

Begründung

zum Bebauungsplan Kirchwerder 17 / Ochsenwerder 8 „Ortskern Fünfhausen“

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d.h. vor dem 20. Juli 2004, förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 1 / 93 vom 10. Februar 1993 (Amtl. Anz. S. 337) mit der Ergänzung vom 4. August 1998 (Amtl. Anz. S. 2153) eingeleitet. Mit Beschluss vom 6. Juli 2001 (Amtl. Anz. S. 2402) wurde eine Teilfläche im Nordwesten vom Plangebiet abgetrennt und als Bebauungsplanverfahren Kirchwerder 26 weitergeführt und zwischenzeitlich (am 16. Mai 2002 (HmbGVBl. S. 77)) festgestellt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Dezember 1993, 4. August 1998 und 12. November 2004 (Amtl. Anz. 1993 S. 2553, 1998 S. 2154 und 2004 S. 2266) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan umfasst die Ortslage Fünfhausen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ortskernentwicklung, d.h. für eine Entwicklung zu einer leistungsfähigen Versorgungseinheit, geschaffen werden. Insbesondere sollen Wohn- und gemischte Baugebiete sowie Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden, um den Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung in den Vier- und Marschlanden zu sichern. Desgleichen sollen die vielfältigen, ökologisch sehr bedeutenden Landschaftsräume gesichert und entwickelt werden.

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 seiner 27. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter, naturbestimmte Flächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen dar. Der Straßenzug Ochsenwerder Landscheideweg / Süderquerweg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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 37. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm in der Ortsmitte das Milieu „Dorf“, für die Brackbereiche die Milieus „Gewässerlandschaft“ und „Naturnahe Landschaft“ sowie Landschaftsschutzgebiet dar und im Übrigen für die bebauten Bereiche das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ für die an den Ort angren-

zenden Flächen. Als milieuübergreifende Funktionen sind der Marschenbahndamm, der Untere Warwischer Wasserweg sowie der Durchdeich vom Marschenbahndamm nach Süden zum Hohendeicher See als „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Die Darstellung „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“ gilt für den Straßenzug Ochsenwerder Landscheideweg / Süderquerweg zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet in den bebauten Bereichen die Biotopentwicklungsräume „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen“ (11b) und „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ (11a) dar. Die Brackbereiche sind als Biotopentwicklungsräume „Stillgewässer“ (4) und „Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ (8c) mit der besonderen Kennzeichnung als wertvolles Einzelbiotop „Kleingewässer, Qualmgewässer und Bracks“ dargestellt. Die an den Ort grenzenden Flächen sind als Biotopentwicklungsraum „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ (9a) dargestellt, im Bereich des östlich angrenzenden Naturschutzgebietes als Biotopentwicklungsraum „Grünland“ (6). Das im Brackbereich vorhandene Landschaftsschutzgebiet und das auf den landwirtschaftlichen Flächen bis zum Ortsrand geplante Landschaftsschutzgebiet sowie das vorhandene, bis zum östlichen Ortsrand reichende Naturschutzgebiet sind ebenfalls dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) sowie den Bereich des ehemaligen Bahnhofs Fünfhausen als Bahnfläche aus.

3.2.2 Bodenordnung

Für einen Teilbereich des Plangebiets zwischen Süderquerweg und Durchdeich wurde zur Verwirklichung der angestrebten Neubebauung am 1. Juli 1993 das Umlegungsverfahren U 338 eingeleitet (Amtl. Anz. S. 1409), um im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs die Bildung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteter Grundstücke herbeizuführen.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

In Teilen des Plangebiets wurden Oberbodenuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen zeigt Bodenbelastungen infolge der vormaligen intensiven gärtnerischen Nutzung (vgl. Ziffer 5.14).

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Bauvorhaben im einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

3.2.5 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.6 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung. Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Alle im Bereich des Bebauungsplans befindlichen Bracks stellen Flächen dar, die nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), Biotope geschützt sind.

3.2.8 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Für das Bebauungsplanverfahren besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3 b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794 und 1796).

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Dem Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Entwicklungsplanungen und Gutachten zugrunde:

- Stadtteilentwicklungsplanung Hamburg-Bergedorf, Vier- und Marschlande, Fünfhausen: Grobkonzept für die Siedlungsentwicklung (1983);
- Ortskernentwicklung Fünfhausen - städtebauliches Entwicklungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der ortsgestalterischen und landschaftsplanerischen Belange (1987);
- Landschaftsplanerisches Gutachten zum ursprünglich vorgesehenen Grünordnungsplan (1992)
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Eingriffsbewertung (1994)
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahmen (1997)
- Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande (Dezember 2000)
- Orientierende Lärmtechnische Betrachtung und Lärmtechnische Untersuchungen bezüglich des Gewerbebetriebs Durchdeich 47 (2005).

3.4 Angaben zum Bestand

Fünfhausen bietet das Erscheinungsbild eines ländlich geprägten Wohnorts. Die Siedlungsstruktur erstreckt sich überwiegend entlang zweier sich kreuzender Siedlungsbänder, den Straßenzügen Ochsenwerder Landscheideweg / Süderquerweg und Durchdeich. Ablesbar sind zwei Entwicklungstypen: Zum einen eine gewachsene Siedlungsentwicklung mit einseitig, später beidseitig angeordneten Gebäuden entlang unregelmäßiger, meist auf den alten Deichlinien verlaufenden Straßenzügen; zum anderen gradlinig angeordnete geplante Siedlungsteile, die sich an den Flur- und Grabenteilungen orientieren.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch ländliche Wohn- und Arbeitsstrukturen. Überwiegend handelt es sich um eine seit den 20er Jahren entstandene Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und verhältnismäßig großen Grundstücken. Vereinzelt sind Doppelhäuser, gelegentlich auch Hausgruppen und Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Charakteristisch sind weiterhin Gartenbaubetriebe sowie dörfliche Nutzungen und Baustrukturen (u.a. Betrieb zur Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Werkstattbetrieb, Lagerhallen, landwirtschaftliche Höfe). Die Ortsmitte am Kreuzungsbereich Durchdeich / Ochsenwerder Landscheideweg / Süderquerweg weist eine große Nutzungsmischung auf. Hier befinden sich öffentliche und private Versorgungseinrichtungen (u.a. Freiwillige Feuerwehr von Fünfhausen-Warwisch mit Ölschadensbekämpfungsanlage, Friseur, Lebensmittel- und Getränkemarkt, Bank, Imbiss, ein Bekleidungsgeschäft mit Postagentur) sowie Wohnen und Landwirtschaft. Des Weiteren umfasst das Plangebiet Kleingarten- bzw. Wochenendhausanlagen sowie ein kirchliches Gemeindezentrum mit Kindergarten. Am Süderquerweg befindet sich ein Autohändler mit Werkstatt sowie ein Elektrogeschäft. Der Damm der ehemaligen Marscheneisenbahn, heute eine für die Erholung in Hamburg bedeutende Rad-, Fußwege- und Grünverbindung durch die Vier- und Marschlande, quert das Plangebiet.

Die bandförmige Struktur wird ergänzt durch eine flächenhafte Wohnbebauung aus den 70er Jahren zwischen Süderquerweg und Fersenweg. Letzterer verbindet den Ortskern mit dem Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen und dem Ortskern von Kirchwerder.

Für die Neubaugebiete an den Straßen Koopmanns Eck und Freegenweg wurden bereits Genehmigungen nach §§ 33 und 125 Absatz 2 BauGB erteilt. Die Gebiete sind mittlerweile überwiegend bebaut.

Auffallend ist die enge und erlebbare Wechselbeziehung von Bebauung, einer einzigartigen Bracklandschaft, landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Freiflächen und naturnahen Landschaftselementen. Tiefe Haus- und Hofgärten bilden von Grünelementen bestimmte, deutliche Übergangszonen. Gehölzbestandene Gräben untergliedern die landwirtschaftlichen Flächen bis in die Ortslage hinein. Ein engmaschiges Netz von Beet- und Sammelgräben ist Bestandteil der o.g. Wechselbeziehung und gewährleistet die Oberflächenentwässerung. Die Ortsränder, die durch Baumreihen, Gartengehölze und Obstbäume z.T. dicht eingewachsen sind, bilden einen harmonischen Übergang in die vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Landschaft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes mit Stand der Planfassung vom 3.11.2004 grenzt in weiten Teilen direkt an Flächen, die im „Fachplan Schutzwürdige Böden“ als hochwertig im Sinne der Archivfunktion der Kulturgeschichte gekennzeichnet sind. Der „Fachplan Schutzwürdige Böden in Hamburg“ (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/ Bodenschutz/Altlasten, Maßstab 1:20.000, Stand Januar 2003) weist diejenigen Flächen aus, die im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion (BBodSchG § 2 Absatz 2, 1.a)) und hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (BBodSchG § 2 Absatz 2, 2.) schutzwürdig sind.

Auf den Flurstücken 8715 und 8717 (Süderquerweg 658) befindet sich ein Pumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung. Auf den Flurstücken 8715 und 8717 (Durchdeich 70), 5749 (Süderquerweg 633), sowie 6482 (Fersenweg 14) befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, die für die Versorgung des Gebiets erforderlich sind.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.8).

5. Planinhalt

Das Plangebiet wird im Nordosten begrenzt vom Bebauungsplan Kirchwerder 26 und im Übrigen von topographischen Grenzen. Von letzteren wird nur abgewichen, wenn es zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Bildungs- und Informationszentrum Gartenbau, quert das kleine Brack und grenzt an den Nördlichen Ochsenwerder Sammelgraben und den Unteren Warwischer Wasserweg. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Bebauungspläne Kirchwerder 16 und 26, im Osten an das Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen. Das Plangebiet wird im Südosten begrenzt von der Bebauung am Freegen sowie von Flächen für Neubebauung und Ausgleichsmaßnahmen. Am Süderquerweg werden bebaute Flächen einbezogen, soweit ein Zusammenhang mit dem Ortsteil erkennbar ist. Im Süden rundet die Fläche entlang der neuen Straße Op den Hoogen das Plangebiet ab. Im Südwesten stellt eine weithin sichtbare Erlenreihe eine natürliche Grenze dar. Die wohnbaulich genutzten Flurstücke 9566 und 2151 am Durchdeich bilden den südlichen Ortseingang und werden daher in das Plangebiet einbezogen.

Die südwestlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets bis zum Ochsenwerder Elbdeich sind im Landschaftsprogramm vorgesehen für den Erhalt und die Entwicklung einer naturnahen Landschaft sowie für ein Landschaftsschutzgebiet. Aus naturräumlicher Sicht stellen die beiderseits des Durchdeichs gelegenen Bracks eine wichtige Biotopverbindung dar. Diese Flächen werden daher nicht in das Plangebiet einbezogen.

Vorhandene Beetgräben, der Südliche Ochsenwerder Sammelgraben und ein zum Schöpfwerk Fünfhausen führender Graben vervollständigen die Grenze des Plangebiets.

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Zuwachs, auch durch Lückenschließungen erschlossener Straßenrandbereiche beträgt ca. 310 Wohneinheiten auf ca. 175 Baugrundstücken. Zwi-

schenzeitlich wurden eine Reihe von Genehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt. Die für Neubaugebiete vorgesehenen Flächen sind teils brachliegend, teils landwirtschaftlich genutzt, teils mit Gewächshäusern bebaut.

Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Strukturkonzept zugrunde, wonach Fünfhausen sich gliedert in einen verdichteten zentralen Bereich, die Ortsmitte, die umgeben ist von Bereichen, die in das Außengebiet überleiten. Folglich nimmt die Bebauungsdichte von außen nach innen tendenziell zu. Entsprechend ihrer funktionalen Bedeutung soll sie auch baulich-räumlich in prägender Weise in Erscheinung treten. Planungsrechtlich stellt sich die Ortsmitte dar, sobald eines der folgenden drei Kriterien erfüllt wird:

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt mindestens 0,3 und eine Doppelhausbauweise ist zulässig.
2. Nach der Art der Nutzung ist Dorf- oder Mischgebiet festgesetzt.
3. Eine zweigeschossige Bauweise ist zulässig.

Die Neubaugebiete sind unmittelbar neben der Ortsmitte geplant. Ziel ist die Wahrung und Weiterentwicklung der ländlichen Struktur zur Erhaltung des Wohnwerts und zur Sicherung des Landschaftsbildes. Entsprechend gelten für das Plangebiet insbesondere folgende Grundzüge der Planung:

- Die Festsetzungen orientieren sich an der kleinteiligen Bebauung geringer Dichte der Vier- und Marschlande.
- Die Grabenstruktur mit ihrer typischen Vegetation soll als charakteristisches landschaftliches Element in den Vier- und Marschlanden erhalten werden und ein bestimmendes Merkmal der Neubaugebiete darstellen. Sie bewirkt eine Gliederung der Siedlungslandschaft und somit eine kleinteilige Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt. Umgekehrt werden Landschaftselemente wie Bracks, Gräben und Baumreihen mit der Siedlung verknüpft.
- Von Ausnahmen abgesehen werden 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 unterschritten. Begründet wird dies mit dem maßstäblichen Einfügen neuer Nutzungen in die vorhandene kleinteilige Struktur.
- Die Doppelhausbauweise tritt nur ausnahmsweise in Erscheinung. Sie stellt insbesondere entlang der in die freie Landschaft führenden Straßen kein Element der Siedlungsentwicklung dar. Doppelhäuser führen mit ihren zumeist sehr schmalen Grundstücken zu einem für die Vier- und Marschlande, wo sich die Grundstücksbreiten von den ca. 20 m breiten landwirtschaftlichen Parzellen ableiten, untypischen Rhythmus.
- Ebenso wie die Doppelhausbauweise stellen vereinzelt vorhandene zweigeschossige Gebäude bzw. Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten kein Vorbild für die bauliche Entwicklung außerhalb der Ortsmitte dar, so dass im Allgemeinen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird.

