

## Begründung zum Bebauungsplan

**NEUENGAMME 8**

Vom 17.09.2009

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.2.1. Bestehendes Planungsrecht.....	2
3.2.2. Gesetzlich geschützte Biotope.....	2
3.2.3. Landschaftsschutzgebiet.....	2
3.2.4. Baumschutz.....	3
3.2.5. Gräben.....	3
3.2.6. Denkmalschutz, denkmalwürdige Gebäude und Bodendenkmalschutz.....	3
3.2.7. Wasserschutzgebiet.....	3
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	3
3.3.1. Kampfmittelverdachtsflächen.....	3
3.3.2. Übergeordnete Konzeptionen.....	3
3.3.3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Strukturuntersuchungen.....	3
3.3.4. Außendeichflächen/Hochwasserschutz.....	4
3.4. Angaben zum Bestand.....	4
3.4.1. Städtebaulich-landschaftliche Struktur.....	4
3.4.2. Nutzungsstruktur.....	5
3.4.3. Landschaftsraum.....	5
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
4.1. Vorbemerkungen.....	6
4.1.1. Standort und Untersuchungsraum.....	6
4.1.2. Varianten.....	6
4.2. Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen.....	8
4.2.1. Schutzgut Luft.....	8
4.2.2. Schutzgut Klima.....	8
4.2.3. Schutzgut Wasser.....	9
4.2.4. Schutzgut Boden.....	10
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	12
4.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	13
4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	15
4.3. Monitoring.....	15
4.4. Zusammenfassung Umweltbericht.....	15
4.4.1. Zusammenfassung.....	15
4.4.2. Kenntnis- und Prognoselücken.....	16

<b>5. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>17</b>
5.1. Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung .....	17
5.2. Dorfgebiet .....	18
5.3. Erhaltungsbereiche .....	21
5.4. Archäologische Vorbehaltsflächen .....	22
5.5. Gestalterische Anforderungen .....	22
5.6. Grünfläche, Straßenverkehrsfläche .....	23
5.7. Flächen für die Landwirtschaft .....	25
5.8. Wasserflächen .....	27
5.9. Ver- und Entsorgung .....	28
5.10. Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet .....	28
5.11. Gesetzlich geschützte Biotope .....	28
5.12. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	29
5.12.1. Boden- und Grundwasserschutz .....	29
5.12.2. Begrünungsmaßnahmen .....	29
5.12.3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	30
5.13. Abwägungsergebnis hinsichtlich Eingriffen in Natur und Landschaft ...	32
5.13.1. Landschaftsbild .....	33
5.13.2. Boden / Wasser, Tier- und Pflanzenwelt .....	33
5.13.3. Lokalklima .....	34
5.13.4. Zusammenfassung .....	34
<b>6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>35</b>
<b>8. Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>35</b>
8.1. Flächenangaben .....	35
8.2. Kostenangaben .....	35

## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081) in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 1/00 vom 26. Januar 2000 (Amtl. Anz. S. 426) mit Berichtigung vom 24. Februar 2000 (Amtl. Anz. S. 763) eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen erfolgten auf Grundlage der Bekanntmachungen vom 2. März 2000 (Amtl. Anz. 2000 S. 787), 13. September 2005 (Amtl. Anz. 2005 S. 1646) und 7. April 2009 (Amtl. Anz. 2009 S. 631).

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden neue grundsätzliche Planungsalternativen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geprüft und diskutiert (vgl. Umweltbericht). Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 4a Absatz 3 BauGB wurden beachtet.

## **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt in den Vier- und Marschlanden, einer der ältesten in Deutschland erhaltenen Agrarlandschaften. Kaum eine andere Region im norddeutschen Raum spiegelt in ähnlicher Weise den Zusammenhang von Bebauung, Landschaft und ländlicher Wirtschaftsweise wider. Das System von Gräben und Wettern und die dadurch entstandene Streifenflur prägen wesentlich das Bild dieser eindrucksvollen geschlossenen Kulturlandschaft. Einzelne Bauerngehöfte sind in großen Abständen an der Deichstraße aufgereiht. Diese großen Abstände und die unbebauten Flächen zwischen den Siedlungsabschnitten geben immer wieder den Blick in die Landschaft frei.

Verursacht durch die immer schwieriger werdende Bewirtschaftung der land- und gartenbaulichen Betriebe sowie auf Grund des starken Nachfragedrucks aus dem Großraum Hamburg entstanden in den letzten Jahren zahlreiche Gebäude – insbesondere für den Wohnungsbau –, die in ihrem zahlenmäßigen Umfang den ursprünglichen Charakter der bäuerlichen Kulturlandschaft veränderten. Unbebaute Bereiche zwischen den Siedlungsabschnitten und die Freiflächen zwischen den Gehöften wurden bebaut, Gräben wurden beseitigt, um größere zusammenhängende Flächen zur Bebauung zu erhalten. Diese Entwicklung verlief weitgehend ungeregelt, weil verbindliches Planrecht nicht vorhanden war. In vielen Bereichen des Landgebietes ging dadurch der ursprüngliche Charakter der Kulturlandschaft verloren.

Auch durch die veränderte Wirtschaftsweise der Betriebe wandelte sich die traditionelle Nutzungsstruktur. Großflächige Unterglaskulturen fügen sich nicht in den Maßstab ein, der durch die Streifenfluren vorgegeben ist. Daneben gibt es Höfe, deren Bewirtschaftung nicht mehr lohnend erscheint, mit der Folge, dass kulturhistorisch wertvoller Gebäudebestand verloren geht. Neue Gewerbezweige mit anderen Ansprüchen an die Nutzung von Flächen und Gebäuden drängen in frei gewordene Betriebe nach.

Durch den Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung so gesteuert werden, dass wichtige Landschaftskorridore für Bebauung nicht in Anspruch genommen werden. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe werden neue Wohngebäude in zweiter Bebauungsreihe ausnahmsweise ermöglicht, wenn dadurch wichtige Landschaftskorridore freigehalten oder besondere betriebliche Belange berücksichtigt werden können. Auf bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken ist eine Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude zulässig, um der dort wohnenden Bevölkerung zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Außendeichsbereich soll in großem Umfang von Bebauung freigehalten werden. Die Belange der Landwirtschaft sollen insoweit berücksichtigt werden, als die Bebauung landwirt-

schaftlicher Flächen möglich bleibt und nur dort, wo das Landschaftsbild dies erfordert, die Bebaubarkeit ausgeschlossen wird. Dementsprechend sollen insbesondere Dorfgebiete, landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen, die naturnah entwickelt werden sollen, festgesetzt 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 Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 57. Änderung vom 3. November 2004 (HmbGVBl. S. 405) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter und Flächen für die Landwirtschaft dar.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVbl. Seite 363) stellt für das Plangebiet folgende Milieus dar:

Landwirtschaftliche Kulturlandschaft für das Gesamtgebiet; Gewässerlandschaft Fluss für die Dove-Elbe; Auenentwicklungsbereich für den Bereich zwischen der Dove-Elbe und dem Neuengammer Hausdeich.

Als milieübergreifende Funktionen sind dargestellt: Schutz des Landschaftsbildes; Grüne Wegeverbindung (Freiraumverbund) und Landschaftsachse.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm konkretisiert dies durch die Darstellung von Biotopentwicklungsräumen. Im Plangebiet sind dies:

Die Fläche zwischen dem Neuengammer Hausdeich und der Dove-Elbe ist als „Grünland“ (6) und „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b), die Dove-Elbe als „übrige Fließgewässer“ (3a) und die Fläche südwestlich des Neuengammer Hausdeichs als „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ (9a) dargestellt.

Darüber hinaus ist das Gesamtgebiet als geplantes Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Zurzeit ist aber nur die Außendeichfläche zwischen dem Neuengammer Hausdeich und der Dove-Elbe unter Schutz gestellt.

#### **3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1. Bestehendes Planungsrecht**

Der Baustufenplan Bergedorf I in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus.

##### **3.2.2. Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatschG) in der Fassung vom 09. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) unter Schutz gestelltes Biotop. Dies ist die Dove-Elbe im gesamten Verlauf.

##### **3.2.3. Landschaftsschutzgebiet**

Die Fläche zwischen der Dove-Elbe und dem Neuengammer Hausdeich ist einschließlich der Dove-Elbe nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuengamme vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 102), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376) als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

### 3.2.4. Baumschutz

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

### 3.2.5. Gräben

Im Plangebiet gilt die „Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet“ vom 26. April 1933 (HmbGVBl I 232-q-2), zuletzt geändert am 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S 361) sowie das Gesetz über die Ent- und Bewässerung im Marschgebiet vom 7. März 1936 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 232-q) zuletzt geändert am 17. März 1969 (HmbGVBl. S. 33).

### 3.2.6. Denkmalschutz, denkmalwürdige Gebäude und Bodendenkmalschutz

Das Gebäude Neuengammer Hausdeich Nr. 413 ist in der Denkmalliste unter Nr. 262 am 17.04.1942 eingetragen worden.

Das direkt am Deich stehende Gebäude Neuengammer Hausdeich Nr. 421 ist zusammen mit den beiden reetgedeckten Nebengebäuden als denkmalschutzwürdiges Gebäude und Gesamtheit kartiert.

Im Plangebiet sind die Hofwurten Neuengammer Hausdeich 379, 393, 413, 421 und 437 als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalschutzwürdig.

### 3.2.7. Wasserschutzgebiet

Die am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Dove-Elbe liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Curslack/Altengamme (Schutzzone III). Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Curslack/Altengamme vom 10. Juni 1997 (HmbGVBl. I S. 236), geändert am 05. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 275).

## 3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Bekannte alllastenverdächtige Flächen liegen nicht vor. Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

### 3.3.2. Übergeordnete Konzeptionen

In folgenden Konzeptionen sind Aussagen zu dem Bebauungsplangebiet enthalten:

- Stadtentwicklungskonzept Hamburg, Stand Dezember 1996
- Regionales Entwicklungskonzept 2000, Hamburg, Hannover, Kiel

### 3.3.3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Strukturuntersuchungen

Für den Geltungsbereich wurde in den Jahren 1996/1997 eine landschafts- und städtebauliche Strukturuntersuchung durchgeführt. Sie wurde im Jahr 1999 und 2000 ergänzt. Im Jahr 2002 erfolgte eine Überarbeitung der in den Untersuchungen dargestellten Konzeption. Diese Untersuchungen lieferten die Grundlage für den ersten Bebauungsplanentwurf.

Im Jahr 2006 wurden nach der öffentlichen Auslegung des ersten Bebauungsplanentwurfs auf Grundlage der Stellungnahmen der Bürger drei weitere Varianten erarbeitet und diskutiert. 2008 wurde eine vierte Variante hinzugefügt.

Darüber hinaus ist in die Planung eingeflossen:

- Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande (2000)
- Argumentationsleitfaden Landschaftsfenster in den Vier- und Marschlanden (2003)
- Gestaltungsleitfaden "Bauen in den Vier- und Marschlanden" (2007)

#### 3.3.4. Außendeichflächen/Hochwasserschutz

Der ehemalige Außendeichbereich ist ein tiefliegendes Gebiet. Bei Starkregenereignissen ist eine Überflutung der Flächen zwischen den ehemaligen Deichen an der Dove-Elbe nicht auszuschließen. Die zukünftige Bebauung sollte dieses durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigen.

### 3.4. Angaben zum Bestand

#### 3.4.1. Städtebaulich-landschaftliche Struktur

Das Plangebiet umfasst zwei unterschiedlich geprägte Bereiche: Den nördlich des Neuengammer Hausdeichs gelegenen Bereich, der bis an die Dove-Elbe reicht, und den südlich des Neuengammer Hausdeichs gelegenen Bereich, der neben der Straßenrandbebauung auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen bis in eine mittlere Tiefe von 250 m einschließt.

Der Außendeichsbereich ist wegen des geschwungenen Straßenverlaufs und der Mäandrierung der Dove-Elbe unterschiedlich dimensioniert. Es gibt zwei Siedlungsbereiche in diesem Teil des Plangebiets. Sie umfassen die Grundstücke Neuengammer Hausdeich 378 bis 386 und 428 bis 434. Die Gebäude stehen zum Teil dicht gedrängt, sind stark eingegrünt und liegen unmittelbar an der Deichstraße. Bei den rückwärtigen Flächen überwiegen Garten- und Weidenutzung. Die Hochglasflächen eines Gartenbaubetriebs reichen fast bis unmittelbar an die Dove-Elbe heran. Weil die unbebauten Flächen im Außendeichsbereich überwiegen, besteht immer wieder die Möglichkeit, Blickbeziehungen über die Dove-Elbe hinweg bis zur Bebauung an der Straße Auf der Böge zu erhalten. Das Ufer der Dove-Elbe ist von einem Gehölzsaum geprägt.

