

## **V E R O R D N U N G**

### **über den Bebauungsplan**

### **Rahlstedt 134**

### **vom ...**

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221, S. 1), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 09. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 140), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetz in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. 92) sowie § 1, in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 4 Nummern 2 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

### **§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 134 für den Geltungsbereich südöstlich von Großlohe und östlich von Rahlstedt-Ost (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordost-, Nord-, Nordwest und Ostgrenze und über das Flurstück 2338, Ostgrenze des Flurstücks 216, Nordost-, Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 900, Ostgrenze des Flurstücks 899, Nordgrenze des Flurstücks 1392 (teilweise), über das Flurstück 808 (Straße Wiesenredder), Nordgrenze des Flurstücks 143, Nordwest-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 759, Ostgrenze des Flurstücks 1087 (teilweise), Nord-, West-, Nordwest- und Ostgrenze des Flurstücks 2297, über das Flurstück 1349 (Gewässer Stellau) der Gemarkung Neu-Rahlstedt, Nordgrenze des Flurstücks 2439 (teilweise), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5713, Ostgrenzen der Flurstücke 5777, 6654 (Straße Schimmelreiterweg), 6371, 6372, 2454 (teilweise), Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 2455 (Straße Müssenkamp), Ostgrenzen der Flurstücke 2465, 2455 (Straße Müssenkamp), 7024 und 7023,

Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 2469, Südostgrenzen der Flurstücke 2471 und 2470, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 2471, Südwest- und Südgrenze des Flurstücks 2472, Südgrenzen der Flurstücke 2463 (Straße Bessenkamp), 2473, 2474, 2475 und 3436, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2483, Westgrenzen der Flurstücke 2482, 6554, 2480, 2479, 2478, 2477 und 2476, Südgrenzen der Flurstücke 2463 (Straße Bessenkamp, teilweise) und 2462, Süd- West- und Nordgrenzen und über das Flurstück 5183, über das Flurstück 2461, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2462 (teilweise), über das Flurstück 2455 (Straße Müssenkamp), Westgrenze des Flurstücks 2452, über das Flurstück 6654 (Straße Schimmelreiterweg), Westgrenze des Flurstücks 2441, Südwestgrenze des Flurstück 7039, Westgrenze des Flurstücks 2439 (teilweise), über das Flurstück und Südgrenze des Flurstücks 2437, über die Flurstücke 2434, 2433, 2431 und 2430, Südgrenze des Flurstücks 5342, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4490, Südgrenzen der Flurstücke 5342 (teilweise) und 5001, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5820, über das Flurstück und Westgrenze (teilweise) des Flurstücks 2419 der Gemarkung Alt-Rahlstedt, über das Flurstück 1315 (Gewässer Stellau), Westgrenzen der Flurstücke 1310 und 2296, Südwest-, West-, und Südwestgrenze (teilweise) des Flurstücks 1334, Südost und Südwestgrenze des Flurstücks 143, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 808 (Straße Wiesenredder), Südostgrenze des Flurstücks 956 (Gewässer Stellau) der Gemarkung Neu-Rahlstedt, Südost-, Süd-, Südwest- und Nordwestgrenze (teilweise) des Flurstücks 6788, Südwestgrenze und über das Flurstück 6789 der Gemarkung Alt-Rahlstedt, über das Flurstück 956 (Gewässer Stellau), über das Flurstück und Westgrenze des Flurstücks 672, Südgrenze des Flurstücks 215 (teilweise), West- und Südgrenze des Flurstücks 213, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2338, Südwest-, Nord-, und Westgrenze des Flurstücks 1097, Süd-, Südwest-, Südost-, Südwest-, Süd und Ostgrenze des Flurstücks 2338, Flurstück 248 (Straße Wehlbrook, teilweise) der Gemarkung Neu-Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526).