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Leitlinien und allgemeingültige Festsetzungen

Die Neubaugebiete und die bereits wohnbaulich genutzten Bereiche außerhalb der Dorfgebiete werden im Hinblick auf ihre geplante bzw. gegenwärtige Nutzungsstruktur als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Aus Gründen des orts- und landschaftsgerechten Einfügens neuer Bauvorhaben wird in der Regel eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 600 m² festgesetzt. Diese unterschreitet unter Berücksichtigung zeitgemäßer Grundstücksgrößen und eines sparsamen Umgangs mit Bauland die Durchschnittsgröße vorhandener Grundstücke. Durch die Festsetzung einer im Vergleich zur ländlichen Umgebung reduzierten Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von in der Regel 0,2 bzw. 0,25 wird außerdem die Nachfrage breiter Bevölkerungskrei-

se nach kleineren Baugrundstücken berücksichtigt, aber eine verdichtete, vorstädtische Bebauung vermieden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Allgemeinen auf 2 begrenzt, um den städtebaulichen Charakter der Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu erhalten.

Das in den Vier- und Marschlanden typische Straßenbild ist geprägt durch weite Abstände zwischen gegenüberliegenden Gebäuden, landschaftliche Bezüge und große Vorgärten. Nur punktuell wird es durch Baukörper eindeutig bestimmt. Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten, wird die Festsetzung getroffen, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze in einer Tiefe bis zu 10 m ab Straßenbegrenzungslinie in Vorgärten unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 5.1). Diese Tiefe berücksichtigt den vorhandenen durchschnittlichen Mindestabstand dieser Anlagen. Damit wird der Einengung des Straßenraums durch ihn flankierende Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, entgegengewirkt.

5.1.1 Teilflächen A und B (siehe Anlage 1), sowie Koopmanns Eck, Freegenweg und Op den Hoogen (Blätter 1 und 3)

Diese Neubaugebiete dienen der Erweiterung des Ortskerns Fünfhausens. Dabei werden landwirtschaftliche, gärtnerische oder brachliegende Flächen in Anspruch genommen, die größtenteils zu einer Arrondierung der sternförmigen Siedlungsstruktur führen.

Leitbild für die Gestalt der meisten Neubaugebiete ist eine Vermittlung zwischen der ortstypischen, sehr lockeren Bebauung und einer zeitgemäß-wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke. In den Neubaugebieten mit Ausnahme der Teilfläche A wird daher eine eingeschossige Bebauung in offener Einzelhausbauweise und einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die sich an der kleinteiligen Bebauung geringer Dichte der Vier- und Marschlande orientiert. Die festgesetzte Einzelhausbauweise bietet ausreichend Möglichkeiten zur Eingrünung und dient damit einer guten Einfügung der Baugebiete in die Umgebung.

Innerhalb der Teilflächen Koopmanns Eck, Op den Hoogen und A sind zur Anbindung der dortigen tiefen Baugrundstücke an das öffentliche Wegenetz Pfeifenstieleranschließungen vorgesehen, weil diese dazu beitragen, Erschließungsaufwand und Flächenverbrauch zu minimieren und die Arrondierung der Siedlungsstruktur zu optimieren.

Teilfläche A (beiderseits der Planstraße A (Blatt 3))

Teilfläche A (siehe Anlage 1) stellt die unmittelbare Erweiterung des Ortskerns dar. Ihre Ausdehnung bestimmt sich einerseits durch die Notwendigkeit, einen ausreichend großen Abstand zu den Bracks einzuhalten; andererseits erfordert eine wirtschaftliche Erschließung eine bestimmte Baugebietsgröße. Hier sind im Unterschied zu den anderen Neubaugebieten Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,25 zulässig. Begründet wird dies zum Einen mit der zentralen Lage, in der ein höherer Verdichtungsgrad gewünscht wird und orts- und landschaftsbildverträglich ist, zum Anderen mit der Größe dieses Baugebiets, die eingeschränkt wird, um einen möglichst großen Abstand zu den nördlich angrenzenden Bracks zu wahren.

Neubaugebiet beiderseits der Straße Koopmanns Eck (Blatt 3)

Das Neubaugebiet befindet sich inmitten von Baugebieten am Durchdeich, Fersenweg, Freegen und Süderquerweg und ist daher im besonderen Maße geeignet, Zersiedelungserscheinungen in den Vier- und Marschlanden vorzubeugen. Das Neubaugebiet dient außerdem der direkten Verknüpfung der Siedlung am Freegen mit dem Ortskern.

Für die in der Ortsmitte liegende Straßenrandbebauung am Süderquerweg wird eine maximal zweigeschossige offene Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Sie ergänzt die gegenüber liegende zweigeschossige Straßenrandbebauung und verstärkt somit städtebauliches Erscheinungsbild und Gewicht des zentralen Bereichs.

Anordnung und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in der Mitte der Teilfläche an dem vorgesehenen Entwässerungskonzept.

Neubaugebiet Freegenweg (Blatt 3)

Diese an drei Seiten von Wohnnutzungen umgebene Teilfläche rundet Fünfhausen im Osten ab. Die relativ geringe Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert aus dem Anpflanzgebot

im Osten, das zur Ergänzung des ökologisch bedeutsamen Entwässerungsgrabens und zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung erforderlich ist.

Neubaugebiet Op den Hoogen (Blatt 3)

Mit diesem neuen Baugebiet erfolgt eine südliche Arrondierung des Ortskerns. Straßenführung und überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich an den leicht geschwungenen Verläufen historischer Straßen in der Umgebung (z.B. Durchdeich), so dass sich das Neubaugebiet in das gegebene Erschließungsnetz einfügt. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist teilweise eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe zulässig.

Teilfläche B (beiderseits der Planstraße B, Blatt 1)

Die Teilfläche B (siehe Anlage 1) arrondiert den Ortskern in westlicher Richtung. Der Siedlungsbereich wird vom Sammelgraben samt seiner stattlichen Baumbestände vom Außenbereich abgegrenzt, so dass eine Landschaftszersiedelung nicht entsteht.

Auch bei der Konzeption dieses Neubaugebiets wurden verschiedene, sich wesentlich voneinander unterscheidende Lösungen erarbeitet. Unter Berücksichtigung von größtmöglichen Abständen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeichnet sich die festgesetzte Variante aus durch vergleichsweise günstige Bilanzen bezüglich der Erschließungskosten, der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und der Einfügung in das Ortsbild.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen das vorgesehene Entwässerungssystem und die angrenzenden wertvollen Gehölzbestände entlang der Gräben.

5.1.2 Überwiegend bebaute allgemeine Wohngebiete

Außerhalb der Ortsmitte wird überwiegend eingeschossige offene Einzelhausbauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt, so dass der baulichen Eigenart des Plangebiets im Besonderen und der Vier- und Marschlande im Allgemeinen entsprochen wird.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt der unregelmäßigen Stellung der Wohngebäude und der vorhandenen Gräben. Bauliche Erweiterungen sind möglich, so weit sie städtebaulich vertretbar sind. Baumöglichkeiten in zweiter Reihe werden im Rahmen der Ortskernentwicklung festgesetzt, sofern ausreichende Grundstücksgrößen vorhanden sind und die übrigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitvorstellungen berücksichtigt werden.

Anstelle einer Mindestgrundstücksgröße wird für die Bereiche mit sehr tiefen Grundstücken entlang der in die freie Landschaft führenden Straßen eine Mindestbreite von Baugrundstücken von 17 m bzw. 20 m festgesetzt, da hier die Mindestgrundstücksgröße untypische Grundstücksbreiten zur Folge hätte. Die Breite von 17 m bzw. 20 m berücksichtigt das Mindestmaß vorhandener Grundstücksbreiten im jeweiligen Umfeld. Um an städtebaulich geeigneten Stellen Pfeifenstieler-schließungen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 8 geregelt: Die festgesetzte Mindestgrundstücsbreite gilt bei Pfeifenstielgrundstücken nicht für den Bereich von Zufahrten.

Fersenweg (Blatt 3) und Durchdeich (gegenüber Sandbrack, Blätter 2 und 3)

Eine Zweitreihenbebauung am Fersenweg, die über den Bestand hinausgeht, wird ausgeschlossen, weil der angrenzende Landschaftsraum den vorliegenden landschaftsplanerischen Gutachten zufolge als besonders empfindlich und schützenswert zu bewerten ist: Im Süden und in Verlängerung des Fersenwegs beginnt unmittelbar hinter den Wohngrundstücken das Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen mit seinen hochwertigen, von Gräben durchzogenen Grünlandflächen und Feuchtwiesen. Im Norden schließen Ackerbau- und Grünlandflächen an, die ebenfalls von Gräben durchzogen sind und somit mit dem Naturschutzgebiet in Verbindung stehen. Das artenreiche Marschgrünland hat eine hohe ökologische Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche nachgewiesene Tier- und Pflanzenarten. Besonders wichtig sind die Gräben als Lebensraum für Amphibien- und Libellenarten. In den nordwestlich an die Bebauung angrenzenden Gräben sind seltene Pflanzenvorkommen (z.B. Krebschere) nachgewiesen worden. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in Richtung Naturschutzgebiet wird nicht zugelassen, um einen möglichst großen Abstand zwischen den naturbetonten und den wohnbaulich genutzten Bereichen zu gewährleisten. Darüber hinaus befinden sich am Fersenweg einige sehr schmale Grundstücke, die

bei einer Zweitreihenbebauung ein sehr verdichtetes Erscheinungsbild zeigen und daher dem Ziel des Bebauungsplans, am Ortsausgang nur einen geringen Verdichtungsgrad zu erzielen, widersprechen würden.

Aus den genannten Gründen wird nördlich des Fersenwegs entlang einiger Grundstücksgrenzen ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Hierdurch wird zudem eine Verzahnung der unbebauten Bereiche außerhalb des Bebauungsplans mit dem Siedlungsbereich innerhalb des Bebauungsplans sowie eine ländlich-aufgelockerte Stadtgestalt gewährleistet. Die Breiten der überbaubaren Grundstücksflächen nördlich des Fersenwegs berücksichtigen die vorhandene Grabenstruktur und sichern daher die Einfügung von Neubauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung.

Die Bebauung südlich des Fersenwegs ist nur im östlichen Bereich durch Beetgräben gegliedert. Aus diesem Grund werden hauptsächlich grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Flächenausweisungen) festgesetzt. Die hier vorhandenen Doppelhäuser (Fersenweg 24a bis 28b) und das zweigeschossige Wohnhaus Fersenweg 30 werden infolge der Grundstückssituation bzw. der städtebaulichen Vertretbarkeit eines einzelnen zweigeschossigen Gebäudes in ihrem Bestand gesichert. Jedoch stellen sie kein Vorbild dar für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich. Dies gilt auch für das gegenüber liegende Flurstück 193 (Fersenweg 25), für das bestandsgemäß eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt wird.

Die straßennahe Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süden des Flurstücks 9516 (Fersenweg 1) führt zu einer Eingangssituation für die Ortsmitte.

Am Fersenweg 29 befindet sich in rückwärtiger Lage ein genehmigtes Lager für den Kfz-Betrieb am Süderquerweg 651. Diese Betriebsfläche wird über ihren Bestandsschutz hinaus gesichert, indem gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung in § 2 Nummer 5.2 Satz 1 festgesetzt wird, dass auf der mit „(K)“ bezeichneten Fläche nur bauliche Anlagen für den vorhandenen Kfz-Betrieb zulässig sind. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der im Mischgebiet untergebracht werden müsste. Der Fersenweg ist jedoch weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, so dass durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets der Betrieb, obwohl bauordnungsrechtlich genehmigt, unzulässig würde. Auf Grund von § 2 Nummer 5.2 Satz 1 kann er planungsrechtlich gesichert werden. Der Betrieb befindet sich in zweiter Reihe und grenzt an rückwärtige Gartenzone, so dass auftretende Störungen empfindliche Wohn- und Aufenthaltsbereiche betreffen. Die Belästigungen setzen sich zusammen aus LKW-Anliefer- und Kundenverkehren. Weil die bestehende Werkhalle nicht über Lüftungseinrichtungen verfügt, dringen letztgenannte Geräusche zeitweise aus der geöffneten Werkhalle. Infolge des Betriebsablaufes treten sie allerdings nur vereinzelt und daher als nicht wesentlich störend auf.

Der Betrieb stellt hinsichtlich seiner Lage am Rande des Naturschutzgebiets bzw. in zweiter Reihe hinter bestehenden Wohnnutzungen städtebaulich einen Fremdkörper dar. Für seine Sicherung sprechen jedoch folgende Überlegungen: Es ist ein Anliegen, vorhandene Gewerbebetriebe in den Vier- und Marschlanden zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies trifft auch für den Kfz-Betrieb zu, dessen Einzugsgebiet beinahe ausschließlich die Vier- und Marschlande umfasst. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit der Festsetzung „(K)“ wird sichergestellt, dass nur der vorhandene nicht wesentlich störende Betrieb zulässig ist, um gewerbliche Nutzungen, die nicht mehr mit einem allgemeinen Wohngebiet vereinbar wären, zu verfestigen. Mit der „Fremdkörperfestsetzung“ verbunden ist ein Verbesserungsgebot: Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sind zulässig, sofern durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, Einbau einer Klimaanlage, Errichtung von Lärmschutzwällen) schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865), vermieden werden (vgl. § 2 Nummer 5.2 Satz 2). Dies bedeutet insbesondere, dass Betriebsgeräusche und Anlieferverkehre nicht zu neuen Belästigungen im Wohngebiet führen und vorhandene Störungen verringert werden. Der Einbau einer Klimaanlage, der in Erwägung gezogen werden könnte, würde dazu beitragen, dass das Öffnen von Türen und Fenstern, durch welche Lärm austreten kann, zur Be- und Entlüftung entfällt.

