologischen Gutachten sind die Auswirkungen einer verringerten Grundwasserneubildungsrate im geplanten Baugebiet betrachtet und mit Hilfe eines Grundwassermodells Berechnungen der Stauwasserabflüsse in Richtung des FFH-Gebiets „Wohldorfer Wald“ durchgeführt worden. (siehe Ziffer 4.2.3)

Einer Worst-case-Betrachtung zufolge ist der Einfluss einer angenommenen Versiegelung von 50 % der Baugebietsfläche auf die Wassermengen, die dem Wohldorfer Wald aus diesem Bereich zugeführt werden, sehr gering. Die Reduzierung der Wassermengen beträgt bei hohen Stauwasserständen maximal 3 % und verringert sich auf 1 % in Trockenzeiten.

Der Einfluss der geringeren Grundwasserneubildungsrate durch die Bebauung im Plangebiet Wohldorf-Ohlstedt 13 auf den Wasserhaushalt im Schutzgebiet „Wohldorfer Wald“ kann daher als vernachlässigbar gering angesehen werden, zumal entgegen der Worst-case-Betrachtung umfangreiche Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und –versickerung festgesetzt sind. Dementsprechend sind auch keine signifikanten Auswirkungen auf grundwasserabhängige Lebensraumtypen oder Habitats von Arten, die ein Erhaltungsziel für das Schutzgebiet darstellen, zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets oder deren maßgeblichen Bestandteile aufgrund der Veränderung des Grundwasserhaushalts können daher ausgeschlossen werden.

e) Störungen durch Naherholungsnutzung aufgrund der zusätzlichen Bebauung:

Es kann bereits aktuell durch die Stadtrandlage und die stark wachsende Bevölkerung in der Nachbarschaft von zeitweise hohen Besucherzahlen im Natura 2000-Gebiet ausgegangen werden. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die angenommene geringe Erhöhung der Waldbesucherzahlen durch das Bauvorhaben zu einer Verschlechterung der derzeitigen Situation führen wird. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der Regelungen in der Verordnung über das Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald das Verlassen der Wege für die Besucher verboten ist. Ebenfalls sind Hunde an der Leine zu führen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets oder deren maßgeblichen Bestandteile aufgrund der erhöhten Störungen durch Naherholungsnutzung sind nicht zu erwarten.

f) Konflikte durch streunende Katzen:

Die Anzahl der bereits in der Nähe des Schutzgebiets Wohldorfer Wald vorhandenen und in das Schutzgebiet eindringenden Katzen lässt sich nur schwer abschätzen. Es ist anzunehmen, dass bereits aktuell freilaufende Katzen aus der vorhandenen Bebauung des Nordens und Nordostens Ohlstedts im direkt angrenzenden Natura 2000-Gebiet umherstreifen. Nach Auskunft der

Revierförserei gibt es keine Probleme mit streunenden Katzen im Wohldorfer Wald. Aus aktuellen Bestandsangaben von Singvogelarten im Gebiet, die zur Hauptbeute umherstreifender Katzen zählen, lassen sich aufgrund der hohen Dichte keine Auswirkungen von Katzen im Gebiet ableiten. Es wird eine geringe Vorbelastung des Natura 2000-Gebiets durch streunende Katzen angenommen.

Mögliche umherstreifende Katzen aus den neu zu bebauenden Bereichen würden bei angenommenen Aktionsradien von einem Kilometer keine zusätzlichen Abschnitte des Schutzgebiets erreichen. Aufgrund der Entfernung zum Natura 2000-Gebiet und der durch das Bauvorhaben nur in geringem Maße vermuteten Zunahme an Katzen im Gesamtgebiet (nördlich der Hoisbütteler Straße sind lediglich etwa 114 Wohneinheiten geplant), sind nur geringe zusätzliche Belastungen des Schutzgebiets zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets oder deren maßgeblichen Bestandteile aufgrund möglicher, zusätzlich auftretender Katzen sind nicht zu erwarten.

g) Zusammenfassung:

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets „Wohldorfer Wald“ und deren maßgeblichen Bestandteile sind einzeln und auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten nicht zu erwarten.

#### 4.2.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind drei archäologische Fundplätze bekannt, die zu einem ausgedehnten Siedlungsgebiet der vorrömischen / römischen Eisenzeit (etwa 3. Jh. v. Chr. bis 2. Jh. n. Chr.) gehören. Scherbenstreuungen, Urnenbestattungen und Siedlungsbefunde, die seit den 30er Jahren erfasst wurden, bestätigen dies.

Bezüglich der Gebäude Ohlstedter Platz 24, Hoisbütteler Straße 45 und Hoisbütteler Straße 70 bis 80 wird auf Ziffer 5.7 verwiesen.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die archäologischen Fundplätze werden in der Plandarstellung als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten, da die Flächen nicht für eine Bebauung vorgesehen sind.

Die Gebäude Ohlstedter Platz 24, Hoisbütteler Straße 45 sowie 70 bis 80 werden als städtebaulich erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft. Daher sind im Bebauungsplan entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt. Mittels der Festsetzung von Erhaltungsbereichen und durch die entsprechenden Fachgesetze besteht ein ausreichender Schutz der oben genannten Kulturgüter.

#### 4.3. Monitoring (Überwachung)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Das im Herbst 2005 erstellte hydrogeologische Gutachten prognostiziert eine maximale Stauwasserabsenkung von 0,2 m sowie keine Verlagerung der Stauwasserscheide durch die neue Bebauung. Da der Stauwasserspiegel von hoher Bedeutung für das FFH-Gebiet Wohldorfer Wald ist, soll diese Prognose durch regelmäßige Messung des Stauwasserspiegels überprüft werden. Es wird als sinnvoll erachtet, dass die Stauwasserstände vor während und nach der Bauphase erfasst werden.

#### 4.4. Zusammenfassung Umweltbericht

In dem etwa 52 ha großen Plangebiet des Bebauungsplans Wohldorf-Ohlstedt 13 ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern als Wohngebiet auf jetzigen Ackerstandorten mit Knickbeständen vorgesehen.

Die Böden im Plangebiet sind gewachsen auf Geschiebelehm mit lokal eingelagerten Sandlinsen. Bei der Durchführung des Bebauungsplans werden etwa 6 ha Böden versiegelt, so dass deren natürliche Funktionen verloren gehen. Auf den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden Bodenabtragungen vorgenommen. Es handelt sich um erhebliche Eingriffe. Durch die Extensivierung von Grünland kann der Eingriff innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Die Versickerung im Plangebiet speist einen Stauwasserkörper unterschiedlicher Mächtigkeit mit z.T. sehr geringen Flurabständen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt wurde davon ausgegangen, dass sich die Grundwasserneubildung auf den Bauflächen um 50 % entsprechend eines Versiegelungsgrades in gleicher Höhe reduziert. Es wurde angenommen, dass dieser Niederschlagsanteil aus dem Gebiet herausgeführt und nicht versickert wird. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass selbst unter diesen Annahmen die wasserabhängige Vegetation außerhalb des Plangebiets durch die Veränderungen nicht gefährdet wird. Durch die Bebauung gehen keine Gräben verloren. Beim Schutzgut Wasser ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Luftqualität wird durch das Vorhaben nicht nachteilig verändert, die Minderungsmaßnahmen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen und die Dachbegrünung sorgen dafür, dass die Beeinträchtigungen des Lokalklimas ausgeglichen werden. Störungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Ortstypisch und von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die zahlreichen Knicks. Durch die Einfamilienhaus-Bebauung wird das Plangebiet vom Bild der "Landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft" hin zur "Gartengeprägten Siedlungslandschaft" verändert. Die Siedlungsgrenze verschiebt sich zu Ungunsten der freien Landschaft. Der Eingriff ist als erheblich zu bezeichnen, auch wenn ein

Großteil der Knicks erhalten bleibt und das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt wird. Die Neuanlage von Knicks wird als Ausgleich für den Eingriff angesehen.

Der als Wohngebiet überplante Bereich weist Ackerstandorte und zahlreiche Knicks auf. Mit einer Ausnahme werden keine besonders geschützten Biotope überplant. Aufgrund der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche Hoisbütteler Straße wird in das § 28-Biotop nördlich der Straße eingegriffen. Es gehen rd. 110 m<sup>2</sup> von dem das Kleingewässer umgebenden Gehölzbestand verloren. Rund 5.800 m<sup>2</sup> Knick im Bereich der Neubebauung erfahren aufgrund benachbarter Nutzungen (Hausgärten, Gräben, Straßen etc.) Beeinträchtigungen. Etwa 2.200 m<sup>2</sup> Knick gehen durch Bebauung und Erschließung verloren.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, dem Verlust und der Wertminderung von Knickteilen als erheblich zu beurteilen. Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebiets sind die Entwicklung von extensivem Grünland und die Neuanlage von Knicks vorgesehen. Der Eingriff wird durch diese Maßnahmen ausgeglichen.

Eine archäologische Fundstelle wird als Vorbehaltsfläche gesichert. Für drei ehemalige Landarbeiterhäuser, einem Gebäude am Ohlstedter Platz und eine Jugendstilvilla werden Erhaltungsbereiche festgesetzt. Für den Menschen erschließt sich eine neue Fläche mit Wegeverbindungen für die Naherholung.

Eine Prüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie hat zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets „Wohldorfer Wald“ und deren maßgebliche Bestandteile nicht zu erwarten sind.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1. Reines Wohngebiet**

Um der Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrüntem Wohnquartieren entsprechen zu können und im Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg eine Abwanderung von Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern, sollen im Anschluss an bestehende Wohngebiete weitere Wohngebäude errichtet werden.

Das Gebiet eignet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung, da das Umfeld im Osten und teilweise im Westen bereits baulich geprägt ist und das Plangebiet im Nahbereich einer U-Bahnhaltestelle, dem Ortszentrum von Ohlstedt und von Infrastruktureinrichtungen liegt.

Durch die Bebauung eines Teils des Plangebiets soll ein Wohnungsangebot geschaffen werden, das insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern entspricht. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage in einem für großstädtische Verhältnisse gering verdichteten Stadtteil und der Nähe von Freiflächen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an. Um die Bauflächen möglichst weitgehend für diese Wohnnutzung zu sichern, weist der Bebauungsplan die Neubauf Flächen als reine Wohngebiete aus. Zudem wird damit

dem Planungsziel entsprochen, eine für die angrenzende, vorhandene Wohnnutzung und für die freie Landschaft verträgliche Nutzung zu gewährleisten. Störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die die Wohnqualität der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung, die Erholungswirkung des Landschaftskorridors oder die landschaftsplanerischen Zielsetzungen erheblich beeinträchtigen könnten, sind somit ausgeschlossen.

Die bereits vorhandenen Wohngebiete des Plangebiets werden ihrem Bestand entsprechend als reine Wohngebiete festgesetzt.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fand ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachterverfahren statt. Die unterschiedlichen Entwürfe haben gezeigt, dass sich aus dem städtebaulichen Umfeld mehrere planerisch sinnvolle Weiterführungen der Siedlungsform ableiten lassen, es somit nicht nur eine "richtige" Lösung gibt.

Es wurden deshalb im Rahmen des Gutachterverfahrens zwei Entwürfe zur Umsetzung ausgewählt, die in wesentlichen Aspekten, wie z.B. hinsichtlich des nord-süd-verlaufenden Landschaftskorridors, der Oberflächenentwässerung, der baulichen Dichte, der Bauweisen und der Wegebeziehungen aufeinander abgestimmt sind, die sich jedoch in ihrer inneren städtebaulichen Konzeption und der Raumbildung bewusst voneinander unterscheiden. Dadurch soll für die zukünftigen Bauherren ein vielfältiges Angebot an Siedlungsformen und Haustypen eröffnet werden, das auch individuellen Bauwünschen gerecht wird. Gleichzeitig wird einer monotypischen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt.

Das aus den zwei Entwürfen entwickelte städtebauliche Konzept bildet u.a. die Grundlage für die Ausweisungen der überbaubaren Flächen und der Bauweise der bisher unbebauten Flächen des geplanten Wohngebiets.

Der Bebauungsplan ermöglicht ausschließlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in offener Bauweise. Es können etwa 188 Wohneinheiten, davon 54 Einzelhäuser, 44 Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten und 14 Reihenhauseinheiten mit insgesamt etwa 46 Wohneinheiten errichtet werden.

Zielsetzung ist eine Mischung unterschiedlicher Einfamilienhauswohnformen, wobei angesichts des städtebaulichen Umfelds der Schwerpunkt bei den Einzel- und Doppelhäusern liegt. Durch die Mischung der Einfamilienhaustypen kann der oftmals monotone Wirkung von reinen Einzelhausgebieten, die eine Raumbildung nur bedingt erkennen lassen, entgegengewirkt werden. Damit wird ein qualitativ hochwertiger Wohnungsbau begünstigt, der sich in seiner Gesamtheit und seiner offenen Bauweise in das bestehende Siedlungsgefüge einpasst.