Binnendeichs wird das Landschaftsbild maßgeblich durch die Hofstellen Neuengammer Hausdeich Nr. 379, 393, 413, 421 und 437 bestimmt. Zwischen den Hofstellen sind Einzelhäuser vorhanden, so dass bis auf wenige freie Durchblicke in die Landschaft direkt neben den Hofgebäuden der Eindruck eines überwiegend geschlossenen dörflichen Siedlungsbereichs entsteht. Die historische Marschhufenstruktur lässt sich binnendeichs daher nur noch in wenigen Teilbereichen ablesen. Die unverbauten Bereiche sind Teil des naturräumlichen Verbundes.

Auf manchen rückwärtigen Grundstücksteilen sind umfangreiche Hochglasflächen vorhanden. Neben dem klassischen schmalen Glashaustyp wird verstärkt der hufenübergreifende Typ nach holländischem Vorbild eingesetzt, was dazu führt, dass immer mehr Beetgräben beseitigt werden und Blickbeziehungen in die Landschaft verstellt werden. Insbesondere außendeichs sind zusammenhängende breite Wirtschaftsflächen entstanden.

Die Wohnbebauung im Plangebiet ist überwiegend als Einzelhaus und eingeschossig mit ausgebautem Dach errichtet.

Das prägnante topografische Element ist der Neuengammer Hausdeich, welcher ursprünglich dem Schutz der angrenzenden Nutzungen vor Hochwasser diente. Diese Funktion hat inzwischen der Hauptdeich an der Elbe übernommen. In der Planzeichnung sind einige vorhandene Geländehöhen gekennzeichnet.

### 3.4.2. Nutzungsstruktur

Im Außendeichsbereich gibt es einen Gartenbaubetrieb und ein Ingenieurbüro.

Binnendeichs gibt es sieben landwirtschaftliche Betriebe (Neuengammer Hausdeich 379, 382, 393, 421, 437, 443 und 413, wobei auf dem letzteren im Nebenerwerb eine gewerbliche Nutzung (Lager) ausgeübt wird, und vier Gartenbaubetriebe (Neuengammer Hausdeich 382, 397, 401, 429).

Die übrige Nutzung im Plangebiet ist Wohnnutzung.

Auf dem Flurstück 3801 befindet sich eine Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG.

Auf dem Flurstück 3809 ist eine Netzstation sowie zuführende Kabel der Vattenfall AG zur örtlichen Versorgung vorhanden.

Die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung in den Außendeichsbereichen ist extensives Grünland, insbesondere in den Auenbereichen der Dove-Elbe im Anschluss an die Uferstreifen.

Am Neuengammer Hausdeich 421 halten die Buslinien 227 und 323. Die Deichstraße Neuengammer Hausdeich ist sehr schmal. An wenigen Stellen besteht ein schmaler, einseitiger Gehweg. Die anschließende Böschung befindet sich zumeist in Privatbesitz.

Im Neuengammer Hausdeich befindet sich eine Gas-Niederdruckleitung.

### 3.4.3. Landschaftsraum

Das in der Marschlandschaft gelegene Plangebiet wird geprägt durch folgende wesentliche Strukturen:

- einen Außendeichsbereich mit mäandrierender Dove-Elbe;
- einen Binnendeichsbereich südlich des Neuengammer Hausdeichs;
- die rechtwinklig zur alten Deichstraße orientierte, von Garten- und Ackerbau, sowie Wiesen- und Weidewirtschaft geprägte landwirtschaftliche Struktur;
- dörfliche Strukturen, die entlang des Neuengammer Hausdeichs liegen.

Die Verflechtung von Bebauung, offenen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Flächen sowie naturnahen Landschaftselementen bietet vielfältige Blick- und landschaftliche Beziehungen, insbesondere außendeichs. Diese zwischen Baustrukturen gelegenen unverbauten Flächen ermöglichen Einblicke in die Landschaft. Für den naturräumlichen Verbund übernimmt die offene Siedlungsstruktur eine wichtige Funktion. Der Biotopverbund kann die Barrieren für Tierarten abbauen und besteht aus sogenannten Trittsteinen (für mobile Arten, wie z.B. Vögel), aus linearen Elementen (z.B. Hecken, Flüsse, Bäche etc.), Verbundflächen (z.B. strukturreiche Gebiete für Wild), und aus den eigentlich zu schützenden Biotopen oder Kernflächen eines Naturschutzgebietes oder Biotops nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 09. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392).

Der Biotopverbund beansprucht dabei insbesondere Flächen innerhalb der Siedlungen oder an Verkehrsanlagen, um deren negative Barrierewirkung abzubauen. Der Erfolg anfänglicher Bemühungen des Biotopschutzes, der sich auf den Erhalt und die Wiederherstellung wertvoller Biotope beschränkte, war durch die Isolation der Biotope durch Verkehr und Siedlungen stark eingeschränkt. Wegen des zunehmenden Drucks wirtschaftlicher Landnutzungen lassen sich Minimalansprüche an Habitatsgrößen oder die kritischen Verbunddistanzen mancher Arten nicht befriedigen. Die Tiere können ihre komplementären Habitate (z.B. Laichplätze) nicht mehr erreichen oder sind von anderen Populationen isoliert (genetische Verarmung). Der Biotopverbund hat deshalb dieses Konzept abgelöst und wurde mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahre 2001 ein wesentliches Ziel des Naturschutzes. Die derzeit im Plangebiet vorhandenen un bebauten Flächen zwischen den Siedlungsbereichen können in diesem Sinne einen wesentlichen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

Schmale Entwässerungsgräben bzw. Beetgräben begleiteten die ursprünglich etwa 20 m breiten Hufen in der Regel beidseitig bis dicht an den Deichfuß. Zusammen mit der Deichtrasse bildeten sie landschaftstypische Elemente der Vier- und Marschlande. Teilweise wurden Gräben aber zugeschüttet, um für bauliche Anlagen oder für Bewirtschaftung zusammenhängende Flächen zu erhalten.

Der Wasserstand der Dove-Elbe wird technisch reguliert. Entsprechend der Lage in der Marsch ist der Grundwasserstand relativ hoch.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1. Vorbemerkungen**

#### **4.1.1. Standort und Untersuchungsraum**

Zum Standort vgl. Ziffer 3.4. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchung möglicher Auswirkungen einbezogen.

#### **4.1.2. Varianten**

##### **Standortalternativen**

Die bauliche Struktur im Plangebiet ist Teil einer über Jahrhunderte gewachsenen historischen Kulturlandschaft. Die planungsrechtlich gesteuerte städtebauliche Weiterentwicklung leitet sich aus dieser bestehenden Bebauungsstruktur ab. So werden landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnnutzungen in baulich bereits vorgeprägten Bereichen ermöglicht. Standortalternativen bestehen daher nur kleinräumlich (vgl. Ziffer 4.1.2.2.). Solche kleinräumlichen Standortalternativen wurden im Rahmen von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturuntersuchungen detailliert geprüft (vgl. Ziffer 3.3.3.).

##### **Planungsalternativen**

Es wurden insgesamt fünf grundsätzliche Planungsalternativen geprüft:

- i. Das traditionelle Reihendorf wird behutsam weiterentwickelt, indem einzelne Baulücken geschlossen werden. Wichtige Landschaftskorridore werden von Wohnbebauung und von Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden freigehalten. Je Wohngebäude wird, mit Ausnahme der großen Hofstellengebäude, nur eine Wohnung zugelassen. Zweitreihenbebauung wird nur in Ausnahmefällen zugelassen.
- ii. Es werden überbaubare Flächen festgesetzt, die sich am Konzept von Siedlungsinseln um die vorhandenen Hofstrukturen orientieren und Landschaftskorridore zwischen den Hofstellen sichern. Die wichtigen Landschaftskorridore werden freigehalten, es wird aber binnendeichs eine Zweitreihenbebauung ermöglicht.
- iii. Die binnendeichs gelegenen Landschaftskorridore werden teilweise für Betriebswohngebäude in Anspruch genommen. Grundsätzlich ist nur eine Wohnung in jedem neuen Wohngebäude zulässig. Die heute bereits bestehenden Wohngebäude dürfen auf bis zu zwei Wohnungen erweitert werden. Zweitreihenbebauung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- iv. Es erfolgt eine binnendeichs lückenschließende Bebauung mit Wohngebäuden entlang des Neuengammer Hausdeichs sowie eine Bebauung in zweiter Reihe und Bebauung durch landwirtschaftlich/gartenbauliche Gebäude auf den gesamten binnendeichs gelegenen landwirtschaftlichen Flächen mit Ausnahme des Flurstücks 3833;
- v. Auf Grundlage der Variante "i" wird das traditionelle Reihendorf behutsam weiterentwickelt, indem nur einzelne Baulücken geschlossen werden, die für die Qualitäten des Orts-

und Landschaftsbilds nur geringe Bedeutung haben. Wichtige Landschaftskorridore hingegen werden von Wohnbebauung und Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden freigehalten. Ausnahmsweise werden neue Wohngebäude in zweiter Reihe ermöglicht, wenn hierdurch Landschaftskorridore von Bebauung freigehalten oder besondere betriebliche Belange berücksichtigt werden können. Grundsätzlich ist nur eine Wohnung in jedem neuen Wohngebäude zulässig. Die heute bereits bestehenden Wohngebäude dürfen auf bis zu zwei Wohnungen erweitert werden.

Planungsalternative "i" wurde nicht weiterverfolgt, weil die im Außengebiet besonders zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft nicht ausreichend berücksichtigt sind. Außerdem werden Eigentümerinteressen von durch Wohnnutzung in Anspruch genommenen Grundstücken nicht ausreichend berücksichtigt.

Planungsalternative "ii" wurde nicht weiterverfolgt, weil zu befürchten ist, dass die Bebauungsmöglichkeiten für eine größere Anzahl von Wohngebäuden auf den landwirtschaftlich/gartenbaulichen Betriebsgrundstücken in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Betrieb die Nutzbarkeit des Betriebs erschweren könnten. Zudem ist der traditionelle Charakter des Reihendorfs durch die hohe Dichte der Bebauung nicht erhalten.

Die Planungsvariante "iii" wurde nicht weiterverfolgt, weil ein wichtiger Teil der Landschaftskorridore für Bebauung in Anspruch genommen wird. Dadurch ist der Wechsel von bebauten und unbebauten Deichabschnitten kaum mehr wahrnehmbar.

Planungsalternative "iv" wurde nicht weiterverfolgt, weil die historischen Hofstellen nicht mehr als Solitäre wahrnehmbar wären. Ein wesentlicher Teil der Landschaftskorridore und damit verbundener Blickbeziehungen wäre nicht mehr erlebbar. Eine solche Siedlungsentwicklung steht im Widerspruch zum Ziel einer unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weitest möglichen Sicherung der historischen Kulturlandschaft.

Die Planungsalternative "v", welche die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bildet, berücksichtigt eine behutsame städtebauliche Entwicklung und trägt gleichzeitig den Eigentümerinteressen möglichst weitgehend Rechnung.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Die Genehmigung baulicher Anlagen würde bei Nichtdurchführung der Planung anlassbezogen nach den §§ 34 und 35 BauGB erfolgen. Nach dem § 34 BauGB ist ein Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In Verbindung mit den nach § 35 BauGB im Außenbereich privilegierten Nutzungen könnten die Besonderheiten der Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande (lockere Deichrandbebauung, Erhalt von Blickachsen) nicht sichergestellt werden, weil Baugenehmigungen nicht auf der Grundlage einer rechtlich gesicherten Konzeption zur räumlichen Entwicklung (Bebauungsplan) erteilt würden. Durch den vorhandenen Siedlungsdruck würde das Gleichgewicht von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen gestört werden. Weitere Auswirkungen entstünden auf die Infrastruktur, insbesondere den Verkehr. Durch die Bebauung der Landschaftskorridore würden außerdem wichtige naturräumliche Verbundachsen aufgegeben werden.