Die Festsetzung „(K)“ ist in Abstimmung mit dem Betrieb erfolgt. Der Verbleib an dem Standort wird wegen der Nähe zum Absatzmarkt ausdrücklich gewünscht. Für eine Erweiterung am Stammgrundstück Süderquerweg 651 stehen nicht genügend freie Flächen zur Verfügung. Der Betrieb ist auch erhaltenswert, da sein Einzugsgebiet im Wesentlichen die Vier- und Marschlande

umfasst und bestimmte wohnortnahe Gewerbebetriebe aus Gründen einer gewissen Funktionsmischung erwünscht sind. Vergleichbare neue Betriebe sollen aber langfristig in den dafür geeigneten Dorf-, Misch- und Gewerbegebieten der Vier- und Marschlande angesiedelt werden. Mit der Festsetzung „(K)“ werden gleichzeitig Wohnnutzungen in zweiter Reihe ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht eine geringe bauliche Erweiterung unter Berücksichtigung der gering verdichteten, empfindlichen Umgebung. Das an der östlichen Flurstücksgrenze des Kfz-Betriebs festgesetzte Anpflanzgebot gewährleistet ein landschaftliches Einfügen der Baulichkeiten in die Landschaft.

Auf dem Flurstück 9112 (Durchdeich 96) sowie auf den Flurstücken 3775 und 7511 (Fersenweg 9 und 27) befinden sich Gartenbaubetriebe. Sie erhalten entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung im vorderen Teilbereich Baugrenzen mit dem Ziel, den Charakter eines von gärtnerischen Betrieben geprägten Wohngebiets zu sichern. Zur Gewährleistung der Entwicklung der Gartenbaubetriebe mit ihren oftmals betriebswirtschaftlich langen Gebäuden wird festgesetzt, dass auf den mit „(G)“ bezeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet bauliche Anlagen für Gartenbaubetriebe und Betriebe zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig sind, wenn sie der gartenbaulichen Erzeugung, Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie z.B. Gewächshäuser und Binderäume. Unter den gleichen Voraussetzungen sind unter Beachtung der Abstandsvorschriften der Hamburgischen Bauordnung Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Im Übrigen beträgt die Grundflächenzahl am Fersenweg 0,2 und am Durchdeich 0,25, so dass z.B. bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine Entwicklung gewährleistet ist, die den übrigen allgemeinen Wohngebieten entspricht.

Auf den Flurstücken 9110 und 9111 (Durchdeich 94 und 96a) befindet sich ein ehemaliger Gartenbaubetrieb. Hier wurde eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, zumal von der Bebauung keine Ortsbildprägende Wirkung ausgeht, weil sie sich hinter einer Alleeartigen und mit einem Erhaltungsgebot gesicherten Bepflanzung befindet.

Bei den Betrieben auf den Flurstücken 4701 und 4035 (Durchdeich 88 und 92) handelt es sich um nichtstörende alteingesessene Betriebe (Sanitär bzw. Tierfutterhandel), die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Sie werden auch hinsichtlich ihrer Größe planungsrechtlich gesichert, indem in § 2 Nummer 5.3 festgesetzt wird, dass auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen bauliche Anlagen für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig sind. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die gegebene Lage der Betriebsteile. Für sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Wohngebäude, gilt entsprechend der Umgebung eine Grundflächenzahl von 0,25.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Festsetzung § 2 Nummer 5.3 geändert. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Die Zweigeschossigkeit des Wohngebäudes Durchdeich 90 steht dem Entwicklungsziel für die Höhenentwicklung in diesem Bereich entgegen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 und die tiefe überbaubare Grundstücksfläche ermöglichen jedoch die ersatzweise Verwirklichung der vorhandenen Wohnfläche in einem eingeschossigen Gebäude.

Durchdeich westlich Lauweg (Blätter 1 und 3)

Die Flurstücke 1681, 9109, 7285 und 5627 (Durchdeich 61 - 65) sind Bestandteile der Ortsmitte. Die flächenhaft festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine dem zentralen Standort angepasste Verdichtung. Gleichzeitig eröffnet sie die Chance, Raumkanten parallel zum Straßenverlauf zu verwirklichen und somit Ortsmitte zu akzentuieren.

Bedingt durch die zentrale Lage wird eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2. Da hier neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind, wird der Charakter einer Ortsmitte unterstrichen, ohne eine gänzlich ortsuntypische, z.B. geschlossene Bauweise zu erzielen.

Im Straßenbereich stellen die Flurstücke 1685, 7697, 8350 und 277 (Durchdeich 67, 52/52a, 50, 48) einen Übergangsbereich zwischen verdichteter Ortsmitte und lockerer Bebauung dar. Für den straßenraumprägenden Grundstücksbereich wird daher Einzel- und Doppelhausbauweise mit

einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,25 (Durchdeich 67) festgesetzt, die zwischen der Bebauungsdichte der Ortsmitte und der daran anschließenden Bebauungsdichte vermittelt. Die rückwärtigen wohnbaulichen Bereiche der Flurstücke 7698 und 8349 (Durchdeich 54/54a und 48a) sollen dagegen nicht prägend in Erscheinung treten, so dass hier die ortsübliche eingeschossige offene Einzelhausbauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt wird.

Die Wohngebäude des Flurstücks 8221 (Durchdeich 46 a, b und c) befinden sich als Solitäre außerhalb des Siedlungszusammenhangs, und auch die Anzahl der sechs bzw. sieben Wohneinheiten geht über das ortsübliche Maß hinaus. Alternative Baumöglichkeiten auf dem Grundstück (z.B. ersatzweise 6 Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten) scheiden aufgrund des dafür ungünstigen Grundstückszuschnitts aus. Deshalb wird entgegen der Zielsetzung, eine zweigeschossige Bauweise nur in der Ortsmitte festzusetzen, dem Bestand Rechnung getragen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,15 und die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt, so dass eine weitere bauliche Verdichtung ausgeschlossen wird.

Die Bereiche Durchdeich 4 bis 26 und 5 bis 45 weisen die typischen Merkmale einer Straßenrandbebauung in den Vier- und Marschlanden auf. Charakterisiert werden sie durch eine ausgesprochen lockere Bauweise mit weiten Abständen zwischen den einzelnen Baukörpern und sehr tiefen Vorgärten. Die bauliche Ausnutzung auf den verhältnismäßig großen Grundstücken ist gering, so dass aus stadtgestalterischer und auch landschaftsplanerischer Sicht eine Zweitreihenbebauung zu vertreten ist, die im Einzelfall aufgrund der vorhandenen Bebauung ohne Weiteres zu realisieren ist. Um das städtebaulich homogene Erscheinungsbild zu sichern, wird eine Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,15 festgesetzt. Die unterschiedlichen Grundflächenzahlen ergeben sich aus den sehr unterschiedlichen Grundstückstiefen und -größen. Sie sichern den Bestand und ermöglichen darüber hinaus bauliche Erweiterungen mit homogenen Baumassen. Durch Anpflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen können die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in die bisher größtenteils dicht mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Gärten gemindert und die Bebauung in Ortsrandlage kann zur Landschaft hin optimal eingebunden werden. Die Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 m ermöglicht eine flexible Gebäudestellung. Auf rückwärtigen Grundstücksflächen, die aufgrund der vorhandenen Gebäudestellung nicht die notwendigen Tiefen besitzen, werden Baugrenzen mit einer Tiefe von 13 bzw. 15 m ausgewiesen. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohnung begrenzt. Diese Beschränkung unterstützt das Ziel einer behutsamen Verdichtung am Ortsausgang, sichert den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer und stuft die Nutzung gegenüber der straßenparallelen Bebauung ab. Zudem können durch die Festsetzungen in den rückwärtigen, überwiegend der Erholung dienenden Gartenbereichen die Lärm- und Schadstoffemissionen durch PKW-Verkehr der Anlieger sowie die Platzbedarfe für die Stellplatzfläche und damit in gewisser Weise der Anteil der versiegelten Fläche begrenzt werden.

Lauweg (Blätter 2 und 3)

Die Festsetzungen entsprechen der jeweiligen vorhandenen Grundstücksnutzung. Eine Verdichtung ist im Hinblick auf die bracknahe Lage nicht beabsichtigt. Im Bereich des Flurstücks 5526 (Lauweg 13) ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse beabsichtigt, in deren Rahmen ein öffentlicher Zugang zur westlich angrenzenden Parkanlage geschaffen werden soll. Die nördliche Baugrenze geht im Hinblick auf die ökologische Empfindlichkeit des angrenzenden Bracks hinter den Bestand zurück, die überbaubare Grundstücksfläche bietet aber insgesamt flexible Möglichkeiten, im derzeitigen Umfang neue Gebäude zu errichten.

Freegen (Blatt 3)

Zur Wahrung des Charakters des Einfamilienhausgebiets wird Einzelhausbebauung und eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt. Die Baugrenzen sichern den Bestand und ermöglichen eine angemessene bauliche Erweiterung. Die südlich des Marschenbahndamms angeordnete Baugrenze sichert zudem einen ausreichenden Abstand der Bebauung zum Marschenbahndamm. Ein zu dichtes Heranrücken der Bebauung würde dessen Bedeutung als übergeordnete Grünverbindung städtebaulich beeinträchtigen.

Süderquerweg (Blatt 3)

Entsprechend der Zielsetzung, eine baulich-räumlich deutlich in Erscheinung tretende Ortsmitte zu gestalten, wird für die Flurstücke 5749, 5620, 5678 teilweise, 8941 teilweise, 8939 und 8023

(Süderquerweg 633 bis 647 und 632) eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer höchstzulässigen Zahl von 2 Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Für das Flurstück 5749 wird abweichend eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Flurstücke 5858 und 5857 (Süderquerweg 622 und 624) weisen bezüglich ihrer Lage die gleichen Merkmale wie die Flurstücke am südlichen Durchdeich auf. Daher wird für sie ebenfalls eine Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,15 und einer Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 festgesetzt. Begründet wird die Grundflächenzahl mit dem Ziel der maßvollen Verdichtung im hinteren Grundstücksbereich. Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 20 m. Begründet wird dies mit dem Ziel des Bebauungsplans, an den Ortsrändern die vorhandene großzügige Grundstücksstruktur als prägendes Merkmal ländlichen Wohnens zu erhalten.

Im Bereich Süderquerweg 614 bis 620 wird in einer Tiefe von 30 bis 40 m allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Ausweisung wird ein der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechender Ortsrand bzw. Ortseingang geschaffen.

Die Zweigeschossigkeit der Wohngebäude Süderquerweg 617 und 627 wird bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert. Entsprechend wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Gebäude sind hinsichtlich ihres Maßes der Nutzung als Einzelfälle städtebaulich vertretbar, jedoch aus bereits genannten Gründen kein Vorbild für die weitere Entwicklung in der Nachbarschaft.

Ochsenwerder Landscheideweg (Blatt 1)

Die weit zurückliegenden Doppelhäuser Ochsenwerder Landscheideweg 276/276a – 278/278a (Flurstücke 3065 bis 3068) werden mit der Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbauweise gesichert, im Übrigen werden Einzelhäuser festgesetzt. Die flächenhaft festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,2 ermöglichen auf den Flurstücken 3064 und 3069 (Ochsenwerder Landscheideweg 274a und 280) eine Bebauung mit einem weiteren Wohngebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich. Davon abweichend können auf den sehr schmalen und tiefen Flurstücken 3065 bis 3068 aufgrund der Grundstücks- und Bebauungsstruktur nur noch größere Anbauten realisiert werden.

Die Warft auf dem Grundstück Ochsenwerder Landscheideweg 284 (Flurstück 3070) ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut. Diese besondere Lage wird gesichert durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die der Warft entspricht. Entsprechend beträgt die Grundflächenzahl 0,1, die jedoch bauliche Erweiterungen zulässt.

5.2 Dorf- und Mischgebiete

In der Ortsmitte werden Dorf- und Mischgebiete auf Grund der vorhandenen bzw. angestrebten gemischten Nutzung festgesetzt. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Produktion innerhalb der Ortslage, die Entwicklung Fünfhausens zu einer leistungsfähigen Versorgungseinheit sowie für den Wohnungsbau gesichert.

In den Dorf- und Mischgebieten sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Damit wird einer Verdrängung der in den Dorf- und Mischgebieten erwünschten Nutzungen wie Wohnen, Handel, Landwirtschaft und Kultur entgegengewirkt. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-Kinos oder ähnliche Live-Vorstellungen), werden nach § 2 Nummer 6 ausgeschlossen. Diese Einrichtungen stellen eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung dar, da die Betreiber derartiger Unternehmen in der Lage sind, hohe Grundstückspreise oder Mieten zu zahlen. Damit wäre eine Konkurrenzsituation gegeben, der die örtlichen Gewerbetreibenden nicht gewachsen wären. Ein so eingeleiteter Verdrängungswettbe-

werb hat nicht nur wirtschaftliche, sondern auch städtebauliche Konsequenzen, die nachhaltige Auswirkungen hätten. Das Gebiet erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Stadtteile Kirchwerder, Ochsenwerder, Reitbrook und Overhaken. Es liegt im städtebaulichen Interesse, diese herausragende Gebietsfunktion zu erhalten und nicht durch Nutzungen, die nach § 2 Nummer 6 unzulässig sind, zu gefährden.

Um auch die Dorf- und Mischgebiete maßstäblich in die Bebauungsdichte der Umgebung einzufügen, unterschreiten die festgesetzten Grundflächenzahlen im Allgemeinen die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

5.2.1 Dorfgebiet (Blatt 1)

Der als Dorfgebiet festgesetzte Bereich umfasst den dörflichen Kern Fünfhausens. Hier überwiegen die Wirtschaftsstellen gartenbaulicher Betriebe sowie der Vertrieb gartenbaulicher Erzeugnisse. Wohn-, Betriebs- und Arbeitsstätten befinden sich in enger nachbarlicher Beziehung. Durch die Festsetzung Dorfgebiet wird den Belangen der Betriebe und ihrer Entwicklung Rechnung getragen. Das Wohnen im Dorfgebiet ist infolge der dorftypischen Immissionen hinsichtlich seines Schutzes eingeschränkt. Entsprechend des jeweiligen Bestandes seiner Teilbereiche und der beabsichtigten Funktionen im städtebaulichen Zusammenhang erfolgt eine Gliederung des Dorfgiets:

Am Durchdeich im Bereich der Einmündung des Ochsenwerder Landscheidewegs wird eine zweigeschossige offene Einzel- und Doppelhausbauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine dem Kern der Ortsmitte angemessene Dichte ermöglicht. Entlang dem Ochsenwerder Landscheideweg wird ein Übergang zum Ortsausgang gestaltet, in dem in Richtung Norden zunächst die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eine abgestuft, im Anschluss daran die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 begrenzt und eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt wird. Im Übrigen sind nur Einzelhäuser zulässig.