Für die Neubebauung wird entsprechend der geplanten Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die dadurch bedingte Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird die ortstypische aufgelockerte Wirkung der Bebauung unterstützt.

## Neubauf Flächen nördlich der Hoisbütteler Straße

Das Plankonzept zeichnet sich durch eine kompakte Siedlungsstruktur und die Ausformulierung einer klaren Raumkante zu dem freigehaltenen Landschaftskorridor zwischen Bredenbektal und Wohldorfer Wald aus. Folglich entwickelt sich die Wohnbebauung in Richtung Osten nur bis zu dem im Plangebiet etwa mittig, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knick. Durch eine klare städtebauliche Ordnung soll eine einprägsame Quartiergestaltung und gute Orientierung innerhalb des Gebiets erreicht werden. Zwei sogenannte Anger (Freiflächen in Ost-West-Richtung) gliedern das Baugebiet und ermöglichen offene Ausblicke zur angrenzenden Landschaft. Die bestehenden Knicks / Baumreihen werden als gliedernde Elemente größtenteils erhalten. Die Durchgrünung des Quartiers und die Freiflächen in der Quartiersmitte und an der Hoisbütteler Straße stellen ebenfalls einen Bezug zur freien Landschaft und zu bestehenden siedlungsinternen Freiflächen (z.B. Ohlstedter Platz) her.

Die im Vergleich zu den Einzel- und Doppelhäusern etwas dichtere Bebauung mit überwiegend Reihenhäusern ist um die internen zentralen Angerflächen (Spielplatz, Regenrückhalte- und Versickerungsbecken) vorgesehen. Die platzartigen Freiräume werden somit räumlich gefasst und in ihrer Bedeutung hervorgehoben. Da innerhalb dieser Baufelder auch teilweise Einzel- und Doppelhäuser (im ähnlichen Baustil wie die Reihenhäuser) möglich sein sollen, wird über die offene Bauweise hinaus keine weitere Festsetzung zur Bauweise getroffen. Die genaue Aufteilung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für diese Bauflächen wird in einem Bauträgerwettbewerb festgelegt und die Gestaltung aufeinander abgestimmt. Eine gewisse Einheitlichkeit hinsichtlich der Gebäudestellung wird neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls über einen Bauträgerwettbewerb sichergestellt.

Die geplante Bebauung entlang der „Planstraße A“ nimmt die am Baumfalkenweg vorhandene Bauweise in Form von Doppelhäusern auf und leitet über in die östlich etwas dichtere Bebauung, die den dortigen Anger (öffentlicher Spielplatz) nördlich und südlich begrenzt und die Mitte des Quartiers bildet.

Auf den übrigen, siedlungsinternen Neubauf Flächen (südlich „Planstraße D“, nördlich und südlich „Planstraße E“, nördlich und südlich „Planstraße H“) wechseln sich Einzel- und Doppelhäuser ab, dementsprechend sind beide Bauformen zulässig. Hierdurch werden auf den siedlungsinternen Flächen eine lockere Durchmischung der Neubausiedlung mit Einzel- und Doppelhäusern und eine Vielfalt an freistehenden Haustypen ermöglicht.

Weitere Einzelhäuser sind überwiegend zur bestehenden Einzelhausbebauung im Westen und zum Landschaftskorridor im Osten vorgesehen und entsprechend festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung und zur Landschaft zu gewährleisten.

An der nördlichen Siedlungskante werden Doppelhäuser für verträglich erachtet, wenn diese – wie festgesetzt – mit ihrer Schmalseite zur Landschaft nach Norden

zeigen und somit von außerhalb der Siedlung betrachtet in ihrer Kubatur wie Einzelhäuser wirken. Um an dieser Stelle eine abriegelnde Wirkung der Bebauung, z.B. durch eine straßenparallele Anordnung der Doppelhäuser, zu verhindern, sind für diese Gebäude keine Baufelder sondern Einzelbaukörper mit einer Bautiefe von 13 m und Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt.

Die Straßenräume sollen mittels baulicher Raumkanten eindeutig ausgebildet werden. Dementsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen - bis auf die oben beschriebene Ausnahme nördlich der „Planstraße D“ - straßenparallel und relativ nah zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Bei den von Süden erschlossenen Grundstücken wird der durch die Baugrenzenfestsetzung erzeugte, relativ kleine Südgarten durch größere Nordgärten kompensiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit Bautiefen von 14 m – 18 m für die Neubebauung werden unter Beachtung funktionaler Anforderungen in einem möglichst großen Abstand zu den schützenswerten Knicks und erhaltenswerten Einzelbäumen festgesetzt. Die Baugrenzen zu den Knicks und Einzelbäumen wurden anhand eines Baumaßes so festgesetzt, dass die Gebäude zum Schutz der Bäume außerhalb des Kronenbereichs errichtet werden müssen.

Die städtebaulich erwünschte Planung und die daraus resultierenden Raumkanten werden im Wesentlichen mittels der Baugrenzenfestsetzungen umgesetzt. Aufgrund des Zuschnitts des Baugebiets, das durch die vorhandenen Knicks begrenzt wird, und dem gewählten Erschließungssystem bieten sich für die Neubebauung relativ schmale, aber dafür entsprechend tiefe Grundstücke an. Nach Möglichkeit wurden bei den Baugrenzenfestsetzungen geringfügige, aber städtebaulich vertretbare Spielräume für die Feinplanung bzw. bei der Wahl der Gebäudestellung berücksichtigt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl überwiegend von 0,3 als Höchstmaß für Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht für diese Eigenheime zeitgemäße und der baulichen Dichte des Umfelds angemessene Gebäudegrößen. Zugleich wird durch diese Festsetzung die Wirkung des Baugebiets als durchgrüntes Quartier gesichert und die Bodenversiegelung minimiert.

Die städtebaulich wichtigen Raumkanten an den Freiflächen (nördlich „Planstraße F“, südlich „Planstraße G“, nördlich „Planstraße I“) sollen überwiegend mittels Reihenhäuser ausgebildet werden. Reihenhäuser weisen in der Regel eine geringere Grundfläche als Einzel- oder Doppelhäuser auf. Maßgebend für diese Regelung ist die städtebauliche Zielsetzung, dass ein qualitativ hochwertiger und zeitgemäßer Reihenhausbau verwirklicht werden soll. Aufgrund der im Stadtteil hohen Grundstückspreise können durch solche Reihenhäuser, die auf kleinen Grundstücken verwirklicht werden können, Eigenheime geschaffen werden, die ein den Einzel- und Doppelhäusern vergleichbares Wohnflächenangebot bieten, jedoch kostengünstiger sind und damit breiteren Bevölkerungsschichten eine gartenbezogene Wohnform ermöglichen. Da es nördlich der Hoisbütteler Straße lediglich drei Bauflächen gibt, auf denen Reihenhäuser errichtet werden können, ist mit wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild nicht zu rechnen.

Bezüglich der Abwägung der erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf Ziffer 4.2.6 verwiesen. Durch eine höhere bauliche Dichte werden die zentralen Bereiche des Quartiers markiert. Im Bebauungsplan wird diese städtebauliche Zielsetzung mittels einer Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß und einer zwingend vorgeschriebenen Zweigeschossigkeit umgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. von 0,4 berücksichtigen die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden unterschritten bzw. eingehalten. Um ausreichend Spielraum auch für die Errichtung von Garagen, Stellplatzzufahrten, Terrassen und Nebenanlagen zu gewährleisten, sind die festgesetzten Grundflächenzahlen erforderlich. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Das bedeutet z.B. bei einer GRZ von 0,3, dass mindestens 55 % jedes Grundstücks unversiegelt bleiben.

Um eine maßstäbliche Anpassung der Neubaukörper an die bestehende Bebauung im Westen zu erreichen, werden westlich der „Planstraße B“ lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen.

Nördlich der „Planstraße D“ wird die Anzahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt, um die Eingriffe in das Landschaftsbild an dieser Stelle zu minimieren, da das Neubaugebiet in diesem Bereich seinen Hochpunkt hat. Zweitens minimiert die Festsetzung die Verschattung der nördlichen Doppelhäuser, da die Doppelhäuser in diesem Bereich in Nord-Südrichtung geplant sind.

Eine höhenmäßige Einheitlichkeit der Raumkanten an den siedlungsinternen Angern und die Betonung dieser Räume werden mittels einer festgesetzten, zwingenden Zweigeschossigkeit nördlich der „Planstraße F“, südlich „Planstraße G und nördlich „Planstraße I“ sichergestellt

Auf den übrigen Neubauf Flächen nördlich der Hoisbütteler Straße sind ein- bis zweigeschossige Gebäude zulässig. Eine ein- oder zweigeschossige Bebauung entspricht dem Bestand entlang den Straßen Brandheide, Ohlstedter Straße und Ohlstedter Platz und fügt sich folglich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Durch die ein- bis zweigeschossige Bebauung wird eine lockere Durchmischung der Neubausiedlung mit unterschiedlichen Einzel- und Doppelhäusern und eine Vielfalt an freistehenden Haustypen ermöglicht, was insbesondere für den individuellen Einzel- und Doppelhausbau nachfrageorientierte Gestaltungsspielräume eröffnet. Gleichzeitig bietet die zweigeschossige Bebauung auch auf relativ kleinen Baugrundstücken die Möglichkeit, familiengerechten Wohnraum mit ausreichender Geschossfläche zu errichten. Neben den beim Reihenhausbau üblichen zwei Vollgeschossen werden auch im Individualbau zunehmend zweigeschossige Gebäude nachgefragt. Zweigeschossige Gebäude haben gegenüber den eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss den Vorteil, dass in der oberen Wohnebene keine Dachschrägen vorhanden sind.

Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Neubaugebieten nördlich der Hoisbütteler Straße sichergestellt, dass die ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, dass der in der Umgebung vorhandene Einfamilienhauscharakter gewahrt und einer gebietsunverträglichen Dichte entgegengewirkt wird, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze, eine Verringerung des Freiflächenanteils und der Freiraumqualitäten und eine ungewünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätten. Das Ziel des Baus von hochwertigen Wohneigenheimen mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe wäre durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude (z.B. durch Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser) gefährdet. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

#### Neubauf Flächen südlich der Hoisbütteler Straße (entlang „Planstraße L“)

Hinsichtlich der Gebäudeanordnung steht der städtebauliche Entwurf im bewussten Kontrast zur linear-orthogonalen Gebäudeanordnung im Baugebiet nördlich der Hoisbütteler Straße. Dies eröffnet für die zukünftigen Bauherren eine zusätzliche Wahlmöglichkeit hinsichtlich der persönlich bevorzugten Siedlungsform und der baulichen Nachbarschaften.

Die geplante Wohnbebauung südlich der Hoisbütteler Straße setzt sich aus fünf so genannten Hofeinheiten, bestehend aus etwa je fünf Gebäuden, zusammen, die sich um einen gemeinsamen privaten Erschließungshof gruppieren. Jede Hofeinheit besteht aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in unterschiedlicher Mischung. Zusammen bilden diese Hofeinheiten ein Quartier und sind gegenüber dem Landschaftsraum mit einer durchgehenden Hecke abgesetzt, so dass das Baugebiet wie ein abgerundeter "Kiesel" wirkt.

Von einer Stichstraße ausgehend werden die einzelnen Hofeinheiten erschlossen.

Der im Süden vorhandene Knick bleibt als Landschaftselement erhalten und bildet die natürliche Begrenzung des Neubaugebiets. Extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen und mit Rasen begrünte Regenwasserrückhalte- und Versickerungsmulden umgeben das Neubaugebiet in geschwungener Form und schaffen einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Hoisbütteler Straße und den Grünland- und Waldflächen südlich des Baugebiets. Mittels der Freihaltung eines Landschaftskorridors zwischen Bredenbektal und Wohldorfer Wald werden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert.

Entsprechend dem vorher beschriebenen städtebaulichen Konzept werden die um einen Erschließungshof liegenden Gebäude als Einzelbaukörper in offener Bauweise und mit der jeweiligen Bauform (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und den städtebaulich wichtigen Raumkanten festgesetzt. Bei den Baugrenzenfestsetzungen sind geringfügige, aber städtebaulich vertretbare

Spielräume für die Feinplanung bzw. bei der Wahl der Gebäudestellung berücksichtigt.

Das bereits beschriebene städtebauliche Ziel, unterschiedliche Einfamilienhauswohnformen anzubieten, wird über die Festsetzung der Bauweise umgesetzt.

Da die Abstände der festgesetzten Baugrenzen zur westlich bestehenden Bebauung relativ groß sind, wird eine zulässige Zweigeschossigkeit im Neubaugebiet und eine Anordnung von zwei Reihenhäusern am Westrand des Quartiers für verträglich erachtet.