## 4.2. Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

### 4.2.1. Schutzgut Luft

#### Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich wird lediglich durch die allgemeine in ländlichen Gebieten vorhandene Vorbelastung durch Geruchsemissionen beeinflusst.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Weil die Nachverdichtung überwiegend mit Wohngebäuden erfolgt, ist keine erhebliche Veränderung der Geruchsbelastung durch die Planung zu erwarten. Auch die Auswirkungen der bestehenden Geruchsemissionen auf die neuen Wohngebäude werden als unerheblich eingeschätzt.

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

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu rechnen. Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

### 4.2.2. Schutzgut Klima

#### Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Raum wird dem warmgemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima in Hamburg ist ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Die Sommer sind relativ sonnenscheinarm und mäßig warm. Im Gegenzug sind die Winter sehr mild und nicht allzu kalt. Der Juli ist der wärmste Monat mit durchschnittlichen Tageshöchsttemperaturen von 22°C. Am kältesten wird es im Januar mit durchschnittlichen Temperaturen von nur 2°C.

Das Lokalklima des Untersuchungsgebietes ist vor allem durch die Lage in der Nähe zur Elbe und die Nutzung als Grünland geprägt.

Das Marschland, in dem das Plangebiet liegt, wird durch Entwässerungssysteme, die aus Gräben, Pumpstationen und Sielen bestehen, trocken gehalten. In Hinblick auf das Mikroklima sind die Entwässerungsgräben von besonderer Bedeutung. Sie bieten sowohl Schutz vor Frost im Frühjahr als auch Schutz vor starker Hitze im Sommer. Das Lokalklima im Plangebiet wird zum größten Teil von den Kaltluftströmen der Elbe und des Marschengrünlandes geprägt. Im direkten Vergleich zur Geest liegt eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und Nebelbildung vor.

Im Geltungsbereich sind keine klimabezogenen Vorbelastungen zu verzeichnen.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die bisher ausgeprägte Fähigkeit zur Frisch- beziehungsweise Kaltluftproduktion geht durch die Sicherung von Baurechten auf bisher nicht bebauten Flächen teilweise verloren.

Durch die Vergrößerung des Anteils an versiegelten Flächen durch die Errichtung von Gebäuden und versiegelten Flächen kommt es zu einer stark verringerten Verdunstungsrate und einer größeren Wärmeabstrahlung. Die Folgen sind eine leichte Erhöhung der Temperatur und die Verringerung der Luftfeuchtigkeit, was insbesondere südlich des Neuengammer Hausdeichs auf Grund der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten zu einem Funktionsverlust als bioklimatischer Entlastungsraum führt.

Spürbare Auswirkungen auf das Klima sind lokal nur im direkten Nahbereich von größeren befestigten Flächen (z.B. in Höfen) zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenen Flächen für die Landwirtschaft können dazu beitragen, dass die Luft durch Sauerstoff angereichert und Staub gebunden wird.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelungen und Überbauung sind aufgrund der kleinteiligen Bebauung, der im Vergleich zu den bebaubaren Flächen relativ großen nicht bebaubaren Flächen und der festgesetzten maximalen Grundflächen beziehungsweise Grundflächenzahlen nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### 4.2.3. Schutzgut Wasser

#### Bestandsbeschreibung

##### Oberflächengewässer

Die Vier- und Marschlande sind durch ein weit verzweigtes System von Still- und Fließgewässern verbunden. Über diese Gewässer werden die gesamten Flächen be- und entwässert. Im Plangebiet sind dies im Norden die Dove-Elbe sowie zahlreiche Gräben und Beetgräben auf beiden Seiten des Neuengammer Hausdeichs. Dieser bildet die Wasserscheide. Die außendeichs liegenden Gräben entwässern nach Norden in die Dove-Elbe. Die binnendeichs liegenden Gräben entwässern nach Süden in den Neuengammer Sammelgraben, der über Pumpwerke mit der Gose- und der Stromelbe verbunden ist.

Die Dove-Elbe hatte im letzten Gewässergütebericht die Bewertung II – III in der Skala, die von I (sehr gut) bis IV (sehr schlecht) geht. Die Stufe II-III zeigt eine kritische Belastung an.

Die Qualität der Gewässer hat eine große Bedeutung für den Naturhaushalt, da ein Großteil der Flora und Fauna, die am Anfang der Nahrungskette steht, unmittelbar auf das Vorhandensein von intakten Oberflächengewässern angewiesen ist. Auch haben besonders die kleinen Gewässer wie die Beetgräben hervorragende Rückhaltefunktionen. Das dort zurückgehaltene Oberflächenwasser kann versickern und steht dann als Grundwasser zur Verfügung.

Bedingt durch den Einsatz von Maschinen in der Landwirtschaft und zunehmende Versiegelung durch Bautätigkeit sind vor allen Dingen die Beetgräben in den letzten Jahren verschwunden.

Die Dove-Elbe und die landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben besitzen wichtige Biotop-Verbindungsfunktionen sowie wasserwirtschaftliche Funktionen. Sie haben somit eine hohe Bedeutung.

##### Grundwasser

Der Bereich nördlich des Neuengammer Hausdeichs ist stark grundwasserbeeinflusst. Der Bereich südlich des Neuengammer Hausdeichs ist grundwassernah.

Im Geltungsbereich stellt sich die Grundwassersituation folgendermaßen dar:

Der Untergrund ist marschentypisch geprägt von Kleiböden mit unterschiedlichsten Mächtigkeiten zwischen 0,5 m bis zu 6 m. Stellenweise wurde der Klei entfernt und durch (Mutter-)Böden ersetzt. Im Bereich zwischen Neuengammer Hausdeich und Dove-Elbe befindet sich eine Sandlinse mit z.T. humosen Anteilen.

In der Grundwasserempfindlichkeitskarte ist das Gebiet mit dem Grundwasserempfindlichkeitsgrad 1 beschrieben.

Laut Grundwassergleichenplan ist die Grundwasserfließrichtung nach Norden gerichtet und wird durch die Förderung der Hamburger Wasserwerke vorgegeben.

Aufgrund der schwer wasserdurchlässigen Böden ist von einem gespannten Grundwasserleiter auszugehen und die Grundwasserneubildung mit 25 – 50 mm als gering einzustufen. Im Plan-

gebiet sind erhöhte Salzgehalte im Grundwasser bekannt, die hydrogeologisch durch die Grenzlage zu einem westlich gelegenen Salzstock bedingt sind.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

##### Oberflächengewässer

Bezogen auf die bestehenden Nutzungen kann es durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zu einer höheren Versiegelung des Plangebiets kommen, wodurch der Oberflächenabfluss erhöht wird. Auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Minderungsmaßnahmen verbleiben, insbesondere in Bezug auf die derzeit vorhandenen baulichen Nutzungen, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Oberflächengewässer mit Ausnahme der Dove-Elbe.

Für die Dove-Elbe werden durch die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhebliche Umweltauswirkungen weitgehend vermieden. Die im Vergleich zum Bestand zusätzlich mögliche Versiegelung beschränkt sich lediglich auf den östlichen Außendeichbereich.

##### Grundwasser

Eine Minderung der Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Bebauung wird als vernachlässigbar eingeschätzt. Es entstehen diesbezüglich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen

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

Als Minderungsmaßnahmen wird für Teilflächen des Geltungsbereichs ein wasserdurchlässiger Aufbau des Bodens festgesetzt, um die Aufnahmekapazität des Bodens für Oberflächenwasser an Ort und Stelle zu erhöhen und den Oberflächenwasserabfluss zu verringern (vgl. Ziffer 5.12.1). Außerdem ist die Versiegelung durch die festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen beziehungsweise maximalen Grundflächen begrenzt (vgl. Ziffer 5.2).

Die bestehende Entwässerungssituation über offene Sielgräben im Binnendeichbereich wird planungsrechtlich gesichert (vgl. Ziffer 5.9). Vollständige Zuschüttungen von Gräben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind auch aufgrund der durch § 2 Nummer 17 planungsrechtlich grundsätzlich gesicherten Entwässerungssituation nur in geringem Umfang zu erwarten.

Begrünungsmaßnahmen stellen den Erhalt beziehungsweise die Entwicklung von Grünvolumen sicher, wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert werden kann (vgl. Ziffer 5.12.2).

Letztlich werden mit den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfangreiche naturnahe Flächen vorgehalten, welche sich ebenfalls positiv auf den Wasserhaushalt auswirken (vgl. Ziffer 5.12.3).

#### 4.2.4. Schutzgut Boden

##### Bestandsbeschreibung

##### Topografie, Geologie, Boden

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 1,6 m (außendeichs) und 3,2 m (binnendeichs) über NN. Das Gelände steigt nach Süden an. Der Neuengammer Hausdeich bewegt sich auf einem Höhenniveau zwischen 4,5 m und 4,9 m über NN. Als Geländeeinschnitte sind die überwiegend in Nordost/Südwestrichtung verlaufenden Entwässerungsgräben vorhanden.

Entsprechend der Lage in der Marsch ist für den Großteil des Geltungsbereichs im Bezug auf den Bodenaufbau Klei über Fein-Mittelsanden zu erwarten. Diese Böden sind überwiegend weich, schwer wasserdurchlässig und frostempfindlich. Als Fluss- beziehungsweise Bachablagerungen befinden sich überwiegend entlang der Nordseite des Neuengammer Hausdeichs (ab etwa Neuengammer Hausdeich 409 in Richtung Osten) Talsande.

Binnendeichs gehören die unbebauten Böden südwestlich der Wirtschaftsgebäude überwiegend zu den schützwürdigen Böden (Archiv der Kulturgeschichte gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)). Aus der Nutzbarmachung und Verbesserung von Landschaften für das menschliche Leben mit zunehmendem Einsatz von Technik folgen Umgestaltungen von Böden, die sich in den Bodenprofilmerkmalen verfestigen und kulturhistorischen Wert besitzen. Im vorliegenden Fall wurden die betreffenden Böden innerhalb des Hamburger Bewertungssystems mit der Wertstufe K2 bewertet. So bewertete Böden gehören hier zur Flusskleimarsch mit einer mäßigen Ausprägung von Beetstrukturen, zunehmender Zusammenlegung und Verfüllung von Gräben nach Dränung. Die Böden befinden sich zu einem hohen Anteil in Ackernutzung. Nicht zu den schützwürdigen Böden gehören die unbebauten südwestlichen Teile der Flurstücke 223 (östlich des Entwässerungsgrabens), 2382, 3833 und 229. Die weiteren binnendeichs befindlichen Böden sind durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung baulich überformt und entsprechend der individuellen Nutzungsanforderungen versiegelt.

Außendeichs sind die Böden nur in östlichen und westlichen Teilbereichen baulich überformt. In dem östlichen Teilbereich reichen Gewächshausnutzungen bis an die Dove-Elbe heran.

Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt haben insbesondere die Obstbaumwiesen, Sukzessionsflächen und der Uferbereich der Dove-Elbe (siehe 5.12.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Die schweren Kleiböden sind hervorragend mit Nährstoffen ausgerüstet und besitzen eine gute Pufferfähigkeit gegen PH-Wert-Veränderungen. Der aus der Luft zugeführte Stickstoff kann deshalb den Pflanzen zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund sind die Vier- und Marschlande seit alters her die Gemüse- und Blumenkammer Hamburgs.

Auf Grund der wenig wasserdurchlässigen Böden findet Grundwasserneubildung nur in sehr eingeschränkten Dimensionen statt (25 – 50 mm).

#### Altlasten

Bekannte altlastenverdächtige Flächen liegen nicht vor. Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei Realisierung der vorgesehenen baulichen Nutzung sind durch die damit einhergehenden Veränderungen des Bodens erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Bodenabtrag beziehungsweise -auftrag, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen führen zu massiven Veränderungen des natürlichen Bodengefüges sowie der natürlichen Bodenfunktionen. Funktionen für die Tier- und Pflanzenwelt sind für zukünftig überbaute Bereiche nicht mehr gegeben. Es verbleiben insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen des Bodens für die zukünftig überbaubaren Dorfgebiete und Flächen für die Landwirtschaft. Das gilt insbesondere auch für die Funktion des Bodens als Archiv der Kulturgeschichte südlich des Neuengammer Hausdeichs.

In Bezug auf Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser ist die verschlechterte Aufnahmefähigkeit für Niederschläge anzuführen.