Auf den mit „(G)“ bezeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind bauliche Anlagen für Gartenbaubetriebe und Betriebe zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig, wenn sie der gartenbaulichen Erzeugung, der gartenbaulichen Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie z.B. Gewächshäuser und Binderäume. Unter den gleichen Voraussetzungen sind unter Beachtung der Abstandsvorschriften der Hamburgischen Bauordnung Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Regelung ist städtebaulich erforderlich, um den Belangen des Gartenbaus in einer Ortslage, die innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen liegt, Rechnung zu tragen. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf Grund der relativ geringen Betriebsgrößen erfahrungsgemäß nicht beeinträchtigt. Mit außergewöhnlichen verkehrlichen Belastungen, die aus der Bebauungsdichte resultieren könnten, ist nicht zu rechnen. Da die betreffenden Flächen bereits heute gartenbaulich genutzt sind, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Für sonstige Anlagen und Gebäude gelten die Grundflächenzahlen 0,4 bzw. 0,3, so dass z.B. bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine Entwicklung gewährleistet ist, die der übrigen baulichen Struktur der Ortsmitte Fünfhausens entspricht.

Der Vertrieb für landwirtschaftliche Erzeugnisse auf dem Flurstück 5530 (Durchdeich 47) wird durch § 2 Nummer 7 hinsichtlich seiner Art der Nutzung gesichert. Die Baugrenze ermöglicht bauliche Erweiterungen. Zur Verbesserung des betrieblichen Ablaufs auf dem relativ kleinen Grundstück wird die Möglichkeit gewährt, die Nutzung in Richtung Norden zu erweitern. Hierzu wird die Verlegung des angrenzenden Grabens erforderlich. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde für das Büro-Gebäude bestandsgemäß zwei- und für die Halle eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

5.2.2 Mischgebiet (Blatt 3)

Das Mischgebiet entlang des Straßenzugs südlich Durchdeich/Süderquerweg gliedert sich entsprechend dem Bestand in eine zweigeschossige Zone am Straßenrand und eine eingeschossi-

ge Zone im Blockinnenbereich. Sofern sie nicht der Einschränkung nach § 2 Nummer 6 unterliegen, sind die nach § 6 der Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen zulässig.

Um die Nutzung im Blockinnenbereich umgebungsverträglich einzufügen und um einen gestalterischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen, ist nur eine eingeschossige offene Bauweise zulässig. Demgegenüber kommt der Straßenrandbebauung die Aufgabe zu, als Ortsmitte baulich-räumlich in deutlicher Weise in Erscheinung zu treten, so dass hier neben zweigeschossigen Einzel- auch Doppelhäuser zulässig sind. Eine geschlossene Bauweise oder eine offene Bauweise, die Raumkanten von 50 m ermöglichen würde, wären jedoch ortsuntypisch. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht zum einen die angemessene bauliche Erweiterung der bestehenden Nutzungen; zum anderen wird damit auch den Flächenanforderungen zukünftiger Gewerbe- und Dienstleistungsansiedlungen entsprochen.

Auf den Flurstücken 8543, 6582 und 6583 (Süderquerweg 651) befindet sich ein KfZ-Betrieb, der mit der Auflage genehmigt wurde, dass Lärmemissionen tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden, gemessen 0,5 m vor den Fenstern der nächstgelegenen betriebsfremden Aufenthaltsräume. Diese Beurteilungspegel dürfen kurzzeitig um nicht mehr als 30 dB(A) tagsüber und 20 dB(A) nachts überschritten werden. Eine Lackiererei wurde nicht genehmigt. Der Betrieb ist daher im Mischgebiet zulässig.

Im Bereich der Flurstücke 2023 (Durchdeich 62, Gemeinbedarfsfläche), 1706 und 9152 (Durchdeich 68 und Süderquerweg 657) sind die straßenseitige Baugrenzen mit den Flurstücksgrenzen identisch. Das Mischgebiet bzw. die Fläche für den Gemeinbedarf wird zu Lasten der Straßenverkehrsfläche erweitert, um langfristig eine stärkere Akzentuierung und Verkleinerung des übermäßig ausgedehnten öffentlichen Straßenraumes zu ermöglichen.

Der Verlauf der Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 8942, 8543, 6582 und 6583 (Süderquerweg 655 bis 651) berücksichtigt die schräg auf den Süderquerweg zulaufenden Grundstücksgrenzen.

Dem Flurstück 8923 (Durchdeich 72 und Süderquerweg 652 bis 656) kommt aufgrund seiner zentralen Lage in der Ortsmitte besondere Bedeutung zu. Zur funktionalen Ergänzung der Ortsmitte und im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme der Anzahl der Wohneinheiten wurde eine Baugenehmigung gemäß § 33 Absatz 2 BauGB für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nebst Wohnungen erteilt. Die im Bereich des Süderquerwegs festgesetzte zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 0,8 unterstreicht die Prägnanz dieser besonderen Situation. Im Bereich des Durchdeichs wird eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die zusammen mit dem Flurstück 7009 (Durchdeich 76) den Übergangsbereich bildet von der verdichteten Ortsmitte in die kleinteilige Bebauung östlich des Marschenbahndamms. Die festgesetzte eingeschossige Einzel- und Doppelhausbauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,25 für das Flurstück 7009 lässt eine der Lage entsprechende Dichte zu.

5.3 Erhaltungsbereiche (Blätter 2 und 3)

Am Lauweg 4 befindet sich der ehemalige Standort des Bahnhofs Fünfhausen (Flurstück 8598), am Lauweg 24 ein ehemaliges HJ-Heim (Flurstück 3863). Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt werden für die Grundstücke Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 1): In den nach § 172 Absatz 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 Baugenehmigung 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 oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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.

Die Grundstücke bzw. Gebäude im Einzelnen:

Grundstück des ehemaligen Bahnhofs Fünfhausen

Das Grundstück ist Teil der in den 1920er Jahren zwischen Geesthacht und Tiefstack erbauten Eisenbahnlinie, die als Verbindung parallel zur Elbe einen modernen und zum Wasserweg alternativen Transportweg für die landwirtschaftlichen und gärtnerischen Erzeugnisse bieten sollte. Das 1922 errichtete Bahnhofsgebäude wurde 1997 abgerissen. Der gemäß § 33 Absatz 2 des Baugesetzbuchs genehmigte Nachbau nimmt hinsichtlich seiner äußeren Kubatur Bezug auf den Ursprungsbau: Das Bahnhofsgebäude war sehr klein, eingeschossig und verfügte nur über eine geringe Grundfläche, die zum Teil von einem Kiosk eingenommen wurde. Das steile Satteldach war pfannengedeckt, Fassadenmaterial war roter Backstein. Der Giebel ließ den Schriftzug „Fünfhausen“ sehen. In dem eingeschossigen niedrigen Anbau am westlichen Giebel des Hauses befanden sich die Aborte. Für die 1920er Jahre handelte es sich um eine moderne Gestaltung. Das steile Dach und die verwendeten Materialien (roter Backstein, Dachpfannen) stellten den Bezug zum traditionellen Bauen der Gegend her.

Aufgrund der geschichtlichen Bedeutsamkeit des Ortes wird trotz Abriss des Ursprungsbaus für das Grundstück ein Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt. Dies bedeutet insbesondere, dass zukünftige Bauvorhaben im Hinblick auf ihre Lage, Stellung auf dem Grundstück und äußere Gestaltung auf die ehemalige Bahnstrecke und damit auf die lokale Verkehrsgeschichte hinweisen sollen.

Ehemaliges HJ-Heim (Heim der Hitler Jugend)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in den 1930er Jahren erbautes Jugendhaus. Als ehemaliges HJ-Heim war es Teil des Erziehungswesens des nationalsozialistischen Systems. Charakteristisch für Bauaufgabe und Epoche ist die Orientierung in Material und Bauform an den heimischen Bauernhäusern (Wahl von Fachwerk und weicher Bedachung). Hierdurch wirkt das Bauwerk „heimatlich“ und „bodenständig“. Es dokumentiert die traditions- und landschaftsorientierte, in der Tradition der „Heimatschutzbewegung“ der Jahrhundertwende stehende Architekturauffassung der 1930er Jahre und ist daher in seinem Erscheinungsbild erhaltenswert. Aus städtebaulicher Sicht ist die solitäre Lage und äußere Kubatur sowie die Stellung auf dem Grundstück erhaltenswert.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Erscheinungsbild in Vierlanden zu errichten (vgl. Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande). Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten und Umbauten sollen sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien und Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten. Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Außenwände von Gebäuden sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden sind außerdem weiße oder braune Holzverblendungen sowie weißer Putz zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1 und 2). Diese Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigkeit der Außenwände geprägten Milieucharakters und tragen dazu bei, dass die Ortslage als Teil der Vier- und Marschlande begriffen wird. So haben z.B. Gelb- oder Weißklinker einen nachhaltig störenden Einfluss auf das Milieu, da sie typischerweise (vor-) städtischen Bereichen zugeordnet werden; hingegen knüpfen die festgesetzten Baumaterialien und Farbgebungen an das traditionelle Erscheinungsbild von Haupt- bzw. Nebengebäuden an. Holzverblendungen sind nur für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden zulässig, da andernfalls der ortstypische, in gewisser Weise „massive“ Charakter der Gebäude und damit der Ortslage beeinträchtigt wird. Dieser Charakter geht auch zurück auf den hohen Grundwasserstand, der einstmals einen Verzicht auf Holzbaustoffe nahe legte. Untergeordnete Teile sind z.B. Giebelflächen, nicht jedoch komplette Fassadenseiten oder Stockwerke. Für Nebengebäude sind nicht nur Ziegelmauerwerk und Holzverblendungen zu-

lässig, sondern auch weißer Putz, da derartige Gebäude von geringer Bedeutung für das Ortsbild sind.

Gemäß § 2 Nummer 2 Satz 3 gelten diese Festsetzungen nicht für Gebäude, die überwiegend der landwirtschaftlichen Produktion (z.B. Stallgebäude, Maschinenhallen) dienen. Hiermit werden Gestaltungen gemäß den technischen Funktionen der jeweiligen Gebäude ermöglicht.

- Die Dachlandschaft wird bei der festgesetzten ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage prägen. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung (vor-) städtischer Bauformen wird bestimmt, dass Dächer von Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (z.B. Loggien) sowie Zwerchgiebel dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens 1/3 der Länge ihrer zugehörigen Gebäude-seite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze, nicht glänzende Dacheindeckungen, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Regelungen wird an die hergebrachte Dach- und Fassadengestaltung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Erscheinung vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen oder blaue Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Länge der Dachaufbauten wird außerdem begrenzt, um flächige, ungegliederte, vergleichsweise schlichte Dachflächen zu erhalten, die der Gestaltung alter Katen und Hufnerhäuser entspricht.

Diese Regelung gilt nur für Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen, und nicht z.B. für landwirtschaftliche, überwiegend gewerbliche oder dem Gemeinbedarf dienende Gebäude, um Gestaltungen gemäß den technischen Funktionen der jeweiligen Gebäude zu ermöglichen.

- Damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung dem Ortsbild anpasst, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten darf gegenüber der für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsfläche 40 cm nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden darf 9 m, die maximale Gebäudehöhe von zweigeschossigen Gebäuden 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden.

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Für am Ortsrand stehende Gebäude wird in der Planzeichnung eine Firstrichtung bestimmt, die eine Giebelständigkeit in Richtung der freien Landschaft ausschließt. Somit wird in Ergänzung zu den festgesetzten Anpflanzungsgeboten ein eher zurückhaltendes Erscheinungsbild der Ortschaft und ein höhenmäßiger Übergang von den Baukörpern zur freien Landschaft erreicht.
- Die festgesetzte Schutzwand und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Sträuchern oder Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Regelung dient der Milderung der negativen optischen und ökologischen Auswirkungen der baulichen Anlagen und der Gewinnung von zusätzlichem Lebensraum für Pflanzen und Tiere, z. B. Insekten und Vögel. Sie wird in erster Linie Auswirkungen für gewerbliche Bauten haben.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Der Ochsenwerder Landscheideweg hat über die Erschließungsfunktion hinaus Bedeutung für den Durchgangsverkehr nach Ochsenwerder, zum Bieberhof und dem Autobahnanschluss Moorfleet. Diesen Belangen wird durch die Planausweisung Rechnung getragen. Im Zuge der Straßen Ochsenwerder Landscheideweg, Durchdeich im Bereich der Ortsmitte und Fersenweg werden die Straßenverkehrsflächen auf das für die Erschließungsfunktionen notwendige Maß zurückgenommen. Innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien befinden sich nur noch die öf-

fentlichen Fahrbahnen, Geh- und Radwege, die Straßenentwässerungsgräben und Ver- und Entsorgungsleitungen sowie gegebenenfalls vorhandene Baumstreifen. Die auch bei steigendem Verkehrsaufkommen zukünftig nicht benötigten Restflächen werden den angrenzenden Baugebieten zugeteilt. Die Belegenheit der nunmehr an eine veränderte Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Flurstücke bleibt weiterhin bestehen.

Der Straßenquerschnitt für den Fersenweg weist unterschiedliche Breiten auf. Begründet wird dies mit den uneinheitlichen Lagen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und den südlich des Fersenwegs verlaufenden Gräben, die Bestandteile der Straßenverkehrsfläche sind.