Auf den Neubauf Flächen südlich der Hoisbütteler Straße sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer Bautiefe von 12m bis 18m zulässig. Eine ein- oder zweigeschossige Bebauung entspricht dem Bestand entlang den Straßen Brandheide, Ohlstedter Straße und Ohlstedter Platz und fügt sich folglich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Durch die ein- bis zweigeschossige Bebauung wird eine lockere Durchmischung der Neubausiedlung und eine Vielfalt an Haustypen ermöglicht, was insbesondere für den individuellen Einzel- und Doppelhausbau nachfrageorientierte Gestaltungsspielräume eröffnet. Gleichzeitig bietet die zweigeschossige Bebauung auch auf relativ kleinen Baugrundstücken die Möglichkeit, familiengerechten Wohnraum mit ausreichender Geschossfläche zu errichten. Neben den beim Reihenhausbau üblichen zwei Vollgeschossen werden auch im Individualbau zunehmend zweigeschossige Gebäude nachgefragt. Zweigeschossige Gebäude haben gegenüber den eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss den Vorteil, dass in der oberen Wohnebene keine Dachschrägen vorhanden sind und dadurch ein großzügigeres Raumgefühl entsteht und eine leichtere Möblierbarkeit gegeben ist.

Für Einzel- und Doppelhäuser wird die Grundflächenzahl mit 0,3, für Reihenhäuser mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 für Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht für den herkömmlichen Einfamilienhausbau für freistehende Eigenheime zeitgemäße und der baulichen Dichte des Umfelds angemessene Gebäudegrößen. Zugleich wird durch diese Festsetzung die Wirkung des Baugebiets als durchgrüntes Quartier gesichert und die Bodenversiegelung minimiert.

Reihenhäuser weisen auf Grund der schmalen Grundstücke in der Regel geringere Grundstücksflächen als Einzel- oder Doppelhäuser auf. Aufgrund der im Stadtteil hohen Grundstückspreise können durch solche Reihenhäuser, die auf kleinen Grundstücken verwirklicht werden können, Eigenheime geschaffen werden, die ein den Einzel- und Doppelhäusern vergleichbares Wohnflächenangebot bieten, jedoch kostengünstiger sind und damit breiteren Bevölkerungsschichten eine gartenbezogene Wohnform ermöglichen. Eine Voraussetzung für die Errichtung solcher Reihenhäuser ist jedoch die Zulässigkeit einer baulich größeren Grundstücksausnutzung in Form der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. von 0,4 berücksichtigen die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs. Die nach § 17 Absatz 1 der BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden unterschritten bzw. eingehalten. Um ausreichend Spielraum auch für die Errichtung von Garagen, Stellplatzzufahrten, Terrassen und Nebenanlagen zu gewährleisten, sind die festgesetzten Grundflächenzahlen erforderlich.

Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird in dem Neubaugebiet südlich der Hoisbütteler Straße sichergestellt, dass die ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, dass der in der Umgebung vorhandene Einfamilienhauscharakter gewahrt wird und dass einer gebietsunverträglichen Dichte entgegengewirkt wird, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze, eine Verringerung des Freiflächenanteils und der Freiraumqualitäten und eine ungewünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätten. Das Ziel des Baus von hochwertigen Wohneigenheimen mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe wäre durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. durch Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser) gefährdet. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

#### Neubauf Flächen westlich der Straße Auf der Strenge entlang „Planstraße M“

Die Siedlungsarrondierung südlich und westlich der bestehenden Bebauung entlang der Straße Auf der Strenge erfolgt über eine Einzel- und Doppelhausbebauung, die einer in einem Wendepunkt mündenden Stichstraße („Planstraße M“) folgt. Um den Wendepunkt gruppieren sich im Nordwesten Einzelhäuser. Die städtebauliche Form wurde in Anlehnung an die nördlich vorhandene, bestehende Gebäudeanordnung um eine Stichstraße gewählt.

Angesichts der vom Hauptsiedlungsgefüge Ohlstedts etwas abseitigen Lage werden dichtere Bauweisen wie z.B. Reihenhäuser nicht zugelassen.

Nördlich der Planstraße M werden neben Einzelhäusern, wie sie im umliegenden Bestand vorhanden sind, auch Doppelhäuser für verträglich erachtet, wenn diese – wie festgesetzt – mit ihrer Schmalseite zur bestehenden Einzelhausbebauung zeigen und somit von Norden betrachtet in ihrer Kubatur wie Einzelhäuser wirken. Um an dieser Stelle eine abriegelnde Wirkung der Bebauung, z.B. durch eine straßenparallele Anordnung der Doppelhäuser zu verhindern, sind für diese Gebäude keine Baufelder, sondern Einzelbaukörper mit 14 m Bautiefe und Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt.

Südlich der „Planstraße M“ wird zur Fassung des Straßenraums eine straßenparallele Anordnung von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

Bei den Baugrenzenfestsetzungen mit einer Bautiefe von 15m sind geringfügige, aber städtebaulich vertretbare Spielräume für die Feinplanung bzw. bei der Wahl der Gebäudestellung berücksichtigt. Zu den vorhandenen Knicks werden ausreichend große Abstände eingehalten.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und dem angrenzenden Bestand entsprechend wird die Höhenentwicklung auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Mit der Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird sichergestellt, dass die ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, dass der in der Umgebung vorhandene Einfamilienhauscharakter gewahrt und einer gebietsunverträglichen Dichte entgegengewirkt wird, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze, eine Verringerung des Freiflächenanteils und der Freiraumqualitäten und eine ungewünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätte.

Das Ziel des Baus von hochwertigen Wohneigenheimen mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe wäre durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. durch Geschosswohnbauten) gefährdet. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß für Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht diese Zielsetzung.

#### Baulückenschließung südlich der Hoisbütteler Straße / östlich der Straße Auf der Strenge

Südlich der Hoisbütteler Straße, zwischen den Flurstücken 551 und 992 befindet sich eine Baulücke. Östlich und westlich dieser Baulücke schließen überwiegend Doppelhäuser, westlich vereinzelt auch Einzelhäuser an.

Entsprechend dem umgebenden Bestand wird eine Baulückenschließung in der bestehenden Bauflucht mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Bautiefe vom 18m für verträglich erachtet. Angesichts der vom Hauptsiedlungsgefüge Ohlstedts etwas abseitigen Lage werden dichtere Bauweisen, wie z.B. Reihenhäuser oder geschlossene Bauweisen, nicht zugelassen. Einer unverträglichen baulichen Dichte wird auch mittels der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 als Höchstmaß entgegengewirkt, zumal die Grundstücke aufgrund der Grundstückstiefe relativ groß sein werden.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und dem angrenzenden Bestand entsprechend ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird sichergestellt, dass die ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, dass der in der Umgebung vorhandene Einfamilienhauscharakter gewahrt und einer gebietsunverträglichen Dichte entgegengewirkt wird, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze, eine Verringerung des Freiflächenanteils und der Freiraumqualitäten und eine ungewünschte Zunahme des Verkehrs zur Folge hätten. Das Ziel des Baus von hochwertigen Wohneigenheimen mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe wäre durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. durch Geschosswohnungsbauten / Mehrfamilienhäuser) gefährdet.

Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

#### Rückwärtige Nachverdichtung südlich der Hoisbütteler Straße / westlich der Straße Mühlenbrook

Für die Flurstücke 150 und 151 südlich der Hoisbütteler Straße bestand bisher Baurecht nach Baustufenplan mit den Festsetzungen W 1 o (Wohngebiet, ein Vollgeschoss, offene Bauweise, bebaubare Fläche 2/10, Einzel- und Doppelhäuser).

Angesichts der vom Hauptsiedlungsgefüge Ohlstedts etwas abseitigen Lage und der hohen Wertigkeit dieser Flächen für den Arten- und Naturschutz wird das Baurecht für diese Flächen zurückgenommen. Hierdurch wird ein Eingriff in die südlich angrenzende Orchideenwiese vermieden.

Zur teilweisen Kompensation dieser Bauflächenverluste wird südlich der bestehenden Doppelhausbebauung an der Hoisbütteler Straße 70 – 80 eine behutsame Nachverdichtung mittels vier Einzelhäusern in zweiter Baureihe ermöglicht. Die bestehenden südlichen Grundstücksgrenzen werden beibehalten, so dass die für den Natur- und Artenschutz bedeutsamen Flächen auf den Flurstücken 150 und 151 nicht in Anspruch genommen werden. Die Möglichkeit einer zweiten Baureihe eröffnet sich an dieser Stelle, weil die vorhandenen Doppelhäuser – anders als bei den westlich folgenden Bebauungen – relativ nah an der Hoisbütteler Straße stehen, so dass bei einer zweiten Baureihe für die vorhandenen Gebäude ein mindestens 14 m tiefer Südgarten verbleibt.

Die Erschließung der vier zurzeit auf städtischen Flurstücken als Einzelbaukörper festgesetzten Einzelhäuser erfolgt als private fußläufige Erschließung über die Straße Mühlenbrook.

Um potentielle Störungen für die südlich folgenden Biotope zu minimieren und um Konflikte mit der Nachbarschaft gering zu halten, werden die Dichte und die Grundstücksausnutzung über folgende Festsetzungen begrenzt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von 10m sind auf das notwendige Maß für Einzelhäuser festgesetzt.
- Die Einzelbaukörperfestsetzungen beschränken die Anzahl der Gebäude eindeutig auf vier. Dadurch bleiben auch von den nördlichen Bestandsgebäuden aus Durchblicke in die freie Landschaft nach Süden erhalten.
- Die Bodenversiegelung wird mittels einer Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß minimiert.
- Stellplätze werden in Form von Gemeinschaftsstellplätzen an der Straße Mühlenbrook festgesetzt.
- Es sind lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig.
- Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf eine beschränkt.

### Bestand entlang der Straßen Brandheide und Ohlstedter Straße

Die Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) entlang der Straßen Brandheide und Ohlstedter Straße werden der Nutzung entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen mit offener Bauweise, von maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß und Bautiefen von 18 m entsprechen in etwa dem bisherigen, planungsrechtlich zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach Baustufenplan, berücksichtigen weitgehend den Bestand und sichern ihn planungsrechtlich ab. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll in diesen Bereichen der vorhandene Gebietscharakter, der durch freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Privatgrundstücken geprägt ist, gesichert werden. Gleichzeitig werden mittels der getroffenen Festsetzungen für einige baulich bisher nicht so intensiv ausgenutzte Grundstücke städtebaulich- und gebietsverträgliche Entwicklungsspielräume für behutsame Nachverdichtungen, Gebäudeerweiterungen oder bestandsersetzende Neubauten eröffnet.

Die Festsetzung einer sog. Zweiwohnungsklausel soll die Zahl der möglichen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzen, um den Einfamilienhauscharakter unter Bezug der nachbarlichen Bebauung zu erhalten. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

Die überbaubaren Flächen werden parallel zu den Erschließungsstraßen als Baufelder mit einer Tiefe von 18 m ausgewiesen. Diese Festsetzung ermöglicht in der Regel geringe Erweiterungen vorhandener Gebäude bzw. Spielräume bei der Lage zukünftiger Bebauungen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden die straßenseitigen Baufuchten, die sich jeweils aus mehreren Gebäuden ergeben, gemittelt aufgenommen und weitergeführt. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert, wobei eine Neuordnung bzw. Strukturierung einzelner stark verspringender Gebäudefluchten beabsichtigt ist. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandschutz. Charakteristische, aus dem Bestand ablesbare Tendenzen in der Raumbildung, sind bei der Baugrenzenfestsetzung berücksichtigt.

Bei dem Gebäude auf dem Flurstück 1129 (Ohlstedter Straße 23) handelt es sich um eine ehemals zur Ortsvermittlungsstelle der Dt. Telekom gehörende Hausmeisterwohnung. Diese wird als Baufeld mit einer Bautiefe von 13,5 m dargestellt, da die im rückwärtigen Teil des Grundstücks bestehende Versorgungseinrichtung zurzeit noch nicht aufgegeben werden kann.

### Bestand an den Straßen Ohlstedter Platz , Korte Blöck und Baumfalkenweg

Der Gebäudebestand ist in diesem Teil des Plangebiets sehr heterogen. Es sind zwei Doppelhäuser (Baumfalkenweg 6-12), zwei Einzelhäuser (Korte Blöck 2 und 6a/b), ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten (Baumfalkenweg 4) sowie ein historisch wertvolles Gebäude (Landhaus von 1929 am Ohlstedter Platz 24) vorhanden. Auch die Grundstücksgrößen variieren erheblich. Entsprechend unterschiedlich sind auch die getroffenen Festsetzungen, die, unter

Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten, die auf diesen Grundstücken bestehende Gebäudesubstanz planungsrechtlich weitgehend absichern.