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuches werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Wandsbek während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können diese gegen Kostenerstattung erworben werden.
  2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein/e Entschädigungsberechtigte/r Entschädigung verlangen. Die Fälligkeit des Anspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, indem die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem/der Entschädigungspflichtigen/m beantragt wird. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
  3. Unbeachtlich werden
    - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf den mit (1) bezeichneten Flächen sind bauliche Anlagen für eine private Pferdehaltung zulässig. Die Grundfläche von überdachten baulichen Anlagen darf jeweils 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es ist maximal eine überdachte bauliche Anlage je vollendete 1000 m<sup>2</sup> der abgegrenzten Fläche zulässig. Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
2. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen außerhalb der mit (1) gekennzeichneten Flächen und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig. Ausnahmen für betriebsbedingte Nebenanlagen können zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
3. Auf den mit „D“ als Dauergrünland bezeichneten Flächen für die Landwirtschaft ist nur eine Grünlandnutzung zulässig. Ein Umbruch des Grünlands ist unzulässig, und es ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten.
4. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig.
5. Auf den privaten Grünflächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
6. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.
7. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:

- 7.1. Auf den mit „EG“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bewirtschaftung dieser Fläche hat durch eine Beweidung mit bis zu 2 Großvieheinheiten / ha zu erfolgen. Ausnahmsweise kann eine Wiesennutzung zugelassen werden. Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sowie Pflegeumbruch mit Neuansaat sind ganzjährig unzulässig. Eine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen etc.) ist im Zeitraum vom 15. März bis zum 30. Juni unzulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. Ausnahmen von Satz 4 und 5 können bei einer Vegetationsentwicklung, die Satz 1 zuwiderläuft, zugelassen werden.
- 7.2. Auf den mit „HL“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bewirtschaftung dieser Fläche hat durch eine Beweidung mit bis zu 2 Großvieheinheiten / ha zu erfolgen. Mindestens 20 bis maximal 30 von Hundert (v. H.) dieser Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann eine Wiesennutzung zugelassen werden. Düngung, und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sowie Pflegeumbruch mit Neuansaat sind ganzjährig unzulässig. Eine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen etc.) ist im Zeitraum vom 15. März bis zum 30. Juni unzulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. Ausnahmen von Satz 5 und 6 können bei einer Vegetationsentwicklung, die Satz 1 zuwiderläuft, zugelassen werden.
- 7.3. Die mit „GH“ bezeichnete Fläche für Wald ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, zu einer Waldfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4. Die mit „S“ bezeichnete Fläche für Wald ist durch Sukzession zu einer Waldfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 7.5. In den mit „KA“ bezeichneten Flächen sind Knicks (Wallhecken) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist 3 m breit und 1 m hoch aufzusetzen und mit knicktypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist eine dreireihige Pflanzung im Pflanzabstand von 1 m vorzusehen. Beidseitig des Knickwalls sind 1,5 m breite Saumstreifen anzulegen. Die Knicks sind alle 8–12 Jahre unter Erhalt von Überhältern fachgerecht auf den Stock zu setzen. Die Saumstreifen sind nach Herstellung mit einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung der natürlichen Eigenentwicklung inkl. einer Pflegemahd alle 3 bis 5 Jahre ab 1. August zu überlassen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 7.6. Auf den mit „FH“ bezeichneten Flächen sind Feldhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine zweireihig-versetzte Pflanzung im Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Beidseitig der Pflanzung sind 1,50 m breite Saumstreifen anzulegen und abzugrenzen. Die Saumstreifen sind, nach Herstellung mit einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung, der natürlichen Eigenentwicklung inkl. einer Pflegemahd alle 3 bis 5 Jahre ab 1. August zu überlassen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 7.7. Auf der mit „U“ bezeichneten Fläche ist der Uferrandstreifen der Stellau durch Abflachung der Uferböschung und Anpflanzung von Röhrichten und Ufergehölzen naturnah zu entwickeln.

8. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Reiterhöfen am Schimmelreiterweg die festgesetzten Feldhecken auf den Flurstücken 2454 und 2452 sowie die Neuanlage eines Knicks auf dem Flurstück 2464 zugeordnet.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.