Die Straße Lauweg wird als Bestand übernommen und nach Nordwesten auf den Flächen des ehemaligen Marschbahndamms erweitert, so dass die Erschließung der Fläche für die Seniorenanlage gesichert ist. Der vorhandene Baumbestand wird durch Erhaltungsgebote gesichert, so dass er als Teil der Grünachse „Marschbahndamm“ erlebt werden kann. Dies betrifft sowohl Bäume auf privaten wie auch auf öffentlichen Grund. Es handelt sich dabei um einen besonders wertvollen Eichenbestand der orts- und landschaftsbildprägend ist. Die Eichen haben Stammdurchmesser zwischen 50 und 100 cm. Sechs dieser Eichen befinden sich auf öffentlichem Grund. Eine Eiche ist ein Grenzbaum. Alle Eichen sind nur als Ensemble dauerhaft zu schützen. Eine Herausnahme von Einzelbäumen kann zu irreversiblen Schädigungen der verbleibenden Bäume führen.

Die Straße Durchdeich stellt eine örtliche und überörtliche Verbindung in den Vier- und Marschlanden dar. Durch die zusätzlichen Neubaugebiete wird diese Bedeutung verstärkt. Der jetzige vorhandene Ausbaustandard des Gehwegs stellt insbesondere keinen sicheren Schulweg dar. Eine Ausweitung der Straßenverkehrsfläche ist nur nach Osten möglich. Eine Verbreiterung nach Westen würde aus landschaftsplanerischer Sicht einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet und die Reduzierung der als Maßnahmenflächen vorgesehenen Uferstrandstreifen bedeuten. Ebenso würde in das Wurzelwerk der am Straßenrand stehenden, ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Bäume eingegriffen. Aus bautechnischer Sicht sprechen die ungleich höheren Kosten, die durch die aufwendigen Gründungen in dem feuchten, nachgiebigen Untergrund entstehen gegen eine Verbreiterung nach Westen. Für den Durchdeich nördlich des Fersenwegs wird ein Straßenquerschnitt von 10 bis 12 m festgesetzt, der störungsfreie Linienbusbegegnungen zulässt. Aufgrund des eingeschränkten Raumangebots kann nur ein Gehweg auf der östlichen Seite angelegt werden, der jedoch den Ansprüchen eines Schulwegs genügt. Mit der teilweise erfolgenden Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche bis zu 3 m einher geht eine nur unwesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit der angrenzenden sehr tiefen Wohngrundstücke. Der Abstand zwischen der neuen Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt im Allgemeinen mindestens 5 m. Für den Durchdeich südlich des Ochsenwerder Landscheidewegs wird ein Straßenquerschnitt von 10 m festgesetzt. In einem Bereich Durchdeich 12 bis 26 mit erhaltenswerten Hecken reduziert sich der Straßenquerschnitt auf 9 m. Der festgesetzte Straßenquerschnitt beinhaltet die Anlage von beidseitigen Gehwegen. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die erhaltenswerte Hecke für das Grundstück Durchdeich 12 wie nördlich angrenzend festgesetzt und der Straßenquerschnitt auf 9 m reduziert. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Die Erschließungen der Neubaugebiete erfüllen die Kriterien einer wirtschaftlichen Erschließung, unterlassen vermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und fügen sich in das Ortsbild ein.

Die Planstraße A und die Straße Koopmanns Eck sind als 9 m breite Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie beinhalten neben einer 7 m breiten Mischfläche für den Fußgänger- und Fahrverkehr weitere Flächen für die offene Straßenentwässerung, deren Breiten in Abhängigkeit von den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen variieren. Der angestrebte niveaugleiche Ausbau über die gesamte Straßenbreite signalisiert eine gleichberechtigte Nutzung dieser Flächen durch Fußgänger und Fahrverkehr. Sie integrieren den öffentlichen Straßenraum in das Wohnumfeld und sind durch ihre vielseitige Benutzbarkeit unmittelbar auf die Anlieger ausgerichtet. Am Ende der Planstraße A befinden sich für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 20 m. Die Oberflächenentwässerung wird im Genehmigungsverfahren geregelt.

Die kurvenreiche Führung der Straße Op den Hoogen mitsamt einer verkehrsberuhigten Gestaltung in 8,5 –10 m Breite wird mögliche Schleichverkehre unterbinden. Im Vergleich zu weiteren untersuchten Erschließungslösungen wird der durch das neue Wohngebiet an der Planstraße B

verlaufende ökologisch hochwertige Graben für die Erschließung der Baugrundstücke nur ein Mal gequert. Die Oberflächenentwässerung wird im Genehmigungsverfahren geregelt. Die Grundstückszufahrten für die Baugrundstücke auf dem Flurstück 2133 der Gemarkung Ochsenwerder sollen auf die Stellung der Gehölze innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern abgestimmt werden.

In der Planzeichnung ist in Bezug auf das Neubaugebiet Teilfläche A festgesetzt, dass am Durchdeich Gehwegüberfahrten für die Grundstücke an der Planstraße A nicht zugelassen sind. Mit dieser Festsetzung werden vom Durchdeich abzweigende Pfeifenstielererschließungen ausgeschlossen. Ziel ist es, die Zahl der Zuwegungen gegenüber dem Einkaufszentrum mit einer Vielzahl von Fahrbewegungen zu begrenzen und eine gerechte Verteilung von Anliegerbeiträgen für die Planstraße A zu gewährleisten.

Die Straßen Koopmanns Eck und Freegen enden jeweils mit einer Kehre. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Wegeverbindung vorgesehen, so dass verkehrliche Beziehungen zwischen den Wohngebieten und zum Ladengebiet Durchdeich Ecke Süderquerweg bestehen. Außerdem soll die Wegeverbindung auch für Rettungsfahrzeuge und für die Stadtreinigung Hamburg vorgehalten werden (z.B. durch Einbau von Klapppollern). Hierdurch können die Wohngebiete im Not- bzw. Einsatzfall von zwei Seiten erreicht werden.

Für die Baugrundstücke an der Straße Koopmanns Eck, die über den Süderquerweg erschlossen werden, wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass zu ihrer Erschließung gemeinsame Grundstückszufahrten anzulegen sind. Durch gemeinsame Zufahrten soll die Zahl der Unterbrechungen des parallel zum Süderquerweg verlaufenden Straßengrabens möglichst gering gehalten werden, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Straßenraumes zu sichern. Außerdem soll vermieden werden, dass der Gehweg durch eine Vielzahl einzelner Grundstücksüberfahrten übermäßig oft gequert wird.

Ein vorhandener, vom Freegen abzweigender befahrbarer Wohnweg mit Wendeanlage erschließt nur das Flurstück 7222 (Freegen 12). Da hier eine Pfeifenstielererschließung eine ausreichende Erschließung gewährleistet und eine Verlängerung des Wohnwegs nicht erforderlich ist, wird er nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Der Freegenweg beginnt am Freegen als Wohnhof mit einer 7 m breiten Mischfläche und mündet über eine für Müllfahrzeuge geeignete Zwischenwendeanlage in einen 6 m breiten befahrbaren Wohnweg, der mit einer Wendeanlage für Personenkraftwagen abschließt. Die Reduzierung auf einen Wohnweg kommt den angrenzenden, bereits sehr schmalen Bauflächen zu Gute. Die Straßenentwässerung erfolgt in diesem Teilstück über eine in der Straße liegende Rinne.

Der mittig in das Baugebiet geführte Freegenweg entspricht sowohl dem vorhandenen Ortsbild als auch einem guten Verhältnis zwischen der Anzahl erschlossener Grundstücke und der Länge der Erschließungsanlage.

Eine Reihe von wohnbaulich genutzten Flurstücken (z.B. 7560 (Freegen 2), 5749 (Süderquerweg 633), 7697 (Durchdeich 52) und 3734 (Durchdeich 39) werden infolge der Erschließungsmaßnahmen zu Eckgrundstücken, ohne dass auf ihnen zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden können. Hier wird das öffentliche Interesse an neuen Wohnbauflächen über das Interesse des Einzelnen gestellt, da alternative Verknüpfungen der Planstraßen mit dem vorhandenen Straßennetz unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen und größere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursachen würden.

5.6 Fläche für den Gemeinbedarf

Gemeindezentrum (Blatt 2, Flurstück 179)

Das Gemeindezentrum umfasst eine Kindertagesstätte und ein Pastorat mit Versammlungsraum der Kirchengemeinde Kirchwerder. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und die für eine Gemeinbedarfseinrichtung vertretbare teilweise Zweigeschossigkeit ermöglicht mit Rücksicht auf die besondere Lage im Landschaftsschutzgebiet maßvolle Erweiterungen. Die Einrichtungen liegen im Landschaftsschutzgebiet innerhalb eines ökologisch bedeutsamen Bereichs. Durch den teilweisen Ausschluss von Nebenanlagen und die Festsetzung eines Erhaltungsgebots von Bäumen und Sträuchern werden die wertvollen Landschaftsbestandteile entlang des Sandbracks gesichert.

Der Bedarf an Kindertagesheimplätzen in Fünfhausen und Umgebung soll im Bereich des jetzigen Gemeindehauses gedeckt werden. Die Plätze sollen entweder im Gemeindehaus selbst, in einem Anbau oder einem Neubau südlich vom Gemeindehaus geschaffen werden. Die Errichtung im konkreten Bedarfsfall ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Seniorenanlage (Blatt 2, Flurstück 3863)

Nordöstlich des Lauwegs befindet sich der so genannte Seehof Fünfhausen, der in der Vergangenheit u.a. für Betreutes Wohnen von behinderten Menschen genutzt wurde. Nach Aufgabe dieser Nutzung ist weiterhin eine öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Nutzung vorgesehen, um der herausragenden zentralen und zugleich landschaftlich sehr reizvollen und ruhigen Lage des Grundstückes gerecht zu werden. Beabsichtigt ist, in Neubauten neben dem Seehof eine Sozialstation mit Wohnungen für Senioren zu errichten. Durch das nebenan liegende Gemeindezentrum Fünfhausen kann eine seelsorgerische Betreuungsmöglichkeit gewährleistet und eine bequeme Teilnahme an Veranstaltungen möglich werden.

Der Seehof selbst wird planungsrechtlich gesichert und soll unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen alten Obstwiese ergänzt werden um zwei Langhäuser. Ergebnis ist ein Raum mit halböffentlichem Charakter, der landschaftlich geprägt ist und entsprechende Bezüge zum Sandbrack aufweist. Die Neubauten weisen angemessene Abstände zum Seehof und zu den Bracks auf, so dass einerseits die freie Lage des Seehofs weitgehend erhalten bleibt.

Entsprechend der landschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und des Bauungskonzeptes werden überbaubare Grundstücksflächen, sowie eine Gebäudehöhe von 9 m über dem Gelände festgesetzt. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,28 erhöht, sowie die Baugrenzen geringfügig erweitert. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Feuerwehr (Blatt 3, Flurstück 2023)

Die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Durchdeich 62 wird als Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr gesichert, weil das Erfordernis besteht, sowohl in zentraler Lage der Vier- und Marschlande als auch in der verdichteten Ortslage eine Rettungseinrichtung zu betreiben. Hier befindet sich der überörtliche Stützpunkt der Ölschadenbekämpfungsanlagen, die dem Einsatz in den Ländern Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Bremen und Hamburg dient. Die Grundflächenzahl von 0,8 ist erforderlich, da die Hoffläche zwischen den Gebäuden versiegelt werden muss, um Übungen und Wartungen durchführen zu können. In Anpassung an die angrenzenden Misch- und Wohngebiete wird eine offene ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,2 ermöglicht die Unterbringung der für die Katastrophenbekämpfung erforderlichen Nutzungen.

5.7 Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 15). Ziel ist die Sicherung des Wasserhaushaltes für das im Plangebiet liegende Landschaftsschutzgebiet mit seinen Bracks, Bruch- und Nasswiesenbereichen und für das angrenzende Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen sowie die Versorgung und Sicherung des oberflächennahen Wasserhaushaltes und des Vegetationsbestandes im Plangebiet.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 16). Das Plangebiet wird geprägt von grundwasserabhängigen Marschböden und den damit verbundenen landschaftsprägenden Biotoptypen. Grundwasserspiegelabsenkungen führen langfristig zu unerwünschten Veränderungen (Nivellierungen) der Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten-Vorkommen, mithin zu einer negativen Veränderung des typischen Landschaftsbildes und letztlich zu einem veränderten Landschaftstypus. Das gleiche gilt für Bereiche mit Staunässe. Staunässe führt innerhalb einer sehr kurzen Zeit zum Absterben der gesamten Vegetation und der Etablierung einer an diese speziellen Bedingungen angepassten Übergangsvegetation. Das typische Landschaftsbild wird zerstört.

Auf Grundstücksflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10). Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Neubebauung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Baumbestand und den Naturhaushalt im Landschaftsschutz- und im angrenzenden Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen erhalten und verbessert. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil durchwurzelbarer Flächen erhöht.

5.8 Grünflächen

5.8.1 öffentliche Grünflächen

Parkanlagen

Das Plangebiet verfügt bisher nur über wenige der Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen; dazu gehören einige Bereiche entlang der Bracks sowie des Marschenbahndamms, der von überörtlicher Bedeutung für die Erholung und die Biotopvernetzung ist. Mit der Ausweisung neuer Wohngebiete wird die Sicherung weiterer öffentlich zugänglicher Freizeit- und Erholungsangebote erforderlich, auch um soziale Kontakte außerhalb des näheren Wohnumfeldes zu fördern. Daher sollen Teile der Flurstücke 7241, 9451 und 1745 südlich des kleinen Bracks (Blätter 2 und 3) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gestaltet werden. Die naturnahen Uferbereiche und die wertvollen Gehölz- und Hochstaudenbestände werden integriert. Darüber hinaus wird eine Fläche des Marschenbahndamms (Flurstück 8743 und 8859 teilweise, Blatt 3) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die festgesetzten Parkanlagen tragen dem Freizeitbedürfnis auch insofern Rechnung als sie das lückenhafte Erschließungssystem von Rad -und Wanderwegen verbessern. Zur Anbindung der Teilfläche A an diese Parkanlage sowie der Teilfläche Koopmanns Eck an den Marschenbahndamm werden fußläufige Verbindungen vorgesehen, die ebenfalls als Parkanlage festgesetzt werden. Eine weitere landschaftlich geprägte Wegeverbindung wird als Parkanlage entlang der Teilfläche A festgesetzt. Die Wegeverbindung nördlich der Teilfläche A ist vorgesehen, um die östlich an die Fläche angrenzende Parkanlage nach Westen hin zum Ochsenwerder Landscheideweg anzubinden. Der Weg verläuft abseits der Maßnahmenfläche, um die Uferbereiche des Bracks zu schonen.