So ist nördlich des Flurstücks 1637, angesichts der vorhandenen Grundstücksgrößen, die Grundflächenzahlen von 0,3 und die Festsetzung Doppelhaus erforderlich, um dem Bestand planungsrechtlich zu entsprechen. Das Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise, 2 Wohnungen, maximal zwei Vollgeschosse) werden zur Sicherung des Bestandes als ausreichend angesehen.

Aufgrund des Erhaltungsbereiches auf dem Flurstück 1796 (siehe Ziffer 5.7) und der städtebaulichen Einheit mit den beiden angrenzenden Flurstücken, wird für die Flurstücke 1637, 1796 und 1795 die Festsetzung Einzelhaus und als Maß der baulichen Nutzung offene Bauweise, mit maximal 2 Wohnungen, und maximal ein Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der im Vergleich zu den umgebenden Grundstücken erheblich umfangreicheren Größe der Flurstücke soll mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,1 als Höchstmaß und einer Bautiefe von 15, m auf den Flurstücken 1637 und 1795, sichergestellt werden, dass ausreichend Abstand zum Schutz des umfangreichen Gehölzbestands erhalten bleibt und dass den städtebaulichen Maßstab sprengende Gebäude in Form von Mehrfamilienhäusern vermieden werden.

Das bisherige Gebäude Ohlstedter Platz 24a (Flurstück 1637) wurde aufgrund seiner schlechten Bausubstanz mittlerweile abgerissen. An etwa gleicher Stelle wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt, um einen bestandersetzenden Neubau zu ermöglichen.

Das Gebäude Ohlstedter Platz 24 ist von besonderem kulturhistorischem Wert und soll in seiner jetzigen Ausprägung erhalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung werden deshalb dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Ecke Ohlstedter Platz / Hoisbütteler Straße (Flurstück 1795) wird für einen Neubau eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt, um die nach Baustufenplan bisher planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nicht unverhältnismäßig stark einzuschränken. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass der auf dem Grundstück besonders ausgeprägte und schützenswerte Baumbestand größtmöglich erhalten werden kann und ein Freiflächenverbund entlang der Hoisbütteler Straße gesichert wird.

Auf dem Grundstück Ohlstedter Platz 24 / Ecke Hoisbütteler Straße (Flurstück 1795) befindet sich ein Privatgarten mit einem dichten Baumbestand. Dieser Baumbestand ist nicht nur aus ökologischer Sicht wertvoll (teilweise mit 150 Jahre alten Buchen und Bergahorn), sondern stellt auch landschaftsplanerisch eine wichtige Grünfläche in der von Westen nach Osten verlaufenden Freiraumverbundachse vom U-Bahnhof Ohlstedt über die öffentliche Grünfläche "Ohlstedter Platz" bis zur freien Landschaft dar. Um den Freiflächenverbund im Bereich des Privatgrundstücks in einem Mindestmaß zu sichern, werden im südlichen Teil des Grundstücks Ohlstedter Platz 24 (Flurstück 1795) Nebenanlagen ausgeschlossen.

Angesichts der relativ großen Grundstücke ist eine Grundflächenzahl von 0,1 für die geplanten und vorhandenen Gebäude ausreichend.

#### Bestand nördlich Hoisbütteler Straße

In dem bezeichneten Gebiet besteht ein kleiner Siedlungsansatz aus fünf Einzelhäusern (Hoisbütteler Straße 45 – 51), der nicht weiter entwickelt sondern lediglich in seinem Bestand gesichert werden soll. Für das Gebäude Hoisbütteler Straße 45 wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt es soll in seiner jetzigen Ausprägung erhalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung werden deshalb dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Die bestandskonformen Festsetzungen mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten, offener Bauweise, eingeschossiger Einzelhausbebauung, einer Grundflächenzahl von 0,2 als Höchstmaß und die Baukörperausweisungen mit Bautiefen von 16m bis 18m sichern die bestehende Gebäudesubstanz weitgehend planungsrechtlich ab.

Die Festsetzung einer sog. Zweiwohnungsklausel soll die Zahl der möglichen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzen, um den Einfamilienhauscharakter zu erhalten. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

#### Bestand südlich Hoisbütteler Straße / westlich der Straße Auf der Strenge

Der Bestand (Hoisbütteler Straße 46 - 48 und Auf der Strenge 2 – 8a) besteht aus Einzelhäusern, die sich – mit Ausnahme von drei Gebäuden, die parallel zur Hoisbütteler Straße stehen - um einen Wendehammer, der von der Straße Auf der Strenge ausgeht, gruppieren.

Die bestandskonformen Festsetzungen mit offener Bauweise, eingeschossiger Einzelhausbebauung, einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 als Höchstmaß und Bautiefen von 11 m bzw. 18 m sichern die bestehende Gebäudesubstanz weitgehend planungsrechtlich ab.

Angesichts der vom Hauptsiedlungsgefüge Ohlstedts etwas abseitigen Lage werden dichtere Bauweisen, wie z.B. Reihenhäuser oder geschlossene Bauweisen, nicht zugelassen.

Die überbaubaren Flächen sind parallel zu den Erschließungsstraßen als Baufelder mit einer Tiefe von in der Regel 18 m ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert. Charakteristische, aus dem Bestand ablesbare Tendenzen in der Raumbildung, wie z.B. die hofartige Anordnung der Gebäude um den Wendehammer, sind bei der Baugrenzenfestsetzung berücksichtigt. Diese Festsetzungen ermöglichen in der Regel geringfügige Erweiterungen vorhandener Gebäude. Auf den Flurstücken 890 und 897 beträgt die Bautiefe lediglich 11m, da die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden durch die Straßenverkehrsfläche bzw. Grundstücksgrenze und nach Süden durch erhaltenswerte Einzelbäume bzw.

durch Restbestände eines Knicks begrenzt werden, was die Entwicklungsspielräume für Gebäudeerweiterungen an dieser Stelle beschränkt. Ein weiteres Heranrücken von Gebäuden oder Gebäudeteilen an den Knick wird aus naturschutzfachlichen Gründen beschränkt.

Die Festsetzung einer sog. Zweiwohnungsklausel soll die Zahl der möglichen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzen, um den Einfamilienhauscharakter unter Bezug der nachbarlichen Bebauung zu erhalten. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

#### Bestand südlich Hoisbütteler Straße / östlich der Straße Auf der Strenge

Östlich der Straße Auf der Strenge stehen mehrere Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken.

Die getroffenen Festsetzungen mit offener Bauweise, eingeschossiger Einzelhausbebauung, einer Grundflächenzahl von 0,2 als Höchstmaß und die gewählten Bautiefen von 18m sichern die bestehende Gebäudesubstanz weitgehend planungsrechtlich ab.

Angesichts der vom Hauptsiedlungsgefüge von Ohlstedt etwas abseitigen Lage werden dichtere Bauweisen, wie z.B. Reihenhäuser oder geschlossene Bauweisen, nicht zugelassen.

Die überbaubaren Flächen werden dem Gebäudebestand folgend parallel zu den Erschließungsstraßen als Baufelder mit einer Tiefe von 18 m ausgewiesen. Diese Festsetzung ermöglicht in der Regel geringe Erweiterungen vorhandener Gebäude bzw. Spielräume bei der Lage zukünftiger Bebauungen.

Die Festsetzung einer sog. Zweiwohnungsklausel soll die Zahl der möglichen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzen, um den Einfamilienhauscharakter unter Bezug der nachbarlichen Bebauung zu erhalten. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

#### Bestand südlich Hoisbütteler Straße, zwischen den Straßen Auf der Strenge und Mühlenbrook

Südlich der Hoisbütteler Straße (Hoisbütteler Str. 56a – 80), zwischen den Straßen Auf der Strenge und Mühlenbrook stehen straßenparallel überwiegend Doppelhäuser. Während der östliche Bestand ausschließlich aus Doppelhäusern besteht, die sich relativ dicht an der Hoisbütteler Straße befinden, kommen im westlichen Bestand auch zwei Einzelhäuser und sog. "Doppelhäuser" auf ungeteilten Grundstücken vor, und die Gebäude stehen auf etwa doppelt so großen Grundstücken in etwa in der Grundstücksmitte. Entsprechend der bestehenden Unterschiede werden die bestandskonformen Festsetzungen getroffen:

Die für die Flurstücke 795, 796, 992 und 551 gewählten Festsetzungen mit offener Bauweise, eingeschossiger Einzel- oder Doppelhausbebauung, einer Grundflächenzahl von 0,2 als Höchstmaß und Bautiefe von 18 m berücksichtigen dabei den Bestand. Hierdurch wird die auf diesen Grundstücken bestehende Gebäudesubstanz weitgehend gesichert.

Die bestandskonformen Festsetzungen für die drei östlichen Doppelhäuser (Hoisbütteler Str. 70–80) mit offener Bauweise, eingeschossiger Doppelhausbebauung, einer Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß und Bautiefe von 12 m sichern die bestehende Gebäudesubstanz weitgehend planungsrechtlich ab und dienen dem langfristigen Erhalt dieses Gebäudeensembles.

Angesichts der vom Hauptsiedlungsgefüge Ohlstedts etwas abseitigen Lage werden dichtere Bauweisen, wie z.B. Reihenhäuser oder geschlossene Bauweisen, nicht zugelassen.

Die überbaubaren Flächen werden parallel zu den Erschließungsstraßen, je nach verfügbarer Grundstückstiefe, als Baufelder mit einer Tiefe von 12 m bzw. 18 m ausgewiesen. Diese Festsetzung ermöglicht in der Regel geringfügige Erweiterungen vorhandener Gebäude. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden die straßenseitigen Baufluchten, die sich jeweils aus mehreren Gebäuden ergeben, gemittelt aufgenommen und weitergeführt.

Die Festsetzung einer sog. Zweiwohnungsklausel soll die Zahl der möglichen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzen, um den Einfamilienhauscharakter unter Bezug der nachbarlichen Bebauung zu erhalten. Mittels der Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude soll ein Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) gewährt werden.

## 5.2. Allgemeines Wohngebiet

Nördlich der Hoisbütteler Straße / westlich der "Planstraße J" wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um sowohl Wohngebäude als auch den Neubau einer Kindertagesstätte (KITA) und eines Blockheizkraftwerks (BHKW) als Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch das im allgemeinen Wohngebiet geplante Kindertagesheim soll auch der aus dem neu entstehenden Wohngebiet und dem umgebenden Bereich resultierende Bedarf an Kindertagesheimplätzen abgedeckt werden. Es ist vorgesehen, hier bis zu drei Gruppen (Spitzenbedarf) mit bis zu 60 Kindern unterzubringen. Der genaue Flächenbedarf für die Kindertagesstätte und für das Heizkraftwerk ergibt sich erst im Verlauf der Feinplanung. Über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets können KITA und BHKW dem späteren Flächenbedarf entsprechend flexibel in das Baugebiet integriert werden

Der gewählte Standort ist für ein Kindertagesheim (KITA) geeignet, da er für die beiden größeren Neubaugebiete relativ zentral liegt, verkehrlich gut zu erreichen ist und die Außenspielflächen des Kindertagesheims in den west-ost verlaufenden Freiflächenverbund vom Ohlstedter Platz zur freien Landschaft integriert werden

können. Die Außenspielflächen sind entsprechend der planerischen Zielsetzung als private Grünfläche festgesetzt.

Lärmkonflikte werden über den gewählten Standort im Vergleich zu anderen Standorten in Wohngebieten minimiert, da nur relativ wenige Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Kindertagesheim liegen und die Außenspielflächen nach Süden orientiert sind.

Die Einfügung in das städtebauliche Umfeld wird mittels der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise, 2 Wohnungen, maximal zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß) sichergestellt. Dadurch und durch die festgesetzten Einzelhäuser soll ein harmonischer Übergang zur bestehenden Einzelhausbebauung im Westen gewährleistet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von 12m sind so gewählt, dass die geplanten Gebäude die beabsichtigten Baufluchten des Wohngebiets ergänzen und die KITA Teil der städtebaulichen Konzeption wird.

Die Abstände von 15m zwischen Baugrenze und dem westlich angrenzenden Knick werden als ausreichend angesehen.

### 5.3. Gestalterische Festsetzungen

Um ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit im Baugebiet zu gewährleisten und zur Wahrung des Siedlungsbilds wird unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung des Plangebiets und in Anlehnung an den Bestand folgende Festsetzung getroffen:

Die sichtbaren Teile der Außenwände von Wohngebäuden sind in dunkelrotem Ziegelsichtmauerwerk, als verputzte Fassade in dunklen Farbtönen oder als Holzfassade auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn das rote Ziegelsichtmauerwerk oder die dunkle Putzfassade, die Holzfassade vorherrschend bleibt (siehe § 2 Nummer 4).

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zugelassen werden (siehe § 2 Nummer 2).