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

Vermeidungsmaßnahmen im Bezug auf die Lebensraumfunktionen des Bodens werden durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert (vgl. Ziffer 5.12.3).

Die versiegelte Fläche ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl beziehungsweise einer maximalen Grundfläche begrenzt. Als weitere Minderungsmaßnahme wird für Teilflächen des Sondergebietes ein wasserdurchlässiger Aufbau des Bodens unter bestimmten

Voraussetzungen festgesetzt, um die Aufnahmekapazität für Oberflächenwasser an Ort und Stelle zu erhalten.

#### 4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

##### Bestandsbeschreibung

##### Biotopbestand

Die Dove-Elbe ist ein nach § 28 HmbNatSchG besonders geschütztes Biotop, wobei die Ufervegetation dem Schutz ebenfalls unterliegt.

##### Gehölzbestand

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist geprägt von der jahrhundertealten Nutzungsform Landwirtschaft. Wenige Relikte der Bewirtschaftungsform Obstanbau, die zu gewissen Zeiten (Beginn bis Mitte des 19. Jahrhunderts) flächendeckend die Vier- und Marschlande überzogen haben, sind hier noch zu sehen. Sonst sind neben Ackerbauflächen im Wesentlichen Weideflächen dominierend, die keinen Gehölzbewuchs zulassen.

Auf Flächen, die nicht bewirtschaftet werden, und auf Grundstücksgrenzen haben sich Einzelbäume entwickeln können. Diese Bäume und Gehölzgruppen sind feuchten, schweren Böden zuzuordnen (Eschen, Ulmen, Eichen, Weiden, Pappeln).

##### Faunistischer Bestand

Am Deich zieht sich eine marschentypische dörfliche Bebauung entlang, die mit ihrer landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Prägung überwiegend verarmte Lebensräume beinhaltet. Im Dove-Elbe-Vorland sind überwiegend stark verarmte Ackerflächen und einige halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte mit teilweise nassen Bereichen. Am Ufer der Dove-Elbe ist ein Gehölzstreifen vorhanden, der durch minimalen Mindestabstand zwischen den Intensivnutzungen und dem Gewässer eine wichtige Abstandsfläche bildet. Südlich der Bebauung und Gartenbauflächen sind überwiegend verarmte Ackerstandorte und einige artenarme, beweidete Grünländer vorhanden. Östlich Hausnummer 428 befindet sich eine struktureiche kleingartenähnliche Fläche. Auf einigen Hofanlagen und Gebäuden sind wertvolle, alte und erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden. Auf den Flächen südlich der Hausnummern 415 und 347 sind Reste der ehemals typischen und weit verbreiteten Obstbaumbepflanzung vorhanden, die für das Landschaftsbild und viele Tierarten wie Steinkauz, Spechte, Baumläufer, Kleiber, Meisen u.ä. und viele Insekten und Spinnen von Bedeutung sind.

##### Biotopverbund

Der Uferbereich der Dove-Elbe liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Gewässers. Er stellt ein wichtiges Vernetzungselement im Biotopverbundsystem dar.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die in der Fläche lebenden Arten. Die Versiegelung und Bebauung von Teilen des Geltungsbereichs bedeutet eine Beeinträchtigung dieser Arten. Die zur Bebauung beziehungsweise Versiegelung ermöglichten Flächen sind teilweise durch Bewirtschaftung aber bereits vorbelastet. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für die im Geltungsbereich lebenden Arten.

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

Die für Tiere und Pflanzen besonders wichtigen Flächen werden im Bebauungsplan als Landschaftskorridore und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft (vgl. Ziffern 5.7 und 5.12.3) gesichert. Im Zusammenhang mit den gesetzlich geschützten Biotopen (vgl. Ziffer 5.12) ergeben sich langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für die im Geltungsbereich lebenden Arten. Weiterhin werden im Bebauungsplan Begrü- nungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 5.12.2) zur Erhöhung und Sicherung des Grünvolumens festge- setzt.

#### 4.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

##### Bestandsbeschreibung

Die landschaftsbildprägende Kulturgeschichte der Vier- und Marschlande lässt sich im Plan- gebiet an der typischen Streifenflur sowie auf Grund der zahlreichen vorhandenen Hofstellen sehr gut erkennen. Außerdem prägend ist die überwiegend einreihige Deichrandbebauung, welche sich charakteristischerweise eher binnendeichs befindet. Außendeichs hingegen vermitteln der Wechsel von bebauten und unbebauten Flächen sowie die Blickbeziehungen über die Dove-Elbe hinweg einen Eindruck von der Weite der Landschaft.

Die für die Streifenflur typischen landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben sind teilweise verfüllt. Die streifenförmigen Flurstücke sind teilweise nicht mehr vorhanden, weil sie durch die zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzung auf größeren Flächen, insbesondere durch moderne Gewächshäuser, ihren ursprünglichen Zweck verloren haben. Das Land- schaftsbild ist insbesondere binnendeichs von großflächigen landwirtschaftlichen Gebäuden wie zum Beispiel Gewächshäusern, Maschinenhallen und Ställen vorgeprägt.

Die Gestaltung der vorhandenen Gebäude ist geprägt durch die Backsteinfachwerkbauten der historischen Hofstellen und die für die Vier- und Marschlanden typischen Klinkergebäude.

Dem Landschaftsbild wird insgesamt eine hohe Bedeutung beigemessen.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Insgesamt sichert die Gliederung der Flächen für die Landwirtschaft in überbaubare und von Bebauung freizuhaltende Flächen das wertvolle kulturlandschaftsräumliche Potential der Vier- und Marschlande. Die konzentrierte Anordnung von Betriebsgebäuden wirkt einer Zersiedelung der Flächen entgegen. Durch neue Betriebsgebäude wird das Landschaftsbild zwar verändert; weil die binnendeichs liegenden Flächen aber bereits durch bauliche Anlagen sehr stark vorge- prägt sind, können diese Veränderungen auch aus landschaftsplanerischer Sicht vertreten wer- den.

Zu den Blickbeziehungen in Bezug auf die historischen Gebäude vgl. Ziffer 4.2.7.

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

Die im Außendeichsbereich bestehenden Qualitäten des Landschaftsbildes werden durch das Freihalten der bestehenden Landschaftskorridore gesichert (vgl. Ziffer 5.7). Binnendeichs werden die bestehenden Qualitäten der Landschaftskorridore gesichert. Ergänzend werden wertvolle Landschaftsbestandteile wie Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest- gesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 9 m Höhe begrenzt. Gemeinsam mit der Begrü- nungsvorschrift für fensterlose Fassaden werden negative Auswirkungen auf das Land- schaftsbild weiter verringert (vgl. § 2 Nummern 6 und 11).

Zur Sicherung der Blickbeziehungen auf die historische Gebäude vgl. Ziffer 4.2.7.

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

##### Bestandsbeschreibung

Das Gebäude Neuengammer Hausdeich Nr. 413 steht unter Denkmalschutz.

Das direkt am Deich stehende Gebäude Neuengammer Hausdeich Nr. 421 ist zusammen mit den beiden reetgedeckten Nebengebäuden als denkmalschutzwürdiges Gebäude und Gesamtheit kartiert.

Im Plangebiet sind die Hofwurten Neuengammer Hausdeich 379, 393, 413, 421 und 437 als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalschutzwürdig. Zusammen mit den Gebäuden Neuengammer Hausdeich 413 und 421 sind die beiden Katen Neuengammer Hausdeich 417 a und b kulturhistorisch bedeutsam.

Zum Landschafts- und Ortsbild vgl. Ziffer 4.2.6.

Zur Bodenfunktion "Archiv der Kulturgeschichte" vgl. Ziffer 4.2.4.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch den neu ermöglichten Nutzungszweck Wohnen in bestehenden oder zu ersetzenden Gebäuden in zweiter Reihe im Bereich der historischen Hofstellen wird das Ortsbild eines typischen landwirtschaftlichen Hofes zwar verändert. Unter Berücksichtigung des dadurch ermöglichten Erhalts sowohl der Landschaftskorridore als auch der prägenden Stellung der historischen Hofgebäude im historischen Siedlungszusammenhang wurde diese Veränderung im Rahmen der Abwägung aber als hinnehmbar bewertet.

Zum Landschafts- und Ortsbild vergleiche Ziffer 4.2.6.

Zur Bodenfunktion "Archiv der Kulturgeschichte" vgl. Ziffer 4.2.4.

Im Plangebiet werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter erwartet.

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

Der Neuengammer Hausdeich 413 ist nach Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) geschützt.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes und der vier denkmalschutzwürdigen Hofwurten sind innerhalb der Dorfgebiete Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, umgrenzt. Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist in diesen Bereichen entsprechend keine Bebauung zulässig. Damit werden die Sichtbeziehungen zu diesen Gebäuden vom Neuengammer Hausdeich planungsrechtlich gesichert.

In der Umgebung der historischen Hofwurten wurden archäologische Vorbehaltsflächen gekennzeichnet, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden (vgl. Ziffer 5.4).

Für die kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude mit ihren Hofstellen werden städtebauliche Erhaltungsbereiche festgesetzt. Bei der Realisierung von neuen Wohnnutzungen muss diese besondere Situation berücksichtigt werden (vgl. Ziffer 5.3).

Zum Landschafts- und Ortsbild vergleiche Ziffer 4.2.6.

Zur Bodenfunktion "Archiv der Kulturgeschichte" vgl. Ziffer 4.2.4.

#### 4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

##### Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich sind innerhalb der Dorfgebiete Wohnnutzungen vorhanden. Die gesamten Vier- und Marschlande sind Naherholungsgebiet für den städtischen Raum. Innerhalb dieses Naherholungsgebietes ist der Neuengammer Hausdeich eine grüne Wegeverbindung zwischen Elbe und Eichbaumpark. Diese grüne Wegeverbindung verläuft entlang der Dove-Elbe.

##### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Derzeit vorhandene Landschaftskorridore bleiben erhalten und tragen zum Naturerleben bei. (vgl. Ziffer 5.7). Insgesamt wird die Erholungsnutzung nicht erheblich beeinträchtigt. Der Neuengammer Hausdeich ist als öffentlich begeh- und befahrbarer Raum gesichert.

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

Landschaftskorridore, welche ebenso wie das Grünvolumen einen Beitrag zum Naturerlebnis und damit zur Erholungsfunktion leisten, werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert (vgl. Ziffern 5.7 und 5.12). Außerdem wird der Neuengammer Hausdeich als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert (vgl. Ziffer 5.6).

#### 4.3. Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### 4.4. Zusammenfassung Umweltbericht

##### 4.4.1. Zusammenfassung

Im Rahmen der Planung wurden fünf kleinräumliche Planungsvarianten überprüft. In der favorisierten Variante ist Zweitreihenbebauung nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch wertvolle Landschaftskorridore erhalten werden können.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Genehmigung baulicher Anlagen nach den §§ 34 und 35 BauGB erfolgen. Bei Nichtdurchführung der Planung entstünden erheblich größere Umweltauswirkungen als bei Durchführung der Planung.

In Bezug auf die Umweltauswirkungen sind im Vergleich zum vorhandenen Umweltzustand durch die Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Boden und Oberflächenwasser zu erwarten. Bezogen auf die restlichen Schutzgüter entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Bewertung im Rahmen des Umweltberichts erfolgte in Bezug auf den vorhandenen Umweltzustand. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach bestehendem Planrecht ein noch größerer Eingriff in Natur und Landschaft möglich wäre. Das gilt insbesondere für die Schutzgüter, welchen in der Bewertung des Umweltberichts erhebliche negative Umweltauswirkungen zugeordnet wurden (Boden und Oberflächenwasser).

Als wesentliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

- Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenen Flächen für die Landwirtschaft,
- Sicherung der Landschaftskorridore,
- wasserdurchlässiger Aufbau des Bodens,
- Begrenzung der Versiegelung durch Obergrenzen für Grundflächen beziehungsweise Grundflächenzahlen,
- Begrünungsmaßnahmen,
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
- städtebauliche Erhaltungsbereiche,
- archäologische Vorbehaltsflächen (Kennzeichnung),

In großen Bereichen des Geltungsbereichs wird der vorhandene Umweltzustand durch den Bebauungsplan gesichert bzw. verbessert.

Zur Abwägung der Umweltauswirkungen vgl. Ziffer 5.13.