Spielplatz

Auf den Flurstücken 1745 und 1685 (jeweils teilweise, Blätter 2 und 3) südlich des kleinen Bracks wird zur Abdeckung des aus den neuen Wohngebieten resultierenden Bedarfs ein Spielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz soll die interessanten Spielmöglichkeiten in der freien Landschaft ergänzen und besonders für Kleinkinder eine sichere Erfahrungsmöglichkeit zum Umgang mit der Natur bieten.

5.8.2 Private Grünflächen „Garten“

Für rückwärtige Bereiche der Flurstücke 2605 bis 2609 (Durchdeich 5 bis 19, Blatt 1) wird entsprechend der vorhandenen Nutzung eine private Grünfläche festgesetzt. Zusammen mit einer teilweise anschließenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Bebauung in Ortsrandlage in die Landschaft optimal eingebunden und von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche getrennt. Die Flurstücke 2604 und 3619 (Durchdeich 25 und 35) weisen eine geringere Grundstückstiefe auf, so dass im rückwärtigen Bereich zugunsten der Zweitreihenbebauung auf die Festsetzung der Privaten Grünfläche verzichtet wird. Hier wird der Übergang zwischen Bebauung und Landschaft durch ein Anpflanzgebot gestaltet. Entsprechendes gilt für die sich südlich des Durchdeichs befindlichen Flurstücke.

Das Flurstück 5455 (südlich Durchdeich 28; Blatt 1) ist aufgrund des umgebenden Gehölzbestandes zum Außenbereich hin orientiert. Der schmale Grundstückszuschnitt würde nur eine Bebauung ermöglichen, die nicht der angestrebten lockeren Bauweise auf großen Grundstücken entspricht und nicht ausreichend zum Außengebiet hin abgepflanzt werden könnte. Also

wird für dieses Flurstück private Grünfläche entsprechend der ausgeübten Nutzung „Garten“ festgesetzt.

Zur Sicherung eines Übergangsbereichs zwischen dem Außenbereich und den zweigeschossigen Bauten auf dem benachbarten Flurstück 8221, die das Ortsbild beeinträchtigen, wird das Flurstück 8222 bestandsgemäß als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ gesichert (Blatt 3).

Für den gärtnerisch genutzten Bereich des Flurstücks 5526 (Lauweg 15 bis 27; Blatt 2) wird teilweise private Grünfläche festgesetzt. Eine Entwicklung als Wohngebiet bietet sich wegen der unmittelbaren Lage am Brack aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht nicht an.

Für ein verlandetes Brack im Bereich des Flurstücks 9040 sowie 9109 teilweise und 7241 teilweise (Blatt 3) wird aus Gründen der bedenklichen Baugrundeignung und zur Wahrung des landschaftlichen Bezugs der angrenzenden Baugebiete ebenfalls private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

Südlich des Fersenwegs (Blatt 3) wird für das Flurstück 8410 ebenfalls private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt, um die Verbindung zu den außerhalb des Plangebiets gelegenen Grünbereichen zu sichern.

5.9 Wasserflächen

Die vorhandenen Gewässer, insbesondere die Bracks und die Gräben wurden dem Bestand entsprechend nachrichtlich als Wasserflächen übernommen.

5.10 Fläche für die Landwirtschaft

Die an der Straße Op den Hoogen festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sichern die Zuwegungen für die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden landwirtschaftlich genutzten Teile der Flurstücke 9154 und 8729 (Blatt 3). Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Feldweg zum Flurstück 8729 von 5 m auf 6,5 m verbreitert, um den erhöhten Flächenbedarf des vorhandenen Grabens, der im Bereich westlich des Feldweges ausgebaut werden soll, zu berücksichtigen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde außerdem die Fläche zwischen Süderquerweg 626 und 624 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche sichert die Zuwegung für die außerhalb des Bebauungsplans liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Die südlich Durchdeich 86 auf dem Flurstück 4709 (Blatt 2) festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft sichert die Zuwegung zu dem außerhalb des Bebauungsplangebiets im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden landwirtschaftlichen Betrieb Durchdeich 84.

5.11 Versorgungs- und Entsorgungsfläche

Das Pumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung auf den Flurstücken 8715 und 8717 (Blatt 3) wird für abwasserwirtschaftliche Zwecke benötigt und daher planungsrechtlich gesichert.

5.12 Gehrecht

Zwischen dem Mischgebiet auf dem Flurstück 8923 (Blatt 3) und der Straße Koopmanns Eck ist eine 4 m breite fußläufige Verbindung aus den Wohngebieten Koopmanns Eck und Freegen zu den im Laufe des Bebauungsplanverfahrens errichteten Einzelhandelseinrichtungen beabsichtigt. Deshalb ist in § 2 Nummer 9 festgesetzt, dass das auf dem Flurstück 8848 der Gemarkung Kirchwerder festgesetzte Gehrecht die Befugnis des Eigentümers des Flurstücks 8923 der Gemarkung Kirchwerder umfasst, für den Anschluss dieses Flurstücks an die Straße Koopmanns Eck einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten; Abweichungen von der Lage des Gehweges können zugelassen werden. Eine Abweichung kann zulässig sein, so-

lange eine direkte Verbindung zwischen den Läden und Koopmanns Eck auf anderer Fläche gewährleistet wird.

5.13 Immissionsschutz

Gewerbebetrieb Durchdeich 47

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilfläche B soll neben dem Gewerbebetrieb Durchdeich 47 (Blatt 1) entwickelt werden. Zum Schutz insbesondere der Wohnnutzungen vor Lärmemissionen und für eine Sicherung des Betriebsstandorts entsprechend seiner Baugenehmigung wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung eine 2,5 m bzw. 3,5 m über Gelände hohe Lärmschutzwand im Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Lärmschutzanlage kann das Wohngebiet soweit vor Lärmemissionen geschützt werden, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Aus Lärmschutzgründen wurde auch die überbaubare Grundstücksfläche westlich des Gebäudes Ochsenwerder Landscheideweg 284 vom Betrieb abgerückt. Diese Änderungen resultieren aus einer auf den Gewerbebetrieb Durchdeich 47 bezogenen lärmtechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2005.

Die auf Grund der Lärmvorbelastung des Gebiets geänderten Festsetzungen sind auch im Hinblick auf das Ziel, Wohnraum im dorfnahen Bereich zu schaffen, städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Landwirtschaftliche Nutzungen

Eine Reihe von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets, insbesondere nördlich des Durchdeichs und westlich des Ochsenwerder Landscheidewegs, werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ganztägig ist mit landwirtschaftlichem Lärm insbesondere durch Erntemaschinen und Beregnungsanlagen zu rechnen. Bei heftigen Windbewegungen erzeugen auch Folientunnel Lärm. Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung werden für die angrenzenden Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete und nicht Dorfgebiete festgesetzt. Damit werden an die Wohnruhe geringere Anforderungen gestellt als in Reinen Wohngebieten. Die überbaubaren Flächen werden im größtmöglichen Abstand zum Außenbereich festgesetzt. Außerdem werden im Grenzbereich Wohngebiete / Landwirtschaft Anpflanzgebote festgesetzt, die z.B. einen unbeabsichtigten Eintrag von Pflanzenschutzmitteln verringern.

Die Festsetzung einer Zweitreihenbebauung entlang des Durchdeichs erfolgt auf Wunsch der dort wohnenden Grundeigentümer, so dass die Lärmsituation seitens der Anlieger als nicht so gewichtig erachtet wird. Im Übrigen liegen Beschwerden über Lärmbelästigungen seitens der dort lebenden Anwohner nicht vor.

5.14 Altlasten

Im dem Plangebiet befinden sich keine im Altlasthinweiskataster geführten Flächen. Bodenuntersuchungen wurden auf Flächen durchgeführt, die bisher gärtnerisch genutzt wurden und für die eine Wohnausweisung vorgesehen ist. An insgesamt 48 Oberbodenproben von Freiflächen und aus Gewächshäusern wurden die Gehalte von Schwermetallen, Arsen und ausgesuchten Pflanzenschutzmitteln ermittelt.

Die Oberbodengehalte für Schwermetalle und Arsen sind - mit Ausnahme einer beidseitig der Straße Freegenweg gelegenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren - unauffällig. Diese Ausnahme betraf eine Fläche, deren Oberboden leicht erhöhte Blei-, Cadmium-, Kupfer- und Zinkgehalte aufwies (Bereich Freegenweg; Blatt 3). Der kontaminierte Boden ist inzwischen ausgetauscht bzw. dekontaminiert.

Die Oberbodengehalte für Pflanzenschutzmittel sind gegenüber den üblicherweise vorkommenden Gehalten, d.h. im Vergleich zu der sogenannten Hintergrundbelastung, leicht erhöht. Die Gehalte des Oberbodens verbleiben jedoch unter den vorläufigen hamburgischen Prüfwerten, die für den sensibelsten Aufnahmepfad formuliert wurden, d.h. für den Direktkontakt und die orale Aufnahme durch Kleinkinder. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Konzentrationen durch

Erdbewegungen (Vermischung mit unbelasteten Bodenpartien) und langfristig gesehen durch den Abbau der Pflanzenschutzmittel abnehmen.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stehen den vorgesehenen Baugebietsausweisungen nicht entgegen.

5.15 Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert durch § 56 des Gesetzes vom 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Besonders erhaltenswerte Bäume oder Baumreihen sind im Plan gekennzeichnet. Sie prägen das dorftypische Erscheinungsbild entscheidend. In ihren Funktionen Filter für Schadstoffe und Stäube, Verbesserung des Kleinklimas, Lebensraum für Kleintiere tragen sie wesentlich zur Qualität des Wohnstandortes bei.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote sollen eine Durchgrünung bzw. Gliederung sowie eine landschaftliche Einbindung der Baugebiete bewirken und zum Erhalt des Landschaftsbildes und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert.

Zusätzlich wird festgesetzt: Die festgesetzte Schutzwand und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Sträuchern oder Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 13). Durch diese Festsetzung sollen stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden. Die Begrünung der baulichen Anlagen soll darüber hinaus ihre optische Einbindung in das Landschaftsbild verbessern und Lebensräume für die Kleintierwelt schaffen.

Für die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Ersatzpflanzungsverpflichtung gewährleistet, dass die Leistungsfähigkeit des Bewuchses und ihre Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt auf Dauer gesichert werden.

Auf jedem wohnbaulich oder gewerblich genutzten Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Zulässig sind standortgerechte einheimische Sorten. Damit wird eine Mindestbegrünung durch Bäume gesichert, die auch das Landschafts- und Ortsbild positiv beeinflusst.

Die Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher auf der Gemeinbedarfsfläche zwischen dem Lauweg und dem Sandbrack schützt ortsbildprägende Vegetation auf diesem Grundstück. Gleichzeitig schirmen die Bäume die Baukörper der Kirche, des Gemeindezentrums und des Kindergartens gegen das Sandbrack ab.

Die Pflanzenvorschlagsliste (Anlage 3) dient der Information von Bauinteressenten; sie enthält Beispiele für die Umsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten und wird Baugenehmigungen beigelegt.

Ziel der Anpflanzgebote in den Baugebieten beidseitig des Fersenwegs ist es, den Charakter des stark begrünten öffentlichen Straßenraums zu sichern und zu entwickeln und die Qualitäten der östlich angrenzenden Kirchwerder Wiesen in der Ortslage fortzusetzen, um einen Übergangsbereich auszubilden. Als Gehölze kommen standortgerechte Laubgehölze in Frage, z.B. Erle, Eiche und Weißdorn.

Am Durchdeich 19/25 und 14/26 sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die vorhandenen Hecken zu pflügen und zu erhalten.

Östlich der Straße Süderquerweg sind auf privaten Grundstücken Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt. Da dort die meisten Grundstücke auf Grundlage des Bebauungsplans erstmalig baulich entwickelt werden konnten, bot sich hier die Möglichkeit, eine durchgängige, alleinartige Baumreihe vorzusehen, die den Außenbereich mit der Ortsmitte verbindet und ländliche Elemente in den besiedelten Raum holt. Als Baumarten kommen alle in der Vorschlagsliste genannten großkronigen Bäume in Frage.

Der Eichen-Birken-Weidenbestand auf dem Flurstück 9516 am Durchdeich („Eulenwäldchen“, Blatt 3) ist von besonderer Bedeutung als Rückzugsquartier für Tierarten wie z.B. die Waldohreule. Deshalb ist diese Fläche mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher versehen.

Gleichfalls mit einem Erhaltungsgebot versehen ist das Flurstück 4681 südöstlich des Durchdeichs. Dieser Gehölzbestand wird zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Abschirmung der Bebauung gegen die Landschaft gesichert und ist Teil des zu begrünenden Ortsrands entlang des weiteren Plangebiets.

Flächen mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten und Hecken können von einer maximal 3 m breiten Zuwegung je Grundstück unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung sichert die Erschließung der betreffenden Flurstücke.

5.16 Flächen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen, auf denen durch den Bebauungsplan erstmals Baurechte ausgewiesen werden, wurden bisher vorwiegend als Garten- und Gemüsebauflächen genutzt oder sind als solche aus der Nutzung genommen worden (Brachland). Aufgrund der Nähe zu den Bracks, die im Norden und Osten angrenzen, stellt der Verlust dieser Flächen einen erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Der durch die Bebauung bedingte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird weitgehend durch im Plangebiet ausgewiesene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauungen bedeuten eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes, so dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach § 9 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281) zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), vorliegen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen. Nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Bebauung betreffen die Funktionen Boden, Wasserhaushalt, Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz. Teilweise werden naturnahe Biotope zerstört. Den durch die Bebauung bedingten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen sind im Sinne eines Biotopverbundes von besonderer ökologischer Bedeutung. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen soll die Biotopqualität auf den Ausgleichsflächen nachhaltig gesichert und verbessert werden. Dadurch können Teile der durch Bebauung zerstörten Werte des Naturhaushaltes kompensiert werden.