Damit wird insbesondere für die noch ausstehende hochbauliche Planung im Neubaugebiet, aber auch im Falle einer den Bestand ersetzenden Neubebauung, trotz der engen Baukörperfestsetzungen bzw. Baufeldzuschnitte ein ausreichend gestalterischer Spielraum geschaffen, ohne den städtebaulichen Entwurf in seiner Gesamtwirkung und insbesondere in seiner hochbaulichen Raumwirkung zu gefährden. Aufgrund der engen Baukörperfestsetzungen ist es auch erforderlich, eine Überschreitung der Baugrenzen durch an das Wohnhaus angebaute Terrassen zuzulassen, da diese i.d.R. als ein Teil des Wohnhauses und damit als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind und ansonsten nicht verwirklicht werden können. Die festgesetzten Höchstmaße ermöglichen jeweils für den

herkömmlichen Einfamilienhausbau nutzbare und angemessene Größen für die untergeordneten Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Sichtschutzwände, Erker, Treppenhausvorbauten und Terrassen.

#### 5.4. Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen. Standplätze für Abfallbehälter

Aufgrund der Bestandssituation können die vier Einzelhäuser im rückwärtigen Bereich (Hoisbütteler Straße 70– 80) am östlichen Plangebietsrand lediglich über die Straße Mühlenbrook angefahren werden. Zum Schutz des vorhandenen Knicks und zur Minimierung von Beeinträchtigungen der bestehenden Doppelhausbebauung sollen die vier geplanten Einzelhäuser nicht separat, sondern durch einen gemeinsamen Fußweg erschlossen werden. Die Pkw sollen folglich nicht an den Gebäuden sondern auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Straße Mühlenbrook abgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb entsprechende zugeordnete Gemeinschaftsstellplätze fest.

Die vier Einzelhäuser am östlichen Plangebietsrand haben ihre Belegenheit an der Straße Mühlenbrook, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden kann. Um den Erschließungsaufwand und die Eingriffe in Natur und Landschaft gering zu halten, soll der feldwegartige Charakter der Straße Mühlenbrook nicht wesentlich verändert werden. Eine Wendekehre für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Um eine geordnete Abfallentsorgung für diese Wohngebäude sicherzustellen, wird an einer geeigneten, von der Müllabfuhr anfahrbaren Stelle an der Ecke Mühlenbrook / Hoisbütteler Straße, ein Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter für die 4 Neubauten festgesetzt und zugeordnet.

#### 5.5. Versorgungsflächen

Die Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG an der Ohlstedter Straße (Flurstück 1129) wird auch zukünftig benötigt, ist von öffentlichem Interesse und wird folglich als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsvermittlungsstelle“ festgesetzt.

Die Festsetzungen mit maximal zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 sichern die bestehende Gebäudesubstanz weitgehend planungsrechtlich ab.

Das Gebäude (Ohlstedter Straße 23) diente bisher als Hausmeisterwohnung und wird als solche nicht mehr benötigt und deshalb der beabsichtigten und umliegenden Nutzung entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund möglicher technischer Weiterentwicklungen im Bereich der Telekommunikation wird von der Festsetzung einer überbaubaren Fläche abgesehen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche an dieser Stelle, soll dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, dass nach Aufgabe der Versorgungseinrichtung bzw. einer deutlichen Verkleinerung eine Bebauung in zweiter Reihe nicht beabsichtigt ist.

## 5.6. Archäologische Vorbehaltsfläche

Aufgrund der im nordöstlichen Plangebiet bekannten eisenzeitlichen Fundplätze ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. April 2006 (HmbGVBl. S. 143), zu beachten, und zwar insbesondere die "Besonderen Vorschriften für Bodendenkmäler".

Da speziell auf dem Flurstück 1466 wichtige Funde von kulturhistorischer Bedeutung zu erwarten sind, die sorgfältig ausgegraben werden müssen, sind die in der Planzeichnung mit ① bezeichneten Flächen als "Archäologische Vorbehaltsfläche" gekennzeichnet.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie und Geschichte, Abteilung Bodendenkmalpflege, einzuholen.

## 5.7. Erhaltungsbereich

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (siehe § 2 Nummer 1).

Aufgrund nachfolgend erläuteter Merkmale kommt denen im Plangebiet festgelegten Erhaltungsbereichen besondere städtebauliche und geschichtliche als auch künstlerische Bedeutung zu:

1292 wird Ohlstedt erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahre 1407 wird das Dorf vom verarmten Landadel an den Hamburger Bürgermeister Hildemeier Lopowe verkauft. Um 1787 hat Ohlstedt 129 Bewohner. 1899 kaufte der Grundstücksmakler John Meinhardt die drei großen Bauernstellen in Ohlstedt auf. Er gründete eine Terrain-Gesellschaft zur Aufschließung der Feldmarkflächen, um dort eine Gartenstadt zu errichten. Im Jahre 1914 wurde ein Bebauungsplan entwickelt, um innerhalb des Hamburgischen Staatsgebiets - umgeben von der preußischen Provinz Schleswig-Holstein - attraktive Bauplätze zu schaffen, denn bereits seit 1907 war Ohlstedt an Kern-Hamburg durch die elektrische Kleinbahn angebunden, die von Altrahlstedt über Volksdorf bis zur Endstation Schleusenredder in Wohldorf führte. Von 1912 bis 1918 folgte die Verlängerung der Walddörferlinie der Hamburger Hochbahn bis nach

Ohlstedt. 1925 wurde der Bahnhof fertig gestellt. Die Kleinbahn wurde damit jedoch weitestgehend bedeutungslos und bis auf einen Teilabschnitt vom Bahnhof Ohlstedt bis zum Schleusenredder, der noch bis 1961 befahren wurde, außer Betrieb genommen.

Die Gebäude Ohlstedter Platz 24 (Flurstück 1796), Hoisbütteler Straße 45 (Flurstück 283) und Hoisbütteler Straße 70 – 80 (Flurstücke 1864 – 1866, 2020-2022, 1905) sind insbesondere aus den genannten städtebaulichen Gründen erhaltenswert und ortsbildprägend und werden deshalb als Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB ausgewiesen.

#### Ohlstedter Platz 24

Das an der Ostseite des Ohlstedter Platzes (Flurstück 1796) gelegene Haus wurde 1929 nach dem Brand des Vorgängerbaus neu aufgebaut. Bauherr war der Universitätsprofessor Felix Mendelssohn-Bartholdy, der für den Wiederaufbau seines Landhauses den Berliner Architekten Prof. Max Bach engagiert hatte. Der Wiederaufbau erfolgte in enger Anlehnung an das abgebrannte Gebäude, einem älteren, reetgedeckten und zum Landhaus umgenutzten niederdeutschen Hallenhaus als Fachwerkbau, allerdings mit moderner (Kunst)Schieferdeckung. Das tradierte Ortsbild mit den der Freifläche anliegenden Bauernhäusern konnte so aufrechterhalten werden. Heute stellt das Fachwerkgebäude gewissermaßen als einziges Gebäude die Erinnerung her an das alte Dorf Ohlstedt. Zusammen mit dem sehr prächtigen Baumbestand stellt es ein ortsbildprägendes Ensemble dar, das Erinnerungen an das alte Dorf Ohlstedt weckt und städtebaulich den weiten grünen Platz an seinem Ostrand fasst. Gleichzeitig ist das Landhaus ein siedlungsgeschichtliches Dokument für die Entwicklung der Walddörfer vom Dorf zum beliebten Wohnort von Städtern wie auch in seiner Architektur Beleg für den landschaftsgebundenen Baustil am Ende der 1920er Jahre.

Das Gebäude Ohlstedter Platz 24, soll in einem gesonderten Verfahren gemäß Denkmalschutzgesetz dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt werden.

Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche das Gebäude Ohlstedter Platz 24 dem Bestand entsprechend planungsrechtlich ab.

#### Hoisbütteler Straße 70-80

Aufgrund der skizzierten Entwicklung verdoppelte sich die Bevölkerung von Wohldorf-Ohlstedt in den Jahren 1920 bis 1929 auf 820 Einwohner. Im Rahmen dieser Entwicklung erhielt Wohldorf-Ohlstedt auch ein „Rathaus“, das direkt neben der U-Bahnstation Ohlstedt von einem Mitarbeiter des Hamburger Oberbaudirektors Fritz Schumacher 1927/1928 errichtet wurde.

Seit 1923 setzte sich Richard Timmermann aus Ohlstedt als Gemeindevorsteher für die Belange seines Gemeinwesens ein und förderte dessen Entwicklung.

Wegen der Ende der 20er Jahre herrschenden Wohnungsnot beantragte Timmermann bei der Landherrenschaft den Bau von Wohnungen auf dem Gebiet des Schullandes der Gemeinde Wohldorf und Ohlstedt südlich der Hoisbütteler

Straße /Ecke Mühlenbrook. Das Gelände lag etwa 1 km östlich des Ohlstedter Ortskerns inmitten der Feldmark, jedoch auch inmitten von projektierten Baugebieten gemäß Bebauungsplan, die jedoch bis dahin nicht realisiert waren. Ende 1929 bzw. Anfang 1930 wurden für drei gleichartige Doppelhäuser die Genehmigungen erteilt.

Mit der Planung war das Büro Jacob & Ameis betraut. Die Architekten zeichneten auch verantwortlich für einige andere Gebäude, die zwischenzeitlich in die Hamburger Denkmalschutzliste eingetragen wurden, so auch das Wohnhaus von Otto Ameis am Schleusenredder 21 aus dem Jahre 1907.

Die Bauplätze waren zum Verkauf an private Erwerber bestimmt. Der Erwerber musste sich verpflichten, die Wohnung an Wohnungssuchende aus der Wohnungsliste der Gemeinde oder der Stadt Hamburg weiterzuvermieten. Die Festsetzung der Miete erfolgte durch den Gemeindevorstand. Für eigenmächtige Mieterhöhungen durch den Grundeigentümer war eine Vertragsstrafe vorgesehen. Aufgrund der abseitigen Lage vom Ortskern ist zu vermuten, dass hier überwiegend Menschen wohnten, die sich als Landarbeiter ihren Lebensunterhalt verdienten.

Die Gebäude Hoisbütteler Straße 70 -80 selbst wurden im damals vorherrschenden Heimatstil errichtet, dessen Elemente weitgehend erhalten geblieben sind: Die holzverschalteten Flachdachgauben sollten zur Straße ursprünglich einen walmdachartigen Aufsatz erhalten. Die Rotklinkerbauten sind mit roten Pfannen gedeckt, die Dachneigung beträgt etwa 48 Grad. Zur Betonung der Gebäudekanten in der Straßenansicht sind Fenster der Trauf- und Giebelseite - nur durch einen schmalen Pfeiler getrennt - über Eck angeordnet. Der ursprüngliche Eindruck der Sprossenfenster ist größtenteils noch erhalten. Besonders charakteristisch sind die gegenüber der Straßenflucht um etwa 4 m zurückgesetzten Anbauten an den Giebelseiten, die die Wohnungseingänge mit Treppenaufgang aufnehmen. Gartenseitig und zu ebener Erde erreichbar wurde ein kleiner Lagerraum/Stall vorgesehen, der z.B. zur Hühnerhaltung genutzt werden konnte. Die Eingangstreppen waren erforderlich, da die Gebäude zur Hälfte unterkellert werden sollten, eine Maßnahme, die wegen des hoch anstehenden Stauwassers aus heutiger Sicht problematisch ist. Kellerfenster an den Straßenseiten deuten darauf hin, dass nachträglich Kellererweiterungen durchgeführt wurden.

Trotz der vorgenommenen Veränderungen insbesondere an Fenstern und Gauben sind die Gebäude als geschlossenes Ensemble immer noch deutlich wahrnehmbar. Das Gebäudeensemble bildet einen städtebaulich besonderen Auftakt mit hohem Identifikationswert am östlichen Ende der Hoisbütteler Straße. Die städtebaulich einheitliche Erscheinung, die architektonisch harmonische Proportionierung der Häuser sowie ihre sozial- wie siedlungsgeschichtlich große Bedeutung für Ohlstedt als rares Beispiel des sozialen Wohnungsbaus zu Zeiten der Weltwirtschaftskrise 1929 erfordern die Ausweisung der Grundstücke Hoisbütteler Straße 70 – 80 (Flurstücke 1864 – 1866, 2020- 2022, 1905) als Erhaltungsbereich gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs.

### Hoisbütteler Straße 45

Nördlich der Hoisbütteler Straße (Flurstück 283) fällt eine Jugendstil-Villa (Hoisbütteler Straße 45) mit einem etwa 1,3 m hohen Kellersockel und Mansarddach ins Auge, die äußerlich nahezu originalgetreu erhalten ist. Sie wurde von dem Hamburger Architekten Louis Janson im Jahre 1907 für einen privaten Bauherrn erbaut. Die Fassade ist gegliedert durch einen hohen, verklinkerten Sockelbereich, hellen Putz sowie Holzverschalungen in den Giebelbereichen. Die Fenster sind an der Süd- und Ostseite teilweise mit Klappläden versehen.