#### 4.4.2. Kenntnis- und Prognoselücken

Kenntnis- und Prognoselücken bestehen nicht.

## 5. Planinhalt und Abwägung

### 5.1. Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Durch die Bebauungsplanung für die Vier- und Marschlande soll dort, wo die Kulturlandschaft noch ablesbar ist, die vorhandene Siedlungsstruktur bewahrt und behutsam fortentwickelt werden (vgl. übergeordnete Konzeptionen gemäß Ziffer 3.3.2). Die Identität und Attraktivität dieses für Hamburg bedeutsamen Teilraums sollen durch die Stärkung der Funktion als Arbeits-, Wohn- und Erholungsort gewährleistet werden. Dabei sollen die prägenden Merkmale der Landschaft erhalten werden.

Folgende Leitlinien gelten für die Bebauungsplanung:

- Das Prinzip der Bebauung in Siedlungsabschnitten soll erkennbar bleiben. Es soll die Verzahnung von Landschaft und Siedlungsbereich soweit wie möglich ablesbar bleiben.
- Die unbebauten Flächen neben den Bauerngehöften sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Bei der Festsetzung von überbaubaren Flächen, die über den Bestand hinausgehen, soll der Blick auf die Hofstellen auch weiterhin freigehalten werden. Neue Wohnbebauung soll zur Freihaltung der Landschaftskorridore ausnahmsweise in zweiter Reihe hinter den Bauerngehöften angeordnet werden. Mit den Freiflächen zwischen den Siedlungsabschnitten können damit einzelne Sichtachsen und Korridore gebildet werden, die für das Erleben der Kulturlandschaft und für den Biotopverbund von Bedeutung sind.
- Der Erhalt und die Entwicklung von Landwirtschaft und Gartenbau, die das tragende Element der Kulturlandschaft bilden, sollen gesichert werden.
- Die traditionelle Nutzungsmischung aus Wirtschaftsstellen, Wohnbebauung und Gewerbebetrieben soll gesichert werden.
- Im traditionell unbebauten Deichvorland sollen über die Bestandssicherung hinaus keine weiteren Bauplätze ermöglicht werden. Dies betrifft im Wesentlichen auch die landwirtschaftliche Bebauung durch Stallgebäude oder Glashäuser.
- Die Gebäude sollen weitgehend auf der natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden. Warften und Anschüttungen auf Deichniveau in großem Umfang sollen ausgeschlossen bzw. auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- Das vorhandene Gewässersystem aus Gräben und Wettern soll in seiner Funktion für den Naturhaushalt und als Element der Kulturlandschaft erlebbar bleiben.
- Die Dove-Elbe soll als landschaftsprägendes Element erlebbar bleiben und ihre Regenerationsfähigkeit verbessert werden.
- Vorgartenbereiche als prägende Elemente sollen erhalten bleiben und bei der Ergänzung durch Neubebauung berücksichtigt werden.

Die Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe stellt eine wichtige Voraussetzung für die Erhaltung der Kulturlandschaft in den Vier- und Marschlanden dar; sie ist unabdingbar für den Erhalt des ländlichen Raums in seiner traditionellen Ausprägung. Ziel der Bebauungsplanung ist es deshalb unter anderem, die Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen. Es sollen deshalb Erweiterungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche/gartenbauliche Betriebe bereitgestellt werden, die moderne Wirtschaftsweisen ermöglichen und auf die Bedürfnisse der Betriebe eingehen.

Folgenutzungen in aufgegebenen Hofstellen, insbesondere durch Gewerbebetriebe, sollen sich nur auf die Gebäude und die unmittelbar angrenzenden Freiflächen beschränken. Die Nutzung von zusammenhängenden Wirtschaftsflächen, insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der bäuerlichen Betriebe, soll für gewerbliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Dies ist sowohl aus Gründen des Landschaftsschutzes notwendig, als auch um die Flächen nicht der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Großflächige Gewerbenutzungen führen darüber hinaus zu Verkehr, insbesondere auch durch Lkw. Eine wesentlich erhöhte Verkehrsbelastung ist auf den recht schmalen Deichstraßen kaum abzuwickeln. Zudem ist der Unterbau nicht für die Dauerbelastung durch schwere Lkw ausgelegt.

## 5.2. Dorfgebiet

Planungsziel ist es, die Nutzungsvielfalt aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe im Plangebiet zu erhalten. Die Baugebiete werden deshalb als Dorfgebiete nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Die Dorfgebiete umfassen die durch Hauptnutzungen überwiegend einreihig bebauten Bereiche entlang der Deichstraße einschließlich der zugeordneten Grundstücksflächen. Die Tiefe der Dorfgebiete beträgt grundsätzlich zwischen etwa 30 und 50 m und orientiert sich damit im Wesentlichen an der traditionell als bebautes Dorfgebiet genutzten Fläche eines Reihendorfs. Im Einzelnen wurde von diesem Grundsatz abgewichen, wenn zusätzlich bestehende Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenzen berücksichtigt wurden. Außerdem wurde die Tiefe der Dorfgebiete an den Stellen erweitert, an denen Wohnbebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll. Dies betrifft insbesondere die fünf großen Hofgrundstücke. Dort muss zudem auf Grund der intensiven Nutzung durch landwirtschaftliche bauliche Anlagen unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ein größerer Anteil an nicht bebauten Flächen innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes zur Verfügung stehen. (vgl. 3.4.1).

Die überbaubaren Flächen sind für Bestand und Neuplanung baukörperbezogen festgesetzt. Soweit die Grundstücksverhältnisse das zulassen, werden neue Gebäude durch 15 m tiefe überbaubare Flächen gesichert und bestehende Gebäude mit 17 m tiefen überbaubaren Flächen gesichert. Die bestehenden Gebäude erhalten hierdurch Erweiterungsmöglichkeiten, so dass auch mehrere Generationen unter einem Dach wohnen können. Baurechte werden dort festgesetzt, wo sie Blickbeziehungen und die Wahrnehmung der Kulturlandschaft möglichst wenig beeinträchtigen. Mit Ausnahme der großen Hofstellen Neuengammer Hausdeich 393, 421 und 437 wird damit das Erscheinungsbild einer einreihigen Deichsiedlung planungsrechtlich gesichert. Die genannten Hofstellen sind durch eine besondere Situation geprägt, weil sich im Bereich von Bauplätzen, die nach derzeitigem Recht bebaut werden könnten, wichtige Landschaftskorridore befinden (vgl. Ziffer 5.7). Im Bereich dieser wichtigen Landschaftskorridore können aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten jedoch zukünftig planungsrechtlich keine Bauplätze mehr ermöglicht werden. Um diesen erheblichen Eingriff in das Grundeigentum auszugleichen und somit die Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe beziehungsweise den Erhalt der Bausubstanz bei Betriebsaufgabe zu fördern, ist in diesen Ausnahmefällen Wohnbebauung in zweiter Reihe möglich. Da diese Flächen in allen drei Fällen im Erhaltungsbereich liegen, ist eine Sicherung der historisch gewachsenen Hofensembles und somit der Stellung der baulichen Anlagen städtebaulich geboten. Daher werden neue Bauplätze nur im Bereich von bereits bestehenden baulichen Anlagen festgesetzt. Ob diese umgenutzt oder durch Wohnbebauung ersetzt werden, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz im Rahmen von Bauantragsverfahren zu klären (vgl. Ziffer 5.3). Durch den neuen Nutzungszweck im Bereich der historischen Hofstellen wird das Ortsbild eines typischen landwirtschaftlichen Hofes zwar verändert. Unter Berücksichtigung des dadurch ermöglichten Erhalts sowohl der Landschaftskorridore als auch der Stellung der historischen Hofgebäude wurde diese Veränderung im Rahmen der Abwägung aber als hinnehmbar bewertet. Die neuen Bauplätze können teilweise nur genutzt werden, wenn die landwirtschaftliche Nutzung umorganisiert wird oder nicht mehr stattfindet. Hierdurch können Eigentümerinteressen beeinträchtigt werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich in allen Fällen um zusätzliche Bauplätze zu vorhandenen oder ermöglichten Betriebswohnungen handelt. Zudem bietet der Bebauungsplan mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und textlichen Regelungen (vgl. § 2 Nummer 2 und 3) große Flächen, auf denen landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Anlagen

angeordnet werden können. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte werden verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen als hinnehmbar bewertet.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die überbaubare Fläche für ein Wohnhaus westlich von Neuengammer Hausdeich 437 um 10 m nach Norden verschoben und die Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, angepasst. Grund hierfür waren betriebliche Belange: Es wurden Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung befürchtet. Städtebauliche, denkmalpflegerische und landschaftsplanerische Belange sind auch nach der Änderung ausreichend berücksichtigt. Das Sichtdreieck zum denkmalwerten Hufnerhaus sichert weiterhin wertvolle Blickbeziehungen. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 4a Absatz 3 BauGB wurden beachtet.

Für den Neuengammer Hausdeich 379 und 409 wird ebenfalls Wohnbebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Die Begründung liegt für den Neuengammer Hausdeich 409 in der Bestandssicherung eines bestehenden Gebäudes. Für den landwirtschaftlichen Betrieb Neuengammer Hausdeich 379 wird ausnahmsweise ein zusätzliches neues Wohngebäude in zweiter Reihe ermöglicht, weil der Wegfall zweier nach heutigem Planrecht bestehenden Baurechte im Außendeichbereich ausgeglichen werden soll. Zudem sind betriebliche Erweiterungen in Richtung Osten notwendig. Durch diese Festsetzungen werden öffentliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt, weil die wichtigen Sichtbeziehungen in die Landschaft durch den westlich an die Bauplätze angrenzenden Landschaftskorridor weitgehend gesichert werden.

Für den Gartenbaubetrieb Neuengammer Hausdeich 401 und für den landwirtschaftlichen Betrieb Neuengammer Hausdeich 443 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung ebenfalls ausnahmsweise in zweiter Reihe jeweils ein Betriebswohngebäude zugelassen.

Auf den mit „(bw)“ bezeichneten Flächen ist jeweils nur ein eingeschossiges Betriebswohngebäude mit einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig; einschließlich Nebenanlagen dürfen innerhalb der mit „(bw)“ bezeichneten Flächen jeweils auf 225 m<sup>2</sup> Grundfläche bauliche Anlagen errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Beide Betriebe befinden sich in einer städtebaulich besonderen Situation: Es handelt sich in beiden Fällen um Vollerwerbsbetriebe, die große bewirtschaftete Flächen besitzen oder erwerben möchten, aber im straßennahen Bereich nur schmale beziehungsweise betrieblich bereits bebaute Grundstücke haben. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten einschließlich der Betriebsnachfolge wird diesen Betrieben ausnahmsweise ein Betriebswohngebäude in zweiter Reihe ermöglicht, weil in erster Reihe hierfür keine Möglichkeiten bestehen. In diesen Fällen sind die betrieblichen Belange höher zu gewichten als die städtebauliche Leitlinie der einreihigen Deichrandsiedlung. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Landwirtschaft und der Gartenbau auch Träger der Kulturlandschaft sind. Landschaftsplanerische Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen, weil durch die beiden Betriebswohngebäude keine Landschaftskorridore beeinträchtigt werden. Im Falle des Neuengammer Hausdeichs 443 kann das bestehende Wohngebäude zu einem Betriebswohngebäude umgenutzt und erweitert werden. Der Bereich des bestehenden Wohngebäudes Neuengammer Hausdeich 401 wird planungsrechtlich für Wohnzwecke und betriebliche Zwecke entsprechend dem Bestand gesichert. Die innerhalb der mit „(bw)“ gekennzeichneten Fläche zu bebauende Fläche entspricht einer Grundflächenzahl von 0,6 und orientiert sich an der im Dorfgebiet und bei den landwirtschaftlichen Betrieben üblichen Bebauungsdichte. Die festgesetzte Eingeschossigkeit knüpft an traditionelle Bebauungsformen an. Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 4a Absatz 3 BauGB wurden beachtet.

In den mit „(b)“ gekennzeichneten Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen, wie z.B. Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 zulässig (vgl. § 2 Num-

mer 2). Im Bereich der Grundstücke Neuengammer Hausdeich Nr. 379, 382, 393, 397, 401, 411, 413, 421, 429 sowie 437 wird durch die Festsetzung den Belangen der landwirtschaftlichen- und gartenbaulichen Betriebe Rechnung getragen und deren Existenz und Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Die zulässigen Nutzungen müssen zur Förderung der Landwirtschaft überwiegend der landwirtschaftlichen Urproduktion dienen. Betriebswohnungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen (siehe oben sowie Ziffer 5.7) werden für Wohnnutzungen detailliert baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und Sichtschutzwände ist bis zu 2,5 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zulässig. (vgl. § 2 Nummer 10). Damit wird der nötige Spielraum für die Detailplanung der Wohngebäude geschaffen. Die Überschreitungen werden begrenzt, damit durch die möglichen Baugrenzenüberschreitungen das Haupthaus im Erscheinungsbild nicht überprägt wird.

Um auch künftig den Blick auf die Hufnerhäuser und in die unbebaute Landschaft zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung bei den Hufnerhäusern gekennzeichneten Flächen von Bebauung freizuhalten sind. Damit wird die in den historischen Deichsiedlungen übliche Abwechslung von bebauten und unbebauten Flächen möglichst weitgehend bewahrt und die Kulturlandschaft bleibt erlebbar.

Mit der überwiegend festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Dorfgebiete zulässige Obergrenze unterschritten. Eine Grundflächenzahl von 0,2 entspricht der traditionell in den Vier- und Marschlanden vorhandenen lockeren Bebauung. Auf den außendeichs gelegenen Grundstücken Neuengammer Hausdeich 384, 386, 428 und 430 wird eine höhere Grundflächenzahl als in den übrigen Baugebieten festgesetzt, um eine angemessene Bebaubarkeit auf diesen kleinen Grundstücken zu ermöglichen. Diese Abweichung ist vertretbar, weil die bauliche Dichte trotz der höheren Grundflächenzahl dem Erscheinungsbild des übrigen Plangebiets entspricht.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird begrenzt, weil eine höhere Siedlungsdichte außerhalb der Ortskerne wegen der unzureichenden Verkehrserschließung (vgl. Ziffer 5.6) nicht gewünscht ist. Für Neubauten dient die Festsetzung einer Wohnung je Wohngebäude dazu, die charakteristische lockere Bebauungsstruktur der Vier- und Marschlande auch im Zuge von Neuentwicklungen in ihren Grundzügen zu erhalten. Ausnahmen von den höchstzulässigen Zahlen von Wohneinheiten bilden die fünf mit Hufnerhäusern bebauten Grundstücke. Dort wird die Möglichkeit eingeräumt, jeweils 4 Wohnungen zu errichten. Der Erhalt dieser städtebaulich bedeutsamen Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist auch nach eventueller Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gewünscht, weil sie die Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande in besonderem Maße prägen. Durch die festgesetzte Anzahl der Wohnungen besteht die Möglichkeit zur zeitgemäßen Umnutzung. Durch die festgesetzten Erhaltungsbereiche und durch den geltenden Denkmalschutz wird in diesem Fall gleichzeitig sichergestellt, dass Kubatur und Stellung der Baukörper erhalten bleiben. Für den sonstigen Gebäudebestand werden die Baugrenzen über den heutigen Bestand hinaus erweitert, soweit das die Grundstücksverhältnisse zulassen. Gleichzeitig wird es ermöglicht, maximal zwei Wohnungen zu nutzen. Für den Neuengammer Hausdeich 401 wurden nach der zweiten öffentlichen Auslegung ausnahmsweise 3 Wohnungen im Bestand gesichert und die Baugrenze bestandsgemäß erweitert. Der Bauplatz in erster Reihe wurde durch ein Betriebswohngebäude in zweiter Reihe ersetzt (siehe oben). Grund hierfür waren betriebliche Belange. Mit diesen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 4a Absatz 3 BauGB wurden beachtet.

Mit den für bestehende Gebäude festgesetzten Baugrenzen und der ermöglichten Wohnungsanzahl werden die Voraussetzungen geschaffen, die von den Eigentümern gewünschten Erweiterungen im Bestand vorzunehmen. Insbesondere das Wohnen von mehreren Generationen einer Familie in einem Gebäude wird realisierbar, wodurch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung befriedigt werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes soll eine Verdichtung von Wohnnutzungen im Außendeichbereich nur äußerst behutsam erfolgen. Im Geltungsbereich

wird im Außendeichbereich daher nur eine Baulücke geschlossen. Für diesen möglichen Neubau wird nur eine Wohnung zugelassen.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit sowie die festgesetzte offene Bauweise knüpfen an die traditionellen Bebauungsformen an. Der Bebauungsplan sichert, soweit möglich, den Eindruck von freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken. Hierzu halten die Baugrenzen mindestens einen Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Wo es die Grundstücksbreite erlaubt, werden auch darüber hinaus gehende Abstände planungsrechtlich gesichert, um den Charakter eines aufgelockerten Reihendorfes weitgehend zu erhalten. Die bestehenden Wohngebäude Neuengammer Hausdeich 380, 411, 432, 434, und 430 sind derzeit nicht in offener Bauweise errichtet. Die festgesetzten Baugrenzen rücken von den Grundstücksgrenzen ab. Somit wird neben der festgesetzten offenen Bauweise auch durch die Baugrenzen verdeutlicht, dass entsprechend des städtebaulichen Leitbildes bei einem zukünftigen Neubau in offener Bauweise gebaut werden soll. Dort, wo zweigeschossige Bebauung vorhanden ist, stellt dies eine städtebauliche Fehlentwicklung außerhalb der ländlichen Ortskerne dar, weil das ländliche Ortsbild nur eine kleinteilige Maßstäblichkeit verträgt. Bei einer Neubebauung an diesen Stellen soll deshalb zukünftig nur ein Vollgeschoss gebaut werden.

### 5.3. Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn eine bauordnungsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch die Erhaltungsbereiche sollen städtebaulich herausragende Situationen bewahrt werden. Geschützt werden sollen die Einheit aus Kubatur und Stellung der Gebäude sowie die erhaltenswerte städtebauliche Gestalt der näheren Umgebung. Folgende Erhaltungsbereiche werden festgesetzt:

#### Hofanlage Neuengammer Hausdeich 379

In den Erhaltungsbereich einbezogen wurde das 1915 in Backsteinbauweise errichtete Hufnerhaus. Die Hofanlage und die um sie gruppierten Nebengebäuden sind charakteristisch und ortsbildprägend für diesen Abschnitt des Neuengammer Hausdeichs. Zusammen mit den anderen im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudegruppen bilden sie eine im Landgebiet herausragende Situation, die es zu erhalten gilt. Die Hofanlage befindet sich außerdem in Nachbarschaft zu einem besonders wertvollen Landschaftskorridor.

#### Hofanlage Neuengammer Hausdeich 393

Der 1930 errichtete Backsteinbau steht traufständig an der Deichstraße und fällt durch seinen Eingangsgiebel auf, der für die Bebauung aus dieser Zeit typisch ist. Die Bedeutung der gesamten Anlage ergibt sich aus der charakteristischen städtebaulichen Situation im Zusammenhang mit den anderen in diesem Straßenabschnitt vorhandenen Hofanlagen (siehe auch zu Hofanlage 379).

## Hofanlage Neuengammer Hausdeich 421, 413 sowie Gebäude 417a/b

Für die in Nachbarschaft stehende 1852 erbaute Hofanlage Neuengammer Hausdeich 421, die Gebäude 417a/b sowie den Hof des denkmalgeschützten Hufnerhauses Neuengammer Hausdeich 413 wird ein Erhaltungsbereich festgesetzt. Die Hofanlage Neuengammer Hausdeich 421 mit Hufnerhaus, Längs- und Querdielenscheune sowie Pflasterflächen und Einfriedigung ist ein Beispiel für eine gut erhaltene Hofstruktur. Bereits einzeln von hohem kulturhistorischen Wert, besitzt die Hofanlage zusammen mit dem benachbarten denkmalgeschützten Hufnerhaus unter Einbeziehung des besonders wertvollen Landschaftskorridors und der Kate Neuengammer Hausdeich 417 einen besonderen Milieuwert, der entsprechend erhalten werden soll.

## Hofanlage Neuengammer Hausdeich 437

Das Hauptgebäude der Hofwurt Neuengammer Hausdeich 437 wird als Erhaltungsbereich festgesetzt, weil die Hofanlage zusammen mit einem besonders wertvollen Landschaftskorridor (Obstbaumwiese) Zeugnis der Kulturgeschichte der Vier- und Marschlande ist.

### 5.4. Archäologische Vorbehaltsflächen

Die im Bereich des Bebauungsplangebietes gelegenen fünf Hofwurtten (Neuengammer Hausdeich Nr. 379 (Flurstück 3862), Nr. 393 (Flurstück 4310), Nr. 413 (Flurstück 209), Nr. 421 (Flurstück 3785), Nr. 437 (Flurstück 3737)) sind als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalschutzwürdig. Sie wurden als archäologische Vorbehaltsflächen gekennzeichnet, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden.

Gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) bedarf es zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, das heißt, dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Wurtten dem zuständigen Fachamt zur Stellungnahme vorzulegen sind.

### 5.5. Gestalterische Anforderungen

Die Gestaltung der vorhandenen Gebäude ist geprägt durch die Backsteinfachwerkbauten der historischen Hofstellen und die für die Vier- und Marschlanden typischen Klinkergebäude. Bei der Dachgestaltung herrscht das Satteldach in unterschiedlicher Neigung vor. Die Art der Dachdeckung besteht im Wesentlichen aus Ziegeln, wobei als Farben zumeist Rot, Schwarz und Anthrazit Verwendung finden. Die historischen Hofgebäude sind traditionell mit Reet gedeckt. Nur wenige Gebäude stehen diesen charakteristischen Merkmalen grundsätzlich entgegen, so zum Beispiel das Gebäude auf dem Flurstück 3776 (Pulldach) und die Gebäude auf Flurstück 3801 (Flachdach).

Die Gebäudehöhe ist uneinheitlich, was sich unter anderem durch die Höhenlage des Erdgeschosses in Bezug auf die Erschließungsstraße und die unterschiedliche Nutzung der Gebäude (Hofstelle oder Wohngebäude) ergibt.

Durch die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien und Dachform soll erreicht werden, dass die künftige Bebauung eine einheitlichere Gestaltung erhält und sich im Sinne einer behutsamen Entwicklung in das Ortsbild einfügt. Die Gestaltungsvorschriften können dazu beitragen, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Viertler Erscheinungsbild entsprechend des Gestaltungsleitfadens "Bauen in den Vier- und Marschlanden" zu errichten. Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür bilden die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten und Umbauten können sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Im Einzelnen wird folgendes festgesetzt:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf straßenseitig höchstens 0,4 m über der vorhandenen oder aufgehöhten Geländeoberfläche liegen. Flächen, die tiefer als 2 m über Normalnull (NN) liegen, sind für Wohngebäude, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf 2 m über NN aufzuhöhen. Des Weiteren sind Geländeaufhöhungen nur zulässig

- a) für Rampen, die zur Erschließung erforderlich sind oder
- b) bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 6).

Gebäude, deren Erdgeschossfußböden bis zu 0,4 m über dem vorhandenen oder aufgehöhten Gelände liegen, fügen sich in ihrer Höhenentwicklung angemessen in das Ortsbild ein. Weiterhin soll die topografische Struktur, die durch das tiefer liegende Vorland der Dove-Elbe einerseits und den höherliegenden Deich andererseits geprägt ist, auch weiterhin ablesbar bleiben. Geländeaufhöhungen dürfen daher nur für notwendige Erschließungsmaßnahmen und zum Hochwasserschutz durchgeführt werden. Im Auenbereich der Dove-Elbe können Hochwasserstände von bis zu 2 m über NN nicht ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass Wohngebäude über dem hochwassergefährdeten Höhenniveau zu errichten sind.

In den Dorfgebieten darf die Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 7). Mit dieser Regelung werden insbesondere erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden.

Das Erscheinungsbild der Ortslage wird zudem maßgeblich durch die Dachlandschaft geprägt. Um das typische Bild zu erhalten und Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist es erforderlich, die Bandbreite der Dachneigungen für Bauvorhaben einzugrenzen:

Dächer von Wohngebäuden und Zwerchhäusern sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (z.B. Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Regelung zu Balkonen, Dachaufbauten und -einschnitten knüpft ebenfalls an das vorhandene Ortsbild an und beugt städtischen und damit städtebaulich unangemessenen Gestaltungen vor. Mit der Verwendung der festgesetzten Dacheindeckungen wird letztlich an die hergebrachte Art und Farbgebung der Dachdeckung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einem allzu heterogenen, häufig modischen Erscheinungsbild vorgebeugt. In Bezug auf Balkone gilt die Festsetzung für alle Balkone eines Gebäudes.

Die Fassaden von baulichen Anlagen sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden ist Putz oder Holzverblendung zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen (z.B. Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser) (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Festsetzungen entsprechen dem überwiegenden Ortsbild in den Vier- und Marschlanden. Abweichend von diesen für die Vier- und Marschlande typischen Fassadenmaterialien existieren im Plangebiet bereits einige Gebäude mit abweichendem Fassadenmaterial oder anderer Farbgebung. Die Ausbreitung dieser ortsuntypischen Gebäudegestaltung soll durch diese Festsetzung verhindert werden, da sie nachhaltig störenden Einfluss auf das Milieu haben.

## 5.6. Grünfläche, Straßenverkehrsfläche

Die östlich des Hofgebäudes festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten sichert die vorhandene Freiflächennutzung, die nicht mehr durch Landwirtschaft

sondern durch Wohnnutzung geprägt ist. Außerdem befindet sich in diesem Bereich ein Landschaftskorridor. Die festgesetzte Grünfläche trägt somit dazu bei, die vorhandenen Blickbeziehungen zur Obstbaumwiese und in Richtung der historischen Hofstruktur zu erhalten.

Auf der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Geh- und Fahrwegen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Die Festsetzung dient der Sicherung der oben genannten Blickbeziehungen. Geh- und Fahrwege sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche für die Erschließung der rückwärtigen Gebäude vorhanden und werden bestandsgemäß gesichert. Gemäß § 2 Nummer 11 sind diese aus Gründen des Naturschutzes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Der Neuengammer Hausdeich wird von Kraftfahrzeugen sowie von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Die Straßenböschungen liegen überwiegend auf privaten Grundstücken. Die Deichstraße dient nicht mehr als öffentliche Hochwasserschutzanlage. Die bestehende Fahrbahnbreite wird beibehalten. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Neuengammer Hausdeichs erfolgt entsprechend der bestehenden Straßenflurstücke. Zwar genügt die Breite nicht den zeitgemäßen Anforderungen, jedoch wird im Hinblick auf das Planungsziel der Erhaltung der historischen Deichlinie und der Funktionsfähigkeit der Erschließung im Bestand auf einen Ausbau der Fahrbahn verzichtet. Die Festsetzung einer breiteren Straßenverkehrsfläche ist auch deshalb städtebaulich nicht zu rechtfertigen, weil ansonsten umfangreiche Eingriffe in den Gebäudebestand und die Vorgartenzonen der Häuser erforderlich wären; solche Eingriffe wären unverhältnismäßig, auch im Hinblick auf die entstehenden Kosten. Auf Grund der nur in relativ geringem Umfang ausgewiesenen neuen Bebauungsmöglichkeiten ist darüber hinaus keine erhebliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten.

## 5.7. Flächen für die Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die Landwirtschaft als Träger der Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden, andererseits gilt es den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes gerecht zu werden.

Folgende Grundzüge sind in die Planung eingeflossen:

- Landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Flächen sollen auch in Zukunft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft prägen,
- die Struktur der Hufenlandschaft mit Gräben, bebauten und unbebauten Abschnitten soll erkennbar bleiben und
- der Wechsel von landwirtschaftlicher Bebauung und offener Landschaft soll beibehalten werden.

Zur Umsetzung dieser Grundzüge setzt der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen fest. Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft und der Baugrenzen erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung.

Durch die Beschränkung auf die landwirtschaftliche Nutzung werden Flächen für den primären Sektor gesichert und können nicht durch gewerbliche oder andere Nutzungen verdrängt werden. Wohnnutzung wird in der Tiefe der Landschaft nicht ermöglicht, es sei denn hierdurch können wichtige Landschaftskorridore erhalten werden. Damit wird nachbarliches Konfliktpotential auf Grund unterschiedlicher Nutzungsansprüche verringert.

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der landwirtschaftlichen Verarbeitung oder dem Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte dienen, wie z.B. Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen. Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Flächen, die von Bebauung freigehalten werden, befinden sich vor allem im Außendeichsbereich, der auf Grund der Ziele des Landschaftsprogramms/Arten- und Biotopschutzprogramms als Auenentwicklungsbereich der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen soll. Lediglich hinter den Gebäuden 378 –386 wird eine Bebauung der Flächen für die Landwirtschaft zugelassen. Durch die Lage hinter der vorhandenen Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbildes nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Der ansässige Gartenbaubetrieb erhält aber die Möglichkeit zur weiteren Bewirtschaftung.

Weitere Flächen für die Landwirtschaft, die nicht bebaut werden können, befinden sich auf Teilflächen der Flurstücke 3833, 3832, 3820, 2382, 4310, 4684, 208, 209, 4381, 3785 und 3737. Diese Festsetzung begründet sich vor allem aus dem landschaftsplanerisch erforderlichen Schutz des Landschaftsbildes. Der Blick in eine unbebaute Landschaft, der Wechsel von bebauten und unbebauten Abschnitten und die Struktur der Hufenlandschaft gehören zu den wesentlichen Merkmalen der historischen Vier- und Marschlande und damit zu den wichtigsten Planungszielen. Besonders geeignete Flächen zur Verwirklichung dieses Ziels sind die Umgebungsbereiche der Hofstellen und daran anschließender Flächen, die in die freie Landschaft reichen.

Die festgesetzten Baugrenzen und maximalen Grundflächen auf den überbaubaren Flächen ermöglichen eine an die Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angepasste Bebauung. Die festgesetzten maximalen Grundflächen entsprechen der Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen. Damit wird eine gute Ausnutzung der bebaubaren Teile der Flächen für die Landwirtschaft ermöglicht. Durch die großzügigen zusammenhängenden überbaubaren Flächen ermöglicht der Bebauungsplan insbesondere zeitgemäße Produktionsformen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sichert § 2 Nummer 3 Satz 3.

Der Bebauungsplan regelt darüber hinaus, dass die Höhe baulicher Anlagen auf den Flächen für die Landwirtschaft 8 m nicht überschreiten darf. Die Höhe begründet sich mit der heute gängigen Höhe von Standard-Gewächshäusern, die in modularer Bauweise errichtet werden. Bei einer Breite von rund 12 m wird eine Firsthöhe von 6,3 m und bei 18 m Breite eine Firsthöhe von 7,8 m erreicht. 18 m ist die derzeit maximale handelsübliche Breite. Diese entspricht in etwa noch der durchschnittlichen Hufenbreite in den Vier- und Marschlanden. Breitere und höhere Ausführungen würden das Landschaftsbild erheblich stören und werden deshalb ausgeschlossen. Die Festsetzung berücksichtigt damit die Belange der Landwirtschaft und des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Bereiche neben den Hofstellen, die eine wertvolle oder besonders wertvolle Funktion für das Orts- und Landschaftsbild haben, werden von Bebauung freigehalten. Hierzu wurden die Landschaftskorridore auf Grundlage des "Argumentationsleitfadens Landschaftsfenster in den Vier- und Marschlanden" wie folgt bewertet:

#### Neuengammer Hausdeich 379/389:

Der Landschaftskorridor ist geprägt durch eine seit etlichen Jahren nicht mehr stattfindende gartenbauliche Nutzung. Zwar befinden sich noch die alten Gewächshäuser im Landschaftskorridor, und dadurch wirkt der Landschaftskorridor zunächst weniger typisch, auf Grund der bereits verfallenen Gewächshäuser sind jedoch die Grünstrukturen prägend für diesen Landschaftsausschnitt. Durch die prägenden Grünstrukturen wird der für die Vier- und Marschlande typische Wechsel von bebauten zu unbebauten Deichabschnitten an dieser Stelle deutlich. Besondere Bedeutung an dieser Stelle erfährt diese Tatsache durch die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen verdichteten dörflichen Bebauungsstrukturen. Der Landschaftsausschnitt soll zukünftig einer landwirtschaftlichen Freiflächennutzung vorbehalten bleiben. Das Streifenflurstück kann zukünftig einen Blick in die typische Kulturlandschaft ermöglichen. Die Randsituation ist auf Grund des östlich angrenzenden modernen Gebäudes zwar weniger traditionell, aber die hochformatigen Fenster nehmen Rücksicht auf historische Vorbilder.

Der Landschaftskorridor ist besonders wertvoll.

#### Neuengammer Hausdeich, östlich 393:

Der Landschaftsausschnitt wird als Teil des Grundstücks und nicht als Teil der Landschaft wahrgenommen. Ein Wechsel zwischen bebautem und unbebautem Bereich ist nicht erkennbar. Es handelt sich daher um einen sonstigen Ausschnitt der Kulturlandschaft. Die Randsituation ist unbeeinträchtigt. Die Aussicht wird durch sehr hohe straßenbegleitende Ziergehölze verstellt, wodurch der Landschaftsausschnitt eine Abwertung erfährt.

Der Landschaftskorridor ist wertvoll.

#### Neuengammer Hausdeich, östlich 421:

Der Landschaftsausschnitt wird als Teil des Hofes und nicht als Teil der offenen Landschaft wahrgenommen. Der Blick nach Süden endet an einem Betriebsgebäude. Dieser Landschaftsausschnitt wird daher als sonstiger Ausschnitt der Kulturlandschaft eingestuft. Die Randsituation ist typisch und unbeeinträchtigt. Eine Abwertung ist festzustellen, weil am östlichen Rand des Landschaftsausschnittes eine Erschließungsstraße zu den südlich des Hofgebäudes gelegenen Hofflächen führt. Der Landschaftsausschnitt wird dadurch als Hoffläche und nicht als Teil der Landschaft wahrgenommen.

Der Landschaftskorridor ist wertvoll.

#### Neuengammer Hausdeich 421/429:

Es handelt sich hier um einen typischen Ausschnitt der Kulturlandschaft mit einer typischen, unbeeinträchtigten Randsituation. Der Landschaftskorridor ist Teil des typischen Wechsels zwischen bebauten und unbebauten Bereichen der Deichsiedlung.

Eine besondere Aufwertung erfährt der Landschaftskorridor durch die besondere Blicktiefe sowie den Wechselblick mit dem unbebauten Deichvorland. Durch letztere Qualität werden an dieser besonderen Stelle die siedlungs- und landschaftsräumlichen Zusammenhänge (Deichvorland/Deichhinterland) erlebbar. Durch seine Lage in einem Bereich mit verdichteter Bebauung stellt der Landschaftskorridor wichtige Blickbeziehungen her.

Der Landschaftskorridor ist besonders wertvoll.

#### Neuengammer Hausdeich, östlich 437:

Der Bereich wird als Teil der Hoffläche wahrgenommen und daher als sonstiger Ausschnitt der Kulturlandschaft beurteilt. Der Wechsel von bebauten zu unbebauten Flächen ist nicht wahrnehmbar. Die Randsituation ist typisch und unbeeinträchtigt. Die besonders hohe, straßenbegleitende Hecke beeinträchtigt die Aussicht.

Der Landschaftskorridor ist wertvoll.

#### Neuengammer Hausdeich 437/443

Der typische Ausschnitt der Kulturlandschaft besteht aus einer Mähweide am Deich mit südlich davon liegendem Obstbaumbestand. Der Landschaftskorridor ist Teil des typischen Wechsels zwischen bebauten und unbebauten Bereichen der Deichsiedlung. Die Randsituation ist weniger typisch, weil das im Westen angrenzende Wohngebäude weniger typische quadratische und ungegliederte Fenster hat. Eine besondere Aufwertung erhält der Landschaftskorridor aber durch den direkt südlich angrenzenden Obstbaumbestand, welcher nicht mehr nach den Kriterien des Erwerbsoflanbaus bewirtschaftet wird. Der besondere Charakter einer Obstwiese stellt eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Obstgärten bzw. Obstwiesen 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. Eine weitere Aufwertung erhält der Landschaftskorridor durch den unbebauten Außendeichbereich mit direkter Blickbeziehung zur Dove-Elbe (Wechselblick).

Der Landschaftskorridor ist besonders wertvoll.