Im Plangebiet werden im Rahmen eines umfassenden Biotopschutz und –entwicklungskonzepts im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung in vorhandene Grünstrukturen und ökologische Verknüpfung der Baugebiete in die angrenzende Kulturlandschaft durch naturschutzrechtliche Auflagen auf den Baugrundstücken;
- Erhaltung des landschaftsprägenden Baum-, Gehölz- und Heckenbestandes im Ortskern und -randbereich sowie Vernetzung der Grünstrukturen durch standortgerechte Neuanpflanzungen;
- Anlage einer offenen Oberflächenentwässerung bei weitgehendem Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gräben und biologischen Begleitstrukturen sowie Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken;
- Maßnahmen zum Schutz des Grundwasserhaushaltes und zum Bodenschutz.
- Nachhaltige Sicherung, Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet, insbesondere im Gebiet mit Landschaftsschutzgebietsausweisung und im Grenzbereich zum Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen,
- Verbesserung der ökologischen Funktion durch Biotopvernetzung und Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Flächen,
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen einheimischer, wildlebender Pflanzen und Tiere.

Als Ausgleichsflächen werden insbesondere bisherige Gärten und Gemüseanbauflächen im Umgebungsbereich der Bracks herangezogen, die als Kernzone eines Biotopschutz- und Entwicklungskonzeptes gestaltet werden sollen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Bauflächen, die nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch und im Sinne des § 8a Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetzes ausgleichspflichtig sind, die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Die Zuordnung von Ausgleichsflächen und ihr Umfang erfolgt entsprechend der Überbaubarkeit bzw. der festgesetzten Grundflächenzahlen der Grundstücke.

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden im Allgemeinen Maßnahmenflächen als Sammelzuordnung zugeordnet. Direktzuordnungen sind vorgesehen, wenn die Eingriffe auf den selben Grundstücken ausgeglichen werden können (z.B. nordwestlich des südlichen Durchdeichs 5 bis 35 und südlich Durchdeich 82). Auf den meisten Baugrundstücken sind keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, weil diese überwiegend zu klein sind, um einen dem Eingriff entsprechenden angemessenen Ausgleich herzustellen. Bei Grünfestsetzungen auf diesen Grundstücken handelt es sich um Minderungsmaßnahmen, die in der Eingriffsbilanz berücksichtigt wurden.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse können innerhalb des Plangebiets nicht vollständig angeordnet werden, da innerhalb des Plangebiets nicht ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Deshalb erfolgen folgende Festsetzungen:

- Den mit „**Z 1**“ bezeichneten Baugebieten ist zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft über die im Plangebiet für diese Zwecke festgesetzten Flächen hinaus das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 574 der Gemarkung Kirchwerder zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 20).

Das Flurstück besteht aus schmalen Beetstücken zwischen hoch aufgewachsenen Gehölzsäumen entlang von relativ stark ausgetrockneten Gräben. Die Grünlandvegetation wurde vor längerer Zeit eingesät. Sie ist relativ homogen und artenarm. Die breiten Gehölzsäume aus Erle, Weiden, Rosen und Brombeeren überschatten die breiten Gräben und zeigen aufgrund des Laubeintrages starke Verlandungstendenzen. Die Gebüschbereiche sind blüten- und dornenreich und von Bedeutung für Vögel und Insekten. Die noch vorhandenen Gewässer haben teils niedermoortypische Vegetation. Sie sind recht artenreich und haben ein hohes Potential für das Vorkommen weiterer seltener Arten.

Die Aufwertung wird durch ein behutsames Freistellen von Bäumen erreicht. Das führt dazu, dass die Graben- und Grünlandbereiche wieder besonnt werden und der Laubeintrag reduziert wird. Verlandete Gräben, die keine Niedermoorvegetation aufweisen, sind abschnittsweise zu räumen. Wichtigste Grundlage für die naturschutzfachliche Maßnahme ist eine Anhebung und Verstetigung des Wasserstandes, die aber auch eine extensive Bewirtschaftung weiterhin zulässt. Hierfür ist die Bewässerung aus dem Südlichen Kirchwerder Sammelgraben wieder herzustellen sowie alle Rohrverbindungen und Sielklappen zu erneuern, ggf. ist ein Stauwehr oder eine Regelanlage erforderlich.

- Dem mit „**Z 2**“ bezeichnetem allgemeinen Wohngebiet ist zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 576 der Gemarkung Kirchwerder zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 21).

Dieses Flurstück bildet das westliche Ufer eines durch Auskiesung entstandenen Sees. Es grenzt direkt an das Flurstück 574, welches ebenfalls zum Ausgleich dient und so eine sinnvolle Ergänzung darstellt. Die Landfläche ist im Durchschnitt 10 Meter breit, an einer Stelle 25 Meter. Die Uferbereiche sind überwiegend steil ausgeprägt, zudem befindet sich ein Weg und mehrere Angelstellen auf der Fläche. In den nicht genutzten Zonen kommen Weidengebüsche aus Korb- und Grauweiden vor. Die Röhrichtstreifen sind dabei in der Regel sehr schmal und werden von Schilf dominiert. Stellenweise finden sich Trittschäden an der Vegetation und Müllablagerungen, die durch Angler verursacht werden.

Die naturschutzfachliche Aufwertung soll im Wesentlichen durch die Anlage von Flachwasserzonen im jetzt vorhandenen Landbereich zwischen dem bestehenden Ufer und der westlichen Flurstücksgrenze erreicht werden. Die zu schaffenden Flachwasserzonen bieten Amphibien, Libellen, Vögeln, Pflanzen einen idealen Lebensraum und können der heimischen

Kleinfischfauna als Laichplatz dienen. Zudem werden dadurch die Uferbereiche nicht mehr begehbar und störungsfrei, was insbesondere für die dort brütenden Vögel von besonderer Bedeutung ist.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden die außerhalb des Plangebiets am Süderquerweg liegenden Flurstücke 428 und 429 der Gemarkung Kirchwerder nicht mehr den Eingriffsflächen zugeordnet. Vielmehr soll der naturschutzfachliche Ausgleich auf den außerhalb des Plangebiets im Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen liegenden Flurstücken 574 und 576 der Gemarkung Kirchwerder erfolgen (vgl. Anlage 2 und § 2 Nummer 20 und 21). Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Der Umfang und die Zuordnung der jeweiligen Maßnahmen erfolgen auf der Grundlage einer gutachterlichen Erfassung und Bewertung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft von 1992 unter Berücksichtigung aktueller Planungsvorgaben.

Die Ufer der Gräben sind naturnah herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen (vgl. § 2 Nummer 17). Die Grabenränder sind als Teil der angestrebten Biotopvernetzung von besonderer ökologischer Bedeutung: Sie dienen der naturnahen Entwicklung der sensiblen Uferzonen als Lebensstätten für Flora und Fauna und der Selbstreinigungskraft der Gewässer. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Gräben erhält zum Einen das landschaftstypische Bild der grabenbegleitenden Pflanzungen, zum Anderen beschatten die Gehölze die Gewässer, verringern die Verkräutung und erleichtern die Gewässerpflege.

Beiderseits der mit "(R)" bezeichneten Flächen bzw. vorhandenen Gräben sind in einer Breite von 3 m ab Grabenrand Aufhöhlungen, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 18). Diese Festsetzung dient der Sicherung bzw. Verbesserung der ökologischen Qualitäten der Grabenrandbiotope und verhindert eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tierwelt durch menschliche Störeinflüsse.

Im Einzelnen gilt für die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. § 2 Nummer 19):

Die mit "EG" bezeichneten Flächen sind als extensives Grünland in Form einer zweischürigen Wiese oder Mähweide zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 19.1). Durch Aufgabe bisheriger, vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzungen zugunsten naturbelassener Wiesen können die bestehenden Beeinträchtigungen der Biotopqualität und der Vernetzungs- und Austauscheffekte der Biotopstrukturen untereinander aufgehoben werden. Die Maßnahmen verringern den Nährstoff- und Schadstoffeintrag und verbessern somit die Wasserqualität und die Bedingungen für den Arten- und Biotopschutz. Die Maßnahmen entsprechen den Entwicklungszielen des vorsorgenden Bodenschutzes zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Böden.

Die festgesetzten geschlossenen Gehölzpflanzungen "GB" sind als artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 19.2). Ein Mischungsverhältnis 1:3:40 pro 100 m² (Bäume : kleinkronige Bäume/Heister/Großsträucher : Sträucher) wird empfohlen, da es eine ungestörte Entwicklung zu einem optimal gestuften Gehölzbestand gewährleistet. Artenreiche gestufte Gehölzbestände sichern eine hohe Standortvielfalt und sind gleichzeitig Rückzugsgebiete für viele bedrohte Pflanzen- und Tierarten. Sie sind Naturräume von ökologisch herausragender Bedeutung für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und als typische Landschaftselemente der Vier- und Marschlande zu sichern und zu entwickeln

Die als naturnaher Uferbereich "U" bezeichneten Flächen sind als Sumpf- und Teichbiotope zu erhalten bzw. zu entwickeln. Vorhandene Bruchwälder sind in ihrem Bestand zu sichern. Bodenverfüllungen und bauliche Anlagen sind zu entfernen. Die Uferränder sind naturnah zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 19.3). Diese Maßnahmen dienen der nachhaltigen Sicherung von Naßstandorten mit Auenwaldcharakter. Bruchwälder, Sumpf- und Teichbiotope sind geschützte Naturräume von ökologisch herausragender Bedeutung für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Die als Obstwiese "O" bezeichnete Fläche ist mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Je 100 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist standortgerecht als Wiese zu begrünen und einmal jährlich im September zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Für die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 19.4). Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen innerhalb eines bebauten Dorf- bzw. Stadtteilrandes. Der besondere Wert für den Naturhaushalt liegt in der Seltenheit dieses Biotoptyps. Darüber hinaus stellt der besondere Charakter einer Streuobstwiese eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Obstgärten bzw. Streuobstwiesen waren früher in den Vier- und Marschlanden mit ihrem geometrischen Netz der Be- und Entwässerungsgräben (Wettern) verbreitete, orts- und landschaftsbildprägende Biotope, die auf Grund der rationalisierten Landwirtschaft immer seltener wurden. Sie bilden schutzwürdige kulturhistorische Landschaftselemente und sind nach Möglichkeit mit alten Obstbaumsorten neu anzulegen.

Die mit "S" bezeichneten Flächen sind als naturnahe Sukzessionsfläche zu entwickeln und auf Dauer zu sichern. Bodenverfüllungen und bauliche Anlagen sind zu beseitigen (vgl. § 2 Nummer 19.5). Sukzessionsflächen bieten wichtige Rückzugsflächen für viele Tier- und Pflanzenarten, die auf den intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben und zum Teil vom Aussterben bedroht sind. Im besonderen Maße trifft das für Insekten und Kleinsäuger zu. Weiter dienen Sukzessionsflächen der Entwicklung ungestörter Bodenfunktionen. Diesem Ziel dient besonders die Beseitigung von Bodenauffüllungen und Einbauten. Auf solchen wassernahen Standorten können sich über mehrere Entwicklungsstadien Hartholzauen entwickeln, die früher entlang der Flussläufe weit verbreitet waren, heute aber nur noch in Rudimenten vorhanden sind.

5.17 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 28 HmbNatSchG

Die im Bebauungsplanbereich liegenden Bracks sind nach § 28 HmbNatSchG geschützt. Als Hauptbiotop ist beim Sandbrack „Brack naturnah, nährstoffreich, Ufergehölze und als Nebenbiotop sonstiges feuchtes Weidegebüsch und feuchte Hochstaudenflur nährstoffreicher Standorte, Ufergehölze“ ausgewiesen. Das kleine namenlose Brack westlich des Sandbracks ist mit „Brack, naturnah, nährstoffreich, Ufergehölze, eutroph, nährstoffbelastet“ gekennzeichnet. Das Brack zwischen dem Ochsenwerder Landscheideweg und dem Lauweg ist als „Brack naturnah, nährstoffreich“ aufgelistet. Die Ausweisung des Bebauungsplans schützt die Bracks durch Festsetzungen der umliegenden Flächen die dem Schutz, der Pflege oder der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Damit werden Schad- und Nährstoffeinträge in die geschützten Biotope wirkungsvoll verhindert.

5.18 Oberflächenentwässerung / Entwässerung, Wasserschutz

Die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Flächen sind als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" unverbindlich vorgemerkt. Die verbindliche Festsetzung für Gewässer 2. Ordnung erfolgt in einem wasserrechtlichen Zulassungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756) in Verbindung mit den §§ 48 bzw. 49 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380).

Ebenfalls bedarf der Ausbau vorhandener Gewässer 2. Ordnung (Beseitigung, Herstellung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers) der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Das Druckentwässerungssystem ist ausreichend dimensioniert, um das infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich anfallende Schmutzwasser sicher und schadlos ableiten zu können.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene bzw. neu herzustellende Druckentwässerung entsorgt.

Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie die Anschlussleitungen gehören zum öffentlichen Drucksielsystem und sind Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung. Die ESF-Schächte einschließlich der Anschlussleitung auf den privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden und sind von Baumpflanzun-

gen mit einem Mindestabstand von 2,5 m ab Sielachse freizuhalten, auch wenn die Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

In Bereichen neuer rückwärtiger Wohnbebauung ist die Abwassererschließung über die vorhandenen ESF-Schächte der Vorderlieger vorzusehen.

Die Grundstücke an den neu herzustellenden Erschließungsstraßen werden kostensparend über sogenannte „Mehrspanner“ an ein ebenfalls neu herzustellendes Drucksiedelwerk angeschlossen. Eine „Mehrspanneranlage“ ist für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt.

6. Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen umfangreichen Bau- und Erschließungsflächen erfolgen erhebliche Eingriffe in das Wirkungsgefüge des Bodens und in das Landschaftsbild, Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des lokalen Klimas, der Tier- und Pflanzenwelt. Sie führen zu Beeinträchtigungen wertvoller Biotopflächen und landschaftstypischer Elemente der Vier- und Marschlande.

Um diese Beeinträchtigungen zu mindern und auszugleichen werden zunächst bestehende, naturnahe Biotopflächen im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungsgebote als Ausgleichsflächen erhalten. Dazu zählen insbesondere die naturnahen Uferbereiche der Bracks, zusammenhängende Gehölzflächen und extensive Grünlandflächen. Weiterhin werden Ausgleichsflächen für die Neuanlage und Entwicklung von Biotopen ausgewiesen. Hier werden insbesondere Garten- und Gemüseanbauflächen und Kleingartenflächen im Umgebungsbereich der Bracks herangezogen, die als Kernzone eines Biotopschutz- und Entwicklungskonzeptes gestaltet werden, und Grabenrandflächen, die als Vernetzungsstrukturen gestaltet werden.

Die Bestandsbewertung für die Faktoren Boden, Wasserhaushalt, Lokalklima und Landschaftsbild erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens nach Hamburger Modell (Ergebnis des Staatsräte-Arbeitskreises zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom 28. April 1991 - Staatsrätepapier).

Tier- und Pflanzenwelt

Durch vorgesehene Bebauung werden naturnahe Flächen wie z.B. extensive Grünlandflächen, Gräben mit Ufervegetation, Acker-, Garten- und Gemüsebauflächen, Kleingärten und Brachen in Anspruch genommen. In Teilbereichen ist die Entfernung einzelner Gehölzreihenabschnitte und Einzelbäume erforderlich. Weiterhin sind gesamträumliche Aspekte des Arten- und Biotopschutzes betroffen, d.h. Beeinträchtigung von Teillebensräumen wie z.B. Brut-, Rast- und Nahrungsquartiere benachbarter Biotopschutztypen, Reduzierung übergeordneter Biotopverbindungsfunktionen und Einschränkung potentieller, naturnaher Entwicklungsmöglichkeiten von Freiflächen. Es liegt ein auszugleichender Eingriff in den Faktor Tier- und Pflanzenwelt vor.

Zur Minimierung des Eingriffs in diesen Faktor des Naturhaushalts sind insbesondere die Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der vorhandenen wertvollen Biotopflächen vorrangige Minderungsmaßnahmen:

- Erhalt und Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes durch Festsetzungsgebote,
- Erhalt einzelner Beetgräben in Abstimmung mit dem Erschließungskonzept,
- Durchgrünung der Neubauflächen mit landschaftsgerechten Elementen wie Hecken, Obstgehölzen und Gräben,
- Sicherung von Extensivgrünland, Sukzessionsflächen und naturnahen Gewässerrändern.

Wesentliche Ausgleichsmaßnahmen für diesen Faktor sind außerdem

- Uferrenaturierungen an den Bracks,
- Regeneration von Erlenbruchflächen,
- Umwandlung von Acker- und Kleingartenflächen in Extensivgrünland und
- die Herrichtung von Gewässerrandbiotopen.

Boden

Der hohe Anteil offener, unversiegelter und extensiv genutzter Flächen innerhalb des Plangebiets beinhaltet wesentliche Bodenfunktionen, die durch eingriffsbedingte Auswirkungen wie z.B. Bodenaustausch und -aufschüttung, Nutzungsintensivierung, Versiegelungen und Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes erheblich gestört bzw. aufgehoben werden. Damit liegt insgesamt ein schwerwiegender Eingriff in den Bodenkörper vor.

Gemindert wird dieser durch die Reduzierung bzw. Begrenzung von Versiegelungsmaßnahmen zur Rückhaltung und Verzögerung des Oberflächenabflusses und die Festlegung maximaler Aufhöhung der Baukörper über Geländeoberkante. Ausgeglichen werden die Eingriffe in den Faktor Boden hauptsächlich jedoch durch die vorstehend schon angeführten Ausgleichsmaßnahmen beim Faktor Tier- und Pflanzenwelt, soweit mit ihnen eine Überführung in extensivere Bodennutzungsformen verbunden ist.

Schutzwürdige Böden

Das Gebiet des Bebauungsplanes mit Stand der Planfassung vom 3.11.2004 grenzt in weiten Teilen direkt an Flächen, die im „Fachplan Schutzwürdige Böden“ als hochwertig im Sinne der Archivfunktion der Kulturgeschichte gekennzeichnet sind

Die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes widersprechen den Zielen des Vorsorgenden Bodenschutzes nicht.

Am Süderquerweg ist auf den Flurstücken 9069 bis 9072 eine Bebauung im Bereich Schutzwürdiger Böden vorgesehen bzw. bereits vorhanden. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Fachplan im Maßstab 1:20.000 erstellt wurde und somit im Detail in seiner Grenzziehung Unschärfen aufweist. Dies ist hier der Fall, so dass sich die Betroffenheit auf die im Planentwurf mit „EG“ und „Z1“ gekennzeichnete Fläche (im Wesentlichen Flurstück 9068) reduziert.



In § 2 Nummer 16.3 ist als Entwicklungsziel „extensives Grünland“ festgelegt, was den Bodenentwicklungszielen entspricht. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Wasserhaushalt

Im Hinblick auf den Faktor Wasserhaushalt ist insbesondere der Eingriff in das landschaftstypische Grabensystem zu bewerten. Dazu zählen Zerstörung von Teilabschnitten des Beetgrabensystems durch Überbauung und Verrohrung, Ausbaumaßnahmen zur Regelung der Vorflut, erhöhte Schadstoffbelastungen durch Einleitung von Oberflächenwasser und Veränderungen der Grabenvegetation.

Eingriffsmindernd wirken hier die Festsetzungen zum Erhalt und zur Sicherung einzelner Grabenabschnitte mit Festsetzung von Schutzstreifen mit extensiver Nutzung, Ufergehölzen und Verzicht auf Aufhöhungen oder Befestigungen. Wesentliche Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage eines flächendeckenden offenen Oberflächenentwässerungssystems, welches sich als Gewässerbiotopverbundsystem aus Bracks, Hauptgräben, Beetgräben und Entwässerungsmulden darstellt. Große Bedeutung hat hierbei die Einrichtung des Gewässerschutzstreifens als natürlich belassenes, nicht genutztes und bewachsenes Rückzugs-, aber auch Ausbreitungsbiotop für Pflanzen und Tiere. Mit Durchführung vorgenannter Maßnahmen kann der Eingriff in den Wasserhaushalt als im Wesentlichen ausgeglichen bezeichnet werden.

Lokalklima

Durch die geplante Neubebauung wird eine Beeinträchtigung bestehender kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen und eine erhöhte Luftbelastung hervorgerufen.

Durch die Gehölzanpflanzungen in der Neubebauung, Reduzierung von Versiegelungsmaßnahmen, Gewässerbegrünung und andere vegetative Ausgleichsmaßnahmen sind die verbleibenden klimatischen Beeinträchtigungen unerheblich.

Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die geplante Neubebauung erheblich und nachhaltig verändert. Gliedernde Landschaftselemente werden überbaut und die marschtypische Straßenrandbebauung durch flächenhafte Siedlungserweiterungen aufgehoben.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen in den Baugebieten gemindert. Ausgleichend wirken an vielen Stellen die Festsetzungen zur Ausbildung eines geschlossenen Ortsrandes durch Eingrünung. Das Landschaftsbild kann durch

diese Maßnahmen jedoch nicht landschaftsgerecht wiederhergestellt werden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach Umsetzung der Maßnahmen verbleibt.

Abwägung

Durch die bauliche Entwicklung kommt es zu einer Veränderung und Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. In Anbetracht des Bedarfs an Wohnbaugebieten ist dies in der Gesamtabwägung hinzunehmen. Es wird jedoch angestrebt, dass Beeinträchtigungen nach Möglichkeit unterlassen, in ihrem Umfang minimiert oder, falls unvermeidbar, ausgeglichen werden. Dieses Ziel wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichergestellt.

Die in Ziffer 5.15 genannten Festsetzungen schöpfen die umsetzbaren Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus. Ein vollständiger Ausgleich für die im Plangebiet verlorengegangenen ökologischen Werte kann jedoch nicht erzielt werden. Im Rahmen der Gesamtabwägung ist dies angesichts der Wohnraumnachfrage in Fünfhausen vertretbar, zumal durch die Anordnung der neuen Baugebiete einer flächenhaften Zersiedelung der Vier- und Marschlande vorgebeugt wird.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Für die Fläche im Bereich der Planstraße B sowie ferner für Flächen im Bereich der Straße Op den Hoogen ist jeweils ein Bodenordnungsgebiet vorgesehen, um im Wege der Baulandumlegung die Bildung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke herbeizuführen. Für die Flächen im Bereich der Straße Op den Hoogen ist das Umlegungsverfahren U 338 bereits eingeleitet.

Zugeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenflächen

Zur Umsetzung der durch den verursachten Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind mit privaten Grundeigentümern, auf deren Grundstücken Ausgleichsflächen zugeordnet sind, städtebauliche Verträge abgeschlossen worden. Darin wird die Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Die Abrechnung der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß Kostenerstattungsgesetz vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 265).

Kindertagesheim am Lauweg

Das Flurstück 179 der Gemarkung Kirchwerder betreffend regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Kirchengemeinde Kirchwerder als Eigentümerin des Grundstücks und der Freien und Hansestadt Hamburg, im konkreten Bedarfsfall eine Kindertageseinrichtung zu errichten und zu betreiben.

8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 des WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 57,43 ha groß. Hiervon werden benötigt für

- Straßenverkehrsflächen etwa 55.075 m², davon neu 12.325 m²,
- öffentliche Grünflächen etwa 6.875 m², davon neu 5.100 m² (Teilflächen: Parkanlage etwa 6.150 m², davon neu 4.375 m²; Spielplatz neu 730 m²),
- Wasserflächen etwa 91.980 m²,
- Gemeinbedarfsflächen etwa 14.470 m² (Teilflächen: Seniorenanlage neu 8.460 m² und Gemeindezentrum etwa 6.000 m²).

Die zugeordneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind etwa 109.350 m² groß.

9.2 Kostenangaben

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Bau der Siele, den Grunderwerb und die Herrichtung von Straßenverkehrsflächen, Grünflächen (Parkanlagen und Spielplatz) und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Anlage 3

zum Bebauungsplan Kirchwerder 17/ Ochsenwerder 8

Pflanzenliste

Vorschläge für standortgerechte, einheimische Pflanzen

Großkronige Bäume	Deutsche Bezeichnung	Bemerkung
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Keine Staunässe
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	Bepflanzung Grabenrand
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hohe Schattenverträglichkeit
Fraxinus excelsior *	Esche	Bepflanzung Grabenrand
Prunus padus*	Traubenkirsche	Bepflanzung Grabenrand
Quercus robur	Stieleiche	
Salix alba *	Weißweide	Bepflanzung Grabenrand
Tilia cordata *	Winter-Linde	Bepflanzung Grabenrand
<u>Kleinkronige Bäume</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Prunus avium *	Vogelkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus padus	Traubenkirsche	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix cinerea	Grau- Weide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Keine Staunässe
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	Schattenverträglichkeit, immergrün
<u>Sträucher und Heckenpflanzen</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel	für Grabenrand geeignet
Corylus avellana *	Haselnuß	für Grabenrand geeignet
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Heckenpflanze
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	für Grabenrand geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	Heckenpflanze, immergrün
Ligustrum vulgare	Liguster	Heckenpflanze, schattenverträglich
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus *	Gewöhnlicher Schneeball	für Grabenrand geeignet
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heckenpflanze
<u>Kletterpflanzen</u>		
Clematis vitalba	Waldrebe	Kletterhilfe erforderlich
Hedera helix	gewöhnliche Efeu	Schattenverträglichkeit
Lonicera caprifolium	echtes Geißblatt	Kletterhilfe erforderlich

Bepflanzung der Grabenränder	Deutsche Bezeichnung	Bemerkung
Butomus umbellatus	Schwanenblume	

Carex acutiformis
Carex gracilis
Filipendula ulmaria
Iris pseudocorus
Lythrum salicaria
Mentha auquatica
Myosotis scorpioides
Phalaris arundinacea
Phragmites australis
Ranunculus aquatilis
Sparganium emersum
Typha angustifolia

Schanksegge
scharfe Segge
Mädesüß
Sumpf- Schwertlilie
Gemeiner Blutweiderich
Wasserrminze
Sumpf- Vergißmeinnicht
Rohrglanzgras
Gemeiner Schilf
Gemeiner Wasserhahnenfuß
Einfacher Igelkolben
Schmalblättriger Rohrkolben

Beispiele für Gehölze siehe unter den Punkten **Bäume** und **Sträucher** mit dem Symbol *

Obstbäume:

Apfelsorten, z.B.:

Baumanns Renette
Berlepsch - gelb-
Blenheim Renette
Boikenapfel
Boskop -gelb-
Grahams Jubiläumsapfel
Graversteiner
James Grieve
Schmalprinz
Winterglockenapfel -weiß-

mittlere Größe, späte Sorte
mittlere Größe, späte Sorte
große Krone, späte Sorte
mittlere Größe, sehr späte Sorte
große Krone, sehr späte Sorte
mittlere Größe, frühe Sorte
starkwüchsig, frühe Sorte
mittlere Größe, frühe Sorte
alte Sorte, mittlere Größe, späte Sorte
mittlere Größe, sehr späte Sorte

Birnensorten, z.B.:

Alexander Lucas
Claps Liebling
Frühe von Treveaux
Großer Katzenkopf
Prinzessin Marianne

Staunässe vermeiden

mittlere Größe, späte Sorte
mittlere Größe, frühe Sorte
mittlere Größe, frühe Sorte
alte Sorte, starke Krone, sehr spät
starkwüchsig, mittlere Reife

Anlage 1

Bezeichnungsplan