Zur Straße ist eine repräsentative Auslucht (Standerker) mit besonders großem, gebogenem Panoramafenster und darüber liegendem Balkon angeordnet. An der Westseite befindet sich der Haupteingang mit Treppenaufgang.

Das Gebäude weist nicht nur eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität auf, sondern ist vor allem siedlungsgeschichtlich bedeutsam, da es als erstes Gebäude an der Hoisbütteler Straße weit östlich des alten Ohlstedter Siedlungskerns erbaut wurde. Vermutlich geschah dies im Vorgriff auf die bis zur östlichen Landesgrenze beabsichtigte Siedlungsplanung, die sich im bereits erwähnten Bebauungsplan von 1914 manifestierte, später jedoch nicht mehr umgesetzt wurde. So erscheint auch die Wahl des Grundstücks nicht zufällig, wurde doch ein besonders repräsentatives Eckgrundstück an der geplanten Straßenkreuzung Hoisbütteler Straße/Auf der Strenge bebaut. Zu beiden projektierten Straßenverläufen wurde bereits exakt die im späteren Bebauungsplan vorgesehene Bauflucht von 10 m eingehalten. Die besondere Betonung dieser städtebaulichen Ecksituation ist auch heute noch ablesbar und von hohem Orientierungswert.

### 5.8. Straßenverkehrsflächen, Gehrecht

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über die Hoisbütteler Straße, von wo sich der Verkehr überwiegend nach Westen Richtung Bredenbekstraße und nach Osten Richtung Hamburger Straße (B 434) verteilen wird. Es sind keine erheblichen Zunahmen der Verkehrsmengen im übergeordneten Verkehrsnetz zu erwarten.

Die Neubaugebiete nördlich der Hoisbütteler Straße werden durch ein orthogonales Straßensystem (Ringerschließung) mit Breiten von 6m – 8m und einen Anschluss an die Straße Ohlstedter Platz über die „Planstraße A“(Baumfalkenweg) in einer Breite von 18,5 bis 21m erschlossen. Bei der Konzeption des Erschließungssystems wurde darauf geachtet, dass die bestehenden Knicks möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Neubaugebiete südlich der Hoisbütteler Straße und westlich Auf der Strenge werden jeweils über eine 6 – 10 m breite Stichstraße erschlossen, die in einer für Müllfahrzeuge ausreichend großen Kehre von 20 m bzw. 21 m im Süden endet.

Die festgesetzten, neuen Straßenverkehrsflächen wurden unter Beachtung funktionaler Anforderungen auf das Notwendige begrenzt, um den

Erschließungsaufwand und die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Im Neubaugebiet südlich der Hoisbütteler Straße ist beabsichtigt, die rückwärtigen Bebauungen mit privaten bzw. gemeinschaftlich nutzbaren Wohnhöfen von der "Planstraße L" aus zu erschließen. Die genaue Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen für die rückwärtige Bebauung werden im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt. Im Bedarfsfall können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Für die Erschließung der reinen Wohngebiete auf dem Flurstück 1391 der Gemarkung Ohlstedt sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (siehe § 2 Nummer 6).

Die Straßen Ohlstedter Platz, Ohlstedter Straße, Brandheide, Auf der Strenge und Mühlenbrook erfahren weitgehend keine Querschnittsveränderung und werden größtenteils dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für diese Straßen werden nur einige zusätzlichen Verkehrsflächen benötigt.

Die Straßenverkehrsfläche der Hoisbütteler Straße wird nach Norden auf eine Gesamtbreite von 20,5 m bis 21,5 m verbreitert, um nördlich des vorhandenen und zu erhaltenden Knicks einen durchgehenden Fuß-/Radweg errichten zu können. Bisher besitzt die Hoisbütteler Straße lediglich einen einseitigen Fußweg, was für den zukünftigen Bedarf nicht ausreicht. Als Ausbauoption für notwendige Nebenflächen (Fuß- und Radweg) wird die Straßenverkehrsfläche der Hoisbütteler Straße auch im Bereich der Bestandsgrundstücke (Flurstücke 283, 1359, 1360, 1411 und 1412) um 5 m bis 6m nach Norden erweitert. Der Flächenbedarf ist so gewählt, dass Fuß- und Radewege nördlich des vorhandenen Knicks, der erhalten werden soll, errichtet werden können.

Die Straßenverkehrsfläche der Ohlstedter Straße wird im Bereich des Flurstücks 277 um etwa 0,8 m nach Osten erweitert, um den vorhandenen, relativ schmalen Fußweg auf eine notwendige Breite von etwa 2 m vergrößern zu können.

Die beiden Neubaugebiete südlich der Hoisbütteler Straße / westlich Auf der Strenge werden ausgehend von den Wendekehren über einen öffentlichen Geh- und Radweg mit einer Breite von 4 m miteinander verbunden, um das Plangebiet besser für die Naherholung zu erschließen, um die straßenunabhängige Erreichbarkeit der geplanten KITA zu verbessern und um insbesondere für Kinder kurze und Kfz-freie Wegebeziehungen zwischen den Neubaugebieten zu eröffnen. Am Rand der geplanten Retentionsfläche ist ein Unterhaltungs-/Schauweg notwendig, der für diese Fußwegebeziehung mitgenutzt werden kann. Zur Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit dieses Weges wird ein 4m breites Gehrecht festgesetzt: Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anlegen und

unterhalten zu lassen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (siehe § 2 Nummer 7).

Der vorhandene Feldweg Auf der Strenge / nördlich der Hoisbütteler Straße (Flurstück 143) besitzt keine Erschließungsfunktion für Wohnbebauungen und wird auch zukünftig nicht als öffentliche Wegeverbindungen benötigt. Es findet lediglich landwirtschaftlicher Verkehr im geringen Umfang statt. Dieser Abschnitt der Straße Auf der Strenge wird deshalb in die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft einbezogen.

## 5.9. Grünflächen

### 5.9.1. Öffentliche Grünfläche

#### Parkanlage

Im Plangebiet sind zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Bei beiden öffentlichen Grünflächen handelt es sich um sogenannte "Landschaftsbalkone", die den Endpunkt von öffentlichen Freiflächen bilden und mit einer Art Terrasse das Baugebiet zur anschließenden Landschaft öffnen. Die nördliche Parkanlage grenzt an einen west-ost-gerichteten Anger mit der Funktion eines öffentlichen Spielplatzes. Die südliche Parkanlage befindet sich östlich einer sanft gemuldeten Wiese, die der vorgesehenen Oberflächenentwässerung/-versickerung dient. Die öffentlichen Grünflächen steigern die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Baugebiets. Bei entsprechender Gestaltung und Möblierung können die Grünflächen als lokaler Treffpunkt und Gemeinschaftsplatz fungieren.

Der Bebauungsplan sieht eine Beseitigung der bestehenden Knicks in den Bereichen der Parkanlagen vor. Die alten Knickeichen bleiben erhalten. Damit ermöglicht der Bebauungsplan die Herstellung der im Wettbewerb ausgezeichneten Endpunkte der öffentlichen Freiflächen, die das Baugebiet zur anschließenden Landschaft hin öffnen und besondere Aufenthaltsqualitäten bieten sollen.

Die Beseitigung von Knicks wird im Plangebiet durch die Anlage neuer Knicks ausgeglichen.

#### Spielplatz

Der west-ost-gerichtete ortsbildprägende Anger zwischen den „Planstraßen F“ und „G“ wird als öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der wohnungsnah die Bedarfe der künftigen Bewohner des Neubaugebiets abdecken soll. Zusätzlich gestaltet und strukturiert er das Wohngebiet. Es ist beabsichtigt, die Großbäume (Eichen) des vorhandenen Knicks freizustellen und in die Grünfläche zu integrieren. Zwischen den zu erhaltenden Einzelbäumen soll der Knick abgetragen werden, damit eine Sicht- und Gehverbindung in den Anger entsteht. Der Spielplatz ist über den

Baumfalkenweg auch vom westlich des Plangebiets befindlichen Wohngebiet gut zu erreichen.

Zwischen den „Planstraßen C“ und „K“ ist eine Notüberfahrt als zweiter Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge vorgesehen, die gestalterisch in die Grünfläche eingebunden werden soll.

#### 5.9.2. Private Grünfläche

Um den Freiflächenverbund parallel zur Hoisbütteler Straße planungsrechtlich zu sichern, wird der Außenspielbereich der geplanten KITA (siehe Ziffer 5.2) ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Westlich der „Planstraße L“, zwischen Neubebauung und der bestehenden Bebauung an der Ohlstedter Straße ist eine private Grünfläche festgesetzt, die der Sammlung von Niederschlagswasser der Neubaugrundstücke dient (siehe Ziffer 5.13). Gleichzeitig wird über die Festsetzung sichergestellt, dass das Neubaugebiet von Freiflächen eingerahmt wird. Dem städtebaulichen Entwurfsgedanken von einem Baugebiet, das durch Grün- und Freiflächen „umflossen“ wird, wird damit entsprochen.

#### 5.10. Fläche für die Landwirtschaft

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden mit Ausnahme der für die Bebauung benötigten Flächen und der zugeordneten Ausgleichsflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. (Bezüglich der auf den landwirtschaftlichen Flächen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe Ziffer 5.18.4)

Südlich der „Planstraße L“ ist ein Knickdurchbruch in einer Breite von bis zu 3m zulässig, um einen Wirtschaftsweg zum Flurstück 1391 anzulegen (siehe § 2 Nummer 19). Mit dieser Festsetzung wird nach dem Entfall der bisherigen Zufahrtsmöglichkeit die Zufahrt zur Weidefläche sichergestellt.

#### 5.11. Fläche für Wald

Die vorhandenen Waldflächen auf den Flurstücken 1391 (nördlich Brandheide) und 151 (südlich Hoisbütteler Straße) werden aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung erhalten und daher ihrem Bestand entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.

Bei einigen Teilflächen handelt es sich um Zwischenstadien zum Wald und um Waldlichtungen. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen sowie im Wald liegende oder mit ihm verbundene Wildäsungsplätze und Holzlagerplätze, so dass auch diese Flächen als Waldflächen angesehen und dementsprechend festgesetzt werden.

#### 5.12. Wasserfläche

Der vorhandene Teich (Flurstück 1466) nördlich der Einmündung der Straße Auf der Strenge in die Hoisbütteler Straße und die im östlichen Plangebiet auf den Flurstücken 150 und 151 vorhandenen Gräben sollen aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild erhalten bleiben und werden dem Bestand entsprechend als Wasserflächen nachrichtlich übernommen.

#### 5.13. Vorgesehene Oberflächenentwässerung, Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Bis zu 6 ha des Plangebiets werden durch neue Gebäude, Straßen, Plätze und Zufahrten versiegelt. Das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser wird entweder in Mulden, die auf den Grundstücken anzulegen sind, gesammelt oder in die straßenbegleitend festgesetzten Gräben (Fläche für die Regelung des Wasserabflusses) geleitet. In den offenen Gräben und Mulden wird das Wasser zurückgehalten und nach Möglichkeit dem Stauwasserkörper wieder zugeführt. Die Gräben sollen so ausgeführt werden, dass eine Filterung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenzone erfolgt. Voraussetzung für die Versickerungsfähigkeit der Gräben ist, dass sie zumindest teilweise nicht gedichtet werden, regelmäßig gewartet und entschlammt werden.

Bei Starkregenereignissen bzw. bei gesättigtem Stauwasserkörper kann aufgrund von Rückstau- und Verzögerungseffekten nur ein geringfügiger Teil des in die Gräben eingeleiteten Wassers darin versickern. Von den Mulden und Gräben wird das Wasser bei größeren Regenereignissen, entsprechend des natürlichen Geländegefälles, größtenteils nach Süden in die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Retentionsräumen an der Hoisbütteler Straße bzw. südlich der Hoisbütteler Straße weitergeleitet. Die größtenteils nicht gedichteten Retentionsräume werden naturnah gestaltet.

Das Oberflächenwasser, das nördlich der „Planstraße D“ anfällt, wird über Mulden zu einer vorgesehenen Versickerungsfläche nördlich des Neubaugebiets geführt.

Die Straße Baumfalkenweg soll über eine neu herzustellende Straßenentwässerungsleitung in den Ohlstedter Teich (außerhalb des Plangebietes) entwässern. Vor Ableitung in den Ohlstedter Teich erfolgt eine Reinigung und Rückhaltung des anfallenden Straßenwassers.

Die Mulden, Gräben und Retentionsräume, die auch Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen aufnehmen, werden der überwiegenden Zweckbestimmung entsprechend als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, obwohl die Flächen in ihrer Gestaltung optisch eher wie Grünflächen wirken werden. Die Lage und Dimensionierung dieser Flächen sind bereits hinreichend bestimmt. Die Zweckbestimmung ist die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Um Grundstücksüberfahrten über die Gräben planungsrechtlich zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: Auf den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses entlang der neuen Planstraßen sind notwendige

Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken in einer Breite von jeweils höchstens 3m zulässig (siehe § 2 Nummer 8).