Durch Regelungen zur Bebauung im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft können Eigentümerinteressen beeinträchtigt sein, weil die Flächen teilweise nicht mehr für Gebäude, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, genutzt werden dürfen. Das Ziel des Bebauungsplans, die Struktur der Kulturlandschaft unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft so weit wie möglich zu sichern, rechtfertigt jedoch diese Beeinträchtigung. Zudem sind die Festsetzungen angemessen beziehungsweise nicht unverhältnismäßig, weil die betroffenen Flächen gemäß den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Untersuchungen (vgl. Ziffer 3.3.3) für landwirtschaftliche Gebäude voraussichtlich nicht benötigt werden. Nach derzeitigem Planrecht mögliche Bauplätze für Wohngebäude in erster Reihe werden durch die neuen überbaubaren Flächen in zweiter Reihe ersetzt.

### 5.8. Wasserflächen

Die Wasserflächen der Dove-Elbe und der Gräben werden nachrichtlich übernommen und entsprechend im Planbild dargestellt.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann auch nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## 5.9. Ver- und Entsorgung

### Oberflächenentwässerung

Das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig und ungefasst über Bankette und Böschung. Die binnendeichs gelegenen Flächen liegen im Einzugsgebiet eines Wasserverbandes und entwässern über so genannte Sielgräben (Verbandsanlagen des Ent- und Bewässerungsverbands der Marsch- und Vierlande) zur südlich gelegenen Hauptentwässerung. Nördlich der Straße bestehende Grundstücke finden ihre Vorflut direkt oder über offene Gräben in der Dove-Elbe. Die Festsetzung von Gewässern 2. Ordnung ist einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998), vorbehalten.

Zur Sicherung dieser Entwässerungssituation wurde in § 2 Nummer 17 festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser den Sielgräben des Ent- und Bewässerungsverbands der Marsch- und Vierlande bzw. über offene Entwässerungsgräben der Dove-Elbe zuzuführen ist.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über das öffentliche Drucksielsystem.

Die auf den Grundstücken befindlichen ESF (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser)-Schächte 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, auch wenn diese innerhalb der Baugrenzen liegen. Ferner sind die Schächte von Baumbepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,5 m ab Sielachse frei zu halten.

## 5.10. Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Das vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In den als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche, gartenbauliche und sonstigen Nutzungen unzweckmäßig gestaltet und können in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches neu geordnet werden (vgl. Ziffer 6).

## 5.11. Gesetzlich geschützte Biotope

§ 28 HmbNatSchG schützt die Dove-Elbe mit ihrem Ufer. Die Dove-Elbe ist als gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Bebauungsplan setzt den Uferbereich der Dove-Elbe entsprechend den Vorgaben des Landschaftsprogramms als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, so dass von einer Verbesserung des Biotopschutzes und der Verbundfunktionen ausgegangen werden kann (vgl. Ziffer 5.12.3). Zuschüttungen von Gräben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Hierdurch wird gewährleistet, dass negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Dove-Elbe ausgeschlossen werden.

## 5.12. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.12.1. Boden- und Grundwasserschutz

Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 11).

Mit der Festsetzung werden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unterbleiben. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken, die dem Wohnen dienen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Die Festsetzung gilt nur für Wohngrundstücke und für die private Grünfläche, weil von diesen Flächen erfahrungsgemäß keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

### 5.12.2. Begrünungsmaßnahmen

Zum Erhalt und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie als Beitrag für die Funktionen des Naturhaushaltes werden Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nachfolgende grundsätzliche Zielsetzungen werden dabei verfolgt:

- Die Einbindung der Bebauung in die Landschaft,
- die Ökologische Verknüpfung der Bebauung mit der angrenzenden Kulturlandschaft und
- der Schutz kleinklimatischer Funktionen durch Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen.

Außenwände von Gebäuden, mit Ausnahme von Wohngebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Sträuchern oder Schling- und Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12).

Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden (z.B. bei Lagerhallen) in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden.

Je Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 13).

Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an Bäumen sichern, die für das Landschafts- und Ortsbild sowie als Lebensraum für die Kleintierwelt von Bedeutung sind. Die Festsetzung begründet sich damit, dass insbesondere bei Neubaumaßnahmen zunehmend auf die Pflanzung von Laubbäumen verzichtet wird und sich hierdurch das Kulturlandschaftsbild nachteilig verändert. Sie ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit für künftige Generationen zu verstehen.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 14).

Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die Bestimmung, dass nur standortgerechte Arten verwendet

werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale, stadtoökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten zum Teil eine sehr enge Verzahnung. So können sich zum Beispiel bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Großkronige Bäume müssen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m erreichen. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15).

Über die Baumschutzverordnung hinaus werden auf den Flurstücken 3785 und 3737 Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt, da sie auf Grund ihrer Stellung und Größe im besonderen Maße ortsbildprägend wirken. Diese Bäume sind besonders schützenswert und bedürfen bei Abgang eines entsprechenden Ersatzes: Auf dem Flurstück 3832 bestehen zwei Eichen und eine Kastanie, die als Hofbäume untrennbar mit dem Hof verbunden sind. Der Hof ist insgesamt als Erhaltungsbereich festgesetzt. Auch die Esche auf dem Flurstück 3785 ist als Hofbaum in dem Erhaltungsbereich des Ensembles an dieser Stelle schützenswert. Die Buche auf dem Flurstück 3737 besitzt sowohl Bedeutung als Hofgehölz, wie auch als prägnanter Einzelbaum. Laubgehölze dieser Größe tragen in ihrer Funktion als Filter für Schadstoffe und Stäube in hohem Maße zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### 5.12.3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan sollen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen (Landschaftsschutz und Landschaftsbild) im Wesentlichen folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Erhalt ortsbildprägender und für den Naturhaushalt wertvoller Grünstrukturen,
- Extensivierung der Flächennutzung außendeichs und
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche an der Dove-Elbe und damit die Stärkung der Biotopverbundfunktion des Gewässers.

Erreicht werden diese Ziele mit der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der mit "  " bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu entwickeln. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung beziehungsweise Mähwiese (vgl. § 2 Nummer 16.1).

Die Dove-Elbe ist ein nach § 28 HmbNatSchG besonders geschütztes Biotop, wobei die Ufervegetation dem Schutz ebenfalls unterliegt. Der fast durchgehend 10 m breite Uferstreifen der Dove-Elbe liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Gewässers. Er stellt ein wichtiges Vernetzungselemente im Biotop dar. Auch im Landschaftsprogramm wird dieser Streifen als Entwicklungsziel definiert. In § 28 HmbNatSchG wird ausgeführt, dass die Gewässer mit ihren Ufern und Überschwemmungsgebieten nach Möglichkeit als Biotope für eine Vielzahl wild lebender Tiere und Pflanzen zu erhalten und so weit

wie möglich wiederherzustellen und zu entwickeln sind. Aus diesem Grund soll die Nutzung im Uferbereich extensiviert und die Biotopausstattung des Gewässers durch Anpflanzung einheimischer standortgerechter Stauden, Röhrichpflanzen oder einzelne Gehölze an einzelnen Gewässerabschnitten verbessert werden. Dies kann durch das Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung bzw. Mähwiese und das Freihalten von Bebauung erreicht werden.

Bei erforderlichen Uferbefestigungen sollten ingenieurbioologische Materialien zur Verwendung kommen (Lebendbaustoffe wie zum Beispiel Busch- und Spreitlagen, Pflanzmatten, Raupackungen, Faschinen, bepflanzte Walzen und Stückgeflechte). Naturnahe Ufer tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei, die Selbstreinigungskraft des Gewässers wird gesteigert und die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt werden verbessert. Diese Biotope tragen auch zur Wanderung, der geographischen Verbreitung und dem genetischen Austausch wild lebender Arten bei. Die Festsetzung des Uferschutzstreifens folgt überwiegend der heutigen Nutzung, nur auf dem Flurstück 4340 wird das Grundstück intensiv gartenbaulich genutzt; die Gewächshäuser stehen direkt am Ufer und werden planungsrechtlich teilweise nicht gesichert. Der Bebauungsplan setzt für dieses Flurstück ersatzweise eine überbaubare Fläche fest, die über den heutigen Bestand auf diesem Grundstück hinausgeht, wodurch die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebs weiterhin gegeben ist.

Die Flurstücke 3739, 3738 und 3733 im Westen des Plangebietes entsprechen in ihrer jetzigen Ausformung bereits dem Idealbild einer Auenfläche neben einem Gewässer. Deshalb wird die gesamte Fläche als Schutzstreifen ausgewiesen. Auch für diese Fläche gilt: Eine Umsetzung der Maßnahmen soll unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Hintergründe erfolgen.

Die mit "  " bezeichneten Flächen sind mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist standortgerecht als Wiese zu begrünen und höchstens zweimal, mindestens einmal jährlich nach dem 1. Juli 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 16.2).

Im Plangebiet befinden sich zwei Reste von Biotopen. Die eine Fläche liegt südlich des Hofes Neuengammer Hausdeich 413. Sie besteht aus einem aufgegebenen Teil auf den Flurstücken 208 und 209 und einem noch bewirtschafteten Teil auf dem Flurstück 4684. Die andere Fläche (Teil des Flurstücks 191 und 3737) befindet sich südwestlich des Hofes Neuengammer Hausdeich 437. Auch diese Fläche wird nicht mehr nach den Kriterien des Erwerbobstanbaus bewirtschaftet. Die besondere Qualität für das Landschaftsbild und die Ökologie dieser beiden Restflächen sollen bewahrt werden; sie werden deshalb als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Bei den festgesetzten Flächen 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 Obstwiese eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Obstgärten bzw. Obstwiesen 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 ein- bis zweimalige Mahd in Verbindung mit der Abfuhr des Mähgutes dient der Aushagerung der Fläche und der Verhinderung der Verbuschung. Es wird eine blütenreiche Wiese gefördert.

Die mit "  " bezeichnete Fläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen" (vgl. Nummer 16.3).

Teilflächen des Flurstücks 3798 und das Flurstück 1316 liegen tiefer als das übrige Vordeichgelände und werden nicht mehr bewirtschaftet. Auf diesen Flächen hat eine Sukzession eingesetzt. Die Bedeutung von Sukzessionsflächen liegt darin, dass sie wichtige Rückzugsflächen für viele Tier- und Pflanzenarten bieten, 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. 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.

Die mit "  " bezeichnete geschlossene Gehölzpflanzung ist als artenreicher gestufter Bestand von Feldgehölzen zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 16.4).

Auf Grund der Mechanisierung der Landwirtschaft sind Gehölzstreifen an den Gräben und Werten der Vier- und Marschlande selten geworden. Sie bilden nicht nur einen unverzichtbaren Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und viele Insektenarten wie C-Falter, Rotbraunes Ochsenauge, Landkärtchen und Strauchschrecke, sondern werten auch das Landschaftsbild auf. Durch die Windbremsfunktion der Gehölzstreifen wird das Kleinklima günstig beeinflusst und wertvoller Oberboden wird weniger erodiert.

Trotz der besonderen Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft (vgl. Ziffer 5.7) können durch die Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Teil Eigentümerinteressen beeinträchtigt sein, weil Teilflächen langfristig nicht mehr für eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung genutzt werden dürfen. Das Ziel des Bebauungsplans, die Struktur der Kulturlandschaft zu sichern sowie die Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Plänen - Flächennutzungsplan sowie Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm - wurden im Rahmen der Abwägung höher gewichtet als verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen.

### 5.13. Abwägungsergebnis hinsichtlich Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet in den Dorfgebieten Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch vor. Außerdem werden im Bereich von bereits bestehenden Gebäuden im Rahmen von Neunutzungen oder Ersatz neue Möglichkeiten für Wohnnutzungen in zweiter Reihe geschaffen. Hier ist gemäß § 1 a BauGB der § 8 BNatSchG hinsichtlich eines Eingriffs in Natur und Landschaft nicht anzuwenden.

Durch teilweise Festsetzung von Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft soll die Bebauung mit den der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Gebäuden zur Sicherung des Landschaftsbilds und des wertvollen kulturlandschaftsräumlichen Potentials strukturiert werden. Im Bereich Neuengammer Hausdeich 379 wird ein neuer Bauplatz in zweiter Reihe auf bisher un bebauter Fläche zugelassen. Dieser Bauplatz ersetzt einen Bauplatz, der bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB im außendeichs gelegenen Landschaftskorridor nordöstlich Neuengammer Hausdeich