Im Kronenbereich erhaltenswerter Großbäume sind zum Schutz der Wurzelbereiche auch Teilverrohrungen der Gräben möglich.

Mulden und Gräben, die ausschließlich von Privatflächen abfließendes Regenwasser aufnehmen, sind als unverbindliche Vormerkung „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ gekennzeichnet. In den meisten Fällen liegen diese Mulden in den rückwärtigen Grundstücksflächen, so dass sich die genaue Lage und Dimensionierung erst im Zuge der Ausführungsplanung bzw. Gartengestaltung ergibt. Eine Festsetzung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich und auch nicht notwendig.

Ziel des geplanten Entwässerungs-/Versickerungssystems ist es, die Stau- und Grundwasserbilanz und die Abflussmengen des Stauwasserabflusses weitgehend zu erhalten.

Negative Auswirkungen auf die lokalen Stauwasserverhältnisse und die Vegetation sind auch aufgrund der unter Ziffer 4.2.3 aufgeführten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die Zulassung des für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Gewässerausbaus erfolgt auf Grundlage des § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670), in Verbindung mit § 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501), im Rahmen eines gesonderten Verfahrens.

#### Entwässerung im Bestandsgebiet

In der Ohlstedter Straße besteht an der Straße entlang ein Gewässer, in das, auch per Einleiterlaubnis, eingeleitet wird.

Die Gebäude Korte Blöck 16, 18, 20, 22, 32, 34 bringen nach den Entwässerungsunterlagen ihr Oberflächenwasser auf eigenem Grund zur Versickerung.

Die Entwässerung der „Landarbeitergrundstücke“ (Hoisbütteler Straße 70 bis 80) erfolgt in den Graben Hoisbütteler Straße bzw. Mühlenbrook.

Das im Bestand von den Dachflächen und anderen versiegelten Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher auf den Privatgrundstücken vor Ort zurückgehalten und versickert bzw. bei Vorlage einer entsprechenden Genehmigung abgeleitet werden, da die dezentrale Versickerung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ökologisch und wasserwirtschaftlich sinnvoll ist. Das Wasser wird so der Grundwasserneubildung zugeführt und die Siele und Oberflächengewässer nicht weiter belastet.

Für die Neubebauung wurde ein offenes Oberflächenentwässerungssystem konzipiert, da die Neubaugrundstücke im Vergleich zur Altbebauung kleiner sind und somit weniger Fläche auf Privatgrund für die Rückhaltung und Versickerung zur Verfügung steht.

Zwar lässt die Bodenbeschaffenheit in der Regel nur eine verzögerte Versickerung zu, die Bestandsgrundstücke sind in diesen Bereichen jedoch ausreichend groß, um entsprechend dimensionierte Rückhalte- und Versickerungsräume vorzuhalten. Insofern wird trotz erschwerter Bodenverhältnisse für eine Änderung des bestehenden Oberflächenwasserrückhalte- und Versickerungssystems keine Notwendigkeit gesehen.

#### 5.14. Schmutzwasserableitung

Im geplanten Erschließungsgebiet sind die Schmutzwassersiele nicht ausreichend vorhanden, so dass neue erstellt werden müssen.

Das Erschließungsgebiet nördlich der Hoisbütteler Straße soll möglichst über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersiel / äußere Vorflut in den Straßen Ohlstedter Platz /Korte Blöck angeschlossen werden.

Für das südliche Gebiet ist der Anschluss an das zentrale Schmutzwassersystem in der Hoisbütteler Straße über ein neu herzustellendes Drucksiel möglich.

Eine Regenwasserbesielung ist nicht geplant.

#### 5.15. Immissionsschutz/ Klimaschutz.

Für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein vorhandenes oder zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Es sind erneuerbare Energien einzusetzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas durch Reduzierung des Primärenergieverbrauchs zu erhöhen. Erneuerbare Energien sind nach § 2 Absatz 1 Satz 4 HmbKliSchG thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen (Holzpellet-, Holzhackschnitzelanlagen, Pflanzenöl- Blockheizkraftwerke, Biomasseverbrennungsanlagen mit anderen biogenen Energieträgern oder Biogas-Anlagen). Die Festsetzung in § 2 Nummer 5.1 wonach überwiegend erneuerbare Energien einzusetzen sind, erlaubt die Deckung der Spitzenlast auch mit nicht erneuerbaren Energieträgern. Wird die Wärme durch Kraft-Wärme-Kopplung oder durch Abwärmenutzung hergestellt, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 v.H. des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken. (siehe § 2 Nummer 5.1)

Vom Anschluss und Benutzungsgebot nach Nummer 5. 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 2. Dezember 2004 (BGBl. I

S. 3147) den Wert von 40 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt (siehe § 2 Nummer 5.2).

Vom Anschluss und Benutzungsgebot nach Nummer 5. 1 kann auf Antrag befreit werden, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden (siehe § 2 Nummer 5.3). Diese Regelung entspricht der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

Die Größe des Plangebietes und die zusammenhängende Bebauungsstruktur ermöglichen den Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung, die insgesamt wirtschaftlicher ist als eine dezentrale Versorgungsstruktur. In einem energiewirtschaftlichen Gutachten für das Plangebiet wurde nachgewiesen, dass der Einsatz von erneuerbaren Energien in einer gemeinsamen Betrachtung von Primärenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Emissionen den deutlich geringsten Energiebedarf und den daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Emissionen haben, und somit unter Umweltaspekten vorteilhafter sind. Des Weiteren zeigt das Gutachten auf, dass die Versorgung mit regenerativen Energien wirtschaftlich vorteilhafter, da die Brennstoffpreise gegenüber fossilen Energien geringer sind. Auch die Kombination von Pellet-, bzw. Holzhackschnitzelkessel zur Abdeckung der Spitzenlast mit einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage zur Grundlast ergibt geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Als Standort für das Heizkraftwerk, das gestalterisch auf den KITA-Neubau abgestimmt werden soll, ist eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets westlich der „Planstraße J“ vorgesehen.

#### 5.16. Lärmschutz

Das Plangebiet ist nur gering mit Lärm vorbelastet. Die Verkehrslärmzunahme innerhalb des Plangebietes durch die neuen Wohneinheiten wird unerheblich sein, da es sich in der Regel nur um Anliegerverkehr handeln wird.

Die Verkehrsbelastung der Hoisbütteler Straße wird ebenfalls als unerheblich in Bezug auf dadurch entstehenden Lärm bewertet. Insgesamt sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. (siehe Ziffer 4.2.4)

#### 5.17. Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet, außerhalb der zur Bebauung anstehenden Flächen, gab es eine Flakstellung während des Zweiten Weltkriegs. Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind daher im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

#### 5.18. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Nr. 3 HmbNatSchG soll die Bebauung auf Natur und Landschaft Rücksicht nehmen. Die Lebensstätten und Lebensbedingungen wildlebender Tiere und

Pflanzen sind zu erhalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen oder neu zu schaffen; auf die kohärente ökologische Vernetzung der Lebensstätten ist hinzuwirken (§ 1 Nr. 4 HmbNatSchG). Natürliche oder naturnahe Gewässer einschließlich der Uferzonen sollen als bedeutsame Bestandteile des Naturhaushalts erhalten oder wiederhergestellt werden; auch im besiedelten Bereich soll der oberflächennahe Bodenwasserhaushalt erhalten und entwickelt werden (§ 1 Nr. 5 HmbNatSchG). Der Boden soll als nachhaltig funktionsfähiger Bestandteil des Naturhaushalts erhalten werden; die Versiegelung soll auf das unvermeidliche Maß begrenzt werden (§ 1 Nr. 6 HmbNatSchG).

Folgende Ziele werden im Plangebiet durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt:

- Erhalt und Entwicklung ökologisch wertvoller Bereiche, soweit es die Bebauung zulässt,
- Biotopvernetzung,
- Erschließung des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer,
- Aufwertung des neuen Landschafts- und Ortsbildes,
- Minderung der Eingriffe in Natur- und Landschaft,
- Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen, zur Verbesserung der vorbelasteten Situation des Natur- und Landschaftshaushalts sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

#### 5.18.1. Baumschutz / Landschaftsschutz

Fast das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs Wohldorf-Ohlstedt 13 liegt im Landschaftsschutzgebiet Wohldorf / Ohlstedt - Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wohldorf / Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl S. 60, 62). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in Teilen mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar, so dass die Landschaftsschutzgebietsgrenzen angepasst werden müssen, um die geplante Neubebauung zu ermöglichen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wohldorf / Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 62) für die Neubauf Flächen nördlich und südlich der Hoisbütteler Straße, für die Neubau- und Bestandsflächen an der Straße Auf der Strenge südlich der Hoisbütteler Straße und für Teilbereiche der Hoisbütteler Straße aufgehoben (siehe § 3). Dies gilt für die Neubauf Flächen mit Erschließung und für den durch Neubebauung verdichteten Bestand. Die kleinen, isoliert liegenden Grünflächen wie Spielplatz, die private Grünfläche und die kleinen Parkanlagen werden in Teilen ebenfalls aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Die Hoisbütteler Straße soll, ausgenommen im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft zur Sicherung des Biotopverbundes, ebenfalls aus dem Landschaftsschutz entlassen werden. Eine Übersicht der geänderten Grenzen des Landschaftsschutzgebiets kann dem Anhang 1 entnommen werden.

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Bäume vorhanden. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung. Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die weiterführenden Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

Die festgesetzten 2,5 m bis 5 m breiten Flächen für die Erhaltung von Knicks dienen der langfristigen Sicherung dieser ökologisch wertvollen Strukturen, die eine große Bedeutung im Biotopverbund besitzen. Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sind die Knicks von erheblicher Bedeutung.

Im Bereich der Wendekehre südlich der „Planstraße L“ ist ausnahmsweise eine Knickdurchbruch in einer Breite vom bis zu 3 m zulässig (siehe § 2 Nummer 19). Somit wird die Erreichbarkeit des als Pferdeweide genutzten Flurstücks 1391 ermöglicht.

Mit der Erhaltung von festgesetzten Einzelbäumen ist insbesondere die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt. Besonders markante Einzelbäume am Ohlstedter Platz wirken prägend auf den öffentlichen Raum und sind entsprechend ihrer Bedeutung für das Ortsbild und für Natur und Landschaft als zu erhalten festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume sind räumlich markant und bestimmen die Identität des Gebiets. Außerdem sind sie ein Gerüst des Biotopverbundes und ebenso wie die Knicks ein Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten.

Die für die Erschließung der Neubauf Flächen notwendige Erweiterung des Baumfalkenwegs, soll unter Integration des vorhandenen wertvollen Knicks in die Straßenverkehrsfläche erfolgen. Aus diesem Grund wird von der sonst üblichen Vermeidung von Festsetzungen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewichen. Der naturschutzfachlich wertvolle Knick wird durch ein Erhaltungsgebot festgesetzt und soll dadurch langfristig gesichert werden.

#### 5.18.2. Begrünungsmaßnahmen

##### Anpflanzgebot und Art der Begrünung

Für festgesetzte Einzelbaumanpflanzungen südlich der Hoisbütteler Straße sind großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden und zu erhalten (siehe § 2 Nummer 10). Mit der Pflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen in den gemeinschaftlichen Erschließungshöfen südlich der Hoisbütteler Straße soll ein verbindendes Erscheinungsbild erreicht und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft sichergestellt werden.

Zudem dienen die festgesetzten Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine Anzahl von Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten.

Auf den Grundstücken von Einzelhäusern und Doppelhaushälften ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe § 2 Nummer 9). Die Pflanzung großkroniger Laubbäume in den Privatgärten führt den Charakter der Walddörfer als Siedlungen im "Wald" sinngemäß weiter. Die Bäume führen zu einer Strukturierung und Identitätsgebung der privaten Gartenbereiche und der Charakter eines durchgrünten Wohngebiets wird gestärkt. Außerdem dienen die festgesetzten Baumpflanzungen dem Biotopverbund.

Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Buchen (*Fagus sylvatica*) zu verwenden und zu erhalten (siehe § 2 Nummer 11). Mit diesen festgesetzten Buchenhecken wird eine homogene Identität der Siedlung sichergestellt und die Grenze zwischen Landschaftsraum und Bebauung einheitlich gestaltet. Das Anpflanzungsgebot ist vor allem im Hinblick auf die Erlebnis- und Nutzungsqualitäten des öffentlichen Raums ausschlaggebend. Zudem bieten Buchenhecken zahlreichen Tieren, insbesondere Brutvögeln, Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, und sie fungieren als Element der Biotopvernetzung.

Nördlich der Bebauung ist auf in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Neuanlage von etwa 285 m Knick durch ein 5 m breites Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher vorgesehen, womit der Verlust von 110 m<sup>2</sup> des § 28-Biotops nördlich der Hoisbütteler Straße (naturnahes Gehölz mittlerer Standorte) ausgeglichen wird. Das vorhandene Knicknetz kann mit dieser Maßnahme sinnvoll ergänzt werden. Für anzupflanzende Knicks (Wallhecken) ist ein Knickwall mit 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Laubgehölze (siehe Anhang 2) zu verwenden (siehe § 2 Nummer 12 Sätze 1 und 2). Die Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze sichert einen langfristigen Erhalt der Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die an die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen optimalen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen.

Einheimische Laubgehölze benötigen lediglich einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall, und es gibt kaum Ausfall bei neugesetzten Pflanzen.

Südlich der „Planstraße D“ ist eine Reihe von Anpflanzungen für Einzelbäume festgesetzt. Hiermit soll ein gewisser Ersatz für den aufgrund räumlicher Enge entfallenden Knick geschaffen werden und der Verlauf des ehemaligen Knicks verdeutlicht werden.

### Ersatzpflanzung:

Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, vorzunehmen (siehe § 2 Nummer 13). Mit dem Gebot wird der ökologisch und für das Landschaftsbild wertvolle Bestand gesichert. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neues Gehölz die ortsbildprägenden Funktionen langfristig und am selben Standort übernimmt.

Die Pflanzung von Jungbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18cm in 1 m Höhe über dem Erdboden stellt bereits nach kurzer Entwicklungszeit, das heißt schon kurz- bzw. mittelfristig, eine ökologisch und visuell wertvolle Durchgrünung / Eingrünung des Gebiets sicher.

Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen (siehe § 2 Nummer 12 Sätze 3 und 4). Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass bei einem Abgang ein neues Gehölz die Funktionen in dem ortsbildprägenden Knick langfristig und am selben Standort übernimmt. Vor dem Hintergrund, dass potenzielle Bruthabitate vom Waldkauz durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, wird das Anbringen von Waldkauznistkästen im Bereich der nördlich gelegenen Knicks, die nicht durch die geplante Wohnbebauung beeinträchtigt werden, empfohlen. Somit kann weiterhin ein Biotopverbund sichergestellt werden und die Funktion der Bäume und Sträucher als wertvoller Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tiere, Kleinsäuger und Vogelarten erhalten bleiben. Auch die räumlich strukturierende und abschirmende Wirkung bleibt somit erhalten. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste - Anhang 2) sichert den langfristigen Erhalt einer Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die an die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen optimalen Lebensraum für heimische Tierarten.

### Dachbegrünung

Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (siehe § 2 Nummer 14). Mit der Begrünung wird das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung ist klimatisch wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, bindet Stäube, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht die Verdunstung.

### 5.18.3. Grundwasserschutz

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das Oberflächenentwässerungssystem abzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt

oder genutzt wird (siehe § 2 Nummer 17). Die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände werden somit so wenig wie möglich beeinträchtigt und das von den Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Durch Verdunstung und Versickerung kommt es zu einer Verminderung und Verzögerung des Wasserabflusses und die belebten Bodenzonen führen zu einer Vorreinigung des Wassers. Zudem bieten offene Gräben und Mulden Lebensräume für amphibische und aquatische Pflanzen- und Tierarten.

Die Dränagewirkung von anzulegenden Versorgungsleitungsgräben und Schmutzwassersielen ist durch Querschotten aus Lehm oder in ihrer Wirkung ähnlich geeigneten Materialien zu verhindern (siehe § 2 Nummer 18). Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Wasserhaushalts, da die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände so wenig wie möglich beeinträchtigt werden sollen.

Kellergeschosse sind unzulässig (siehe § 2 Nummer 3). Das Plangebiet befindet sich in einem hydrogeologisch empfindlichen Bereich, der in Wechselwirkung zu dem Wohldorfer Wald steht. Um Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt und auf die Strömungsverhältnisse im Stauwasserkörper zu minimieren, sind Kellergeschosse unzulässig. (siehe auch Ziffer 4.2.3).

#### 5.18.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmeflächen südlich der Hoisbütteler Straße dienen der Sicherung und Entwicklung von artenreichem Grünland. Vorhandene, gemäß § 28 HmbNatSchG besonders geschützte Grünland-Biotope, sind in die Maßnahmeflächen integriert. Eine Ausnahme stellt die Maßnahmefläche direkt südlich der Hoisbütteler Straße dar. Hier dient die festgesetzte Maßnahmenfläche der Entwicklung und Aufwertung einer Ackerfläche zu extensivem Grünland.

Bei der Maßnahmefläche nördlich der Hoisbütteler Straße ist die Entwicklung und Aufwertung einer Ackerfläche zu extensivem Grünland vorgesehen. Unter Berücksichtigung einer effektiven Bewirtschaftung verbleibender landwirtschaftlicher Flächen, wurde diese Randfläche im Nahbereich der Wohnbebauung vorgesehen. Die gekennzeichnete Fläche mit der unverbindlichen Vormerkung „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ kann gut in die Grünlandnutzung integriert werden.

Bei den Maßnahmenflächen die zugleich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, handelt es sich um bereits naturschutzfachlich hochwertige Flächen deren derzeitige extensive landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden soll und lediglich durch Handlungshinweise optimiert wird.

Außerdem ist die Neuanlage von ca. 285 m Knick in den langgestreckten Maßnahmeflächen nördlich der Hoisbütteler Straße vorgesehen. Der Verlust von ca. 110 m<sup>2</sup> des § 28-Biotops nördlich der Hoisbütteler Straße (naturnaher Gehölz mittlerer Standorte) kann auf diese Weise ausgeglichen werden. Das vorhandene Knicknetz wird sinnvoll ergänzt.

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sogen. Maßnahmenflächen) erfolgt zum einen, um Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu ermöglichen, zum anderen sollen hochwertige Grünlandflächen in ihrem Bestand gesichert und weiter entwickelt werden. Etwa 11,1 ha (etwa 21 % des Plangebiets), davon etwa 5,2 ha den Eingriffen zugeordnet, sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden über die Planzeichnung und über § 2 Nummer 16 folgende Zuordnungen festgesetzt:

Die mit „Z“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden für Ausgleichsmaßnahmen den mit „Z<sub>1</sub>“ bezeichneten Flächen zu 89 v. H. und den mit „Z<sub>2</sub>“ bezeichneten Flächen zu 11 v. H. zugeordnet.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen auf den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsflächen können die verloren gehenden Werte und Funktionen der Naturhaushaltsfaktoren in anderer Weise im betroffenen Umfang wiederhergestellt werden.

#### Extensiv-Grünland

Die als Extensiv-Grünland festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als an den Standort angepasstes Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Walzen, Schleppen, Mähen oder anderweitige maschinelle Bearbeitung ist in der Zeit vom 1. April bis 31. Juli untersagt. Eine Beweidung ist mit höchstens zwei Rindern oder einem Pferd pro Hektar zulässig. Eine Beweidung ist unzulässig in der Zeit vom 1. November bis 1. Mai des Folgejahres. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ein Pflegeumbruch sind unzulässig (siehe § 2 Nummer 15).

Mit dieser Festsetzung werden naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt bzw. erhalten. Aufgrund der geringen Beweidungsintensität und des Verzichts auf Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel besitzen extensive Grünlandflächen eine sehr hohe Arten- und Strukturvielfalt und bieten damit verschiedenste Habitate und Nahrungsangebote für die Tierwelt, insbesondere für wildlebende Säugetiere, Wiesenvögel, Insekten und Amphibien. Um eine Verfilzung der Grasnarbe zu verhindern, sollte jährlich eine Mahd durchgeführt werden. Die Entfernung des Mähguts dient dem Nährstoffentzug und der Erhöhung der Artenvielfalt. Mit dem Verbot von chemischen und synthetischen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln wird ein Nährstoff- und Schadstoffaustrag und damit eine Belastung des Bodens und Wasserhaushalts verhindert. Das Verbot der maschinellen Bearbeitung in der Zeit vom 1. April bis 31. Juli dient dem Schutz von Vögeln zur Brutzeit.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), sowie der Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 6 vom 14. September 1970, (HmbGVBl. S. 244), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502) aufgehoben.

Die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666. 670) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1. Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 522.665 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 46.880 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 20.325m<sup>2</sup>), für Parkanlagen neu etwa 1.825 m<sup>2</sup> und für einen Spielplatz neu etwa 2.550 m<sup>2</sup> benötigt. Für die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden neu etwa 24.500 m<sup>2</sup> und für zugeordnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden neu etwa 52.000 m<sup>2</sup> benötigt. Für Versorgungsflächen werden etwa 2.340 m<sup>2</sup>, für Wasserflächen 480 m<sup>2</sup> und für Flächen für Wald werden etwa 21.595 m<sup>2</sup> benötigt.

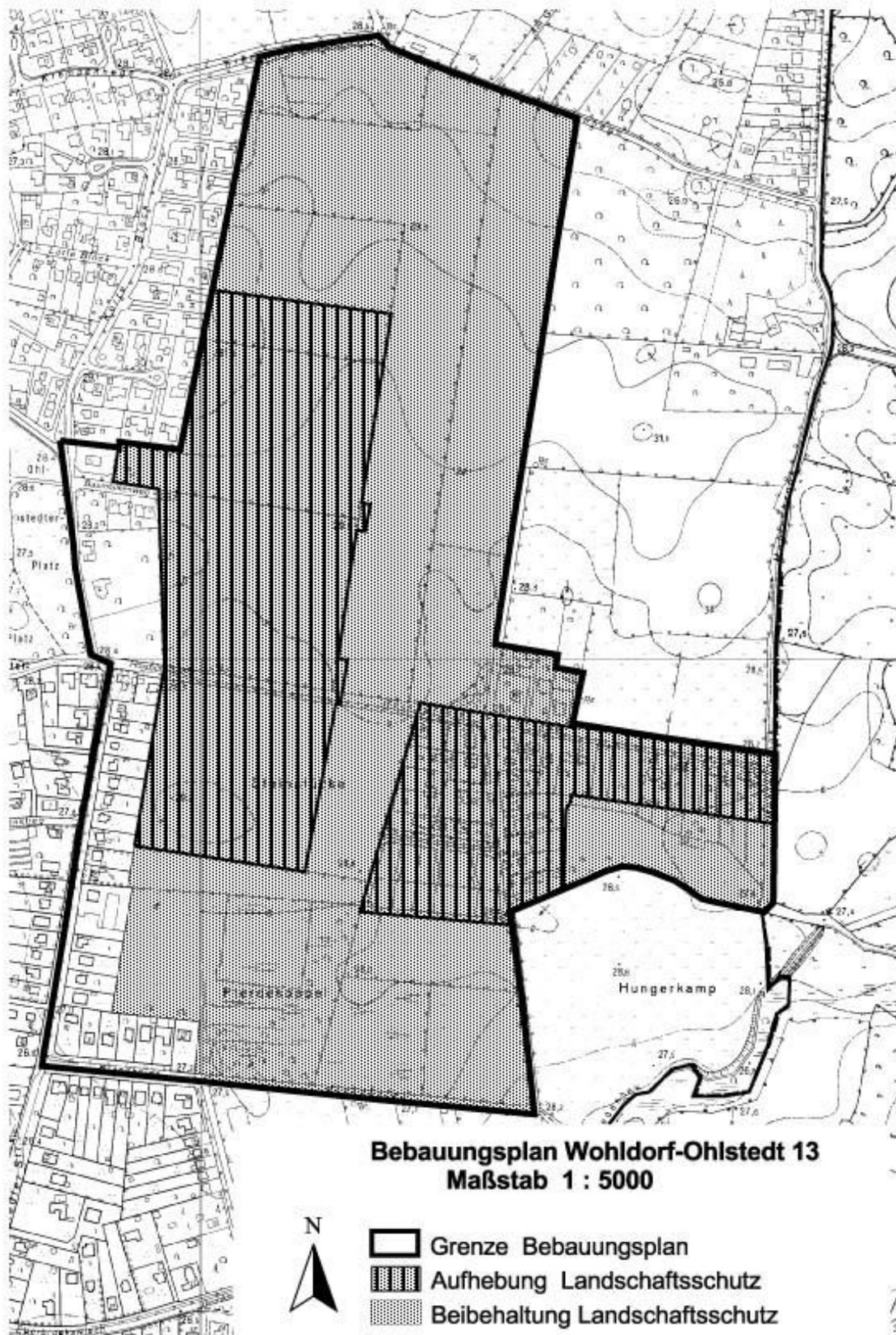
### **8.2. Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen zum Teil noch Flächen für Straßen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenverkehrsflächen sind unbebaut, teilweise jedoch Bestandteil von Wohngrundstücken.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau, den Bau eines Kindertagesheims und eines Blockheizkraftwerks, die Herrichtung der Parkanlagen und des Spielplatzes, durch die Herrichtung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie durch die Umsetzung von nicht zugeordneten Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und durch ein Monitoring entstehen.

# Anhang 1: Karte LSG-Grenzen



## **Anhang 2: Pflanzliste**

### Gehölzartenliste Knicks

Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Sobus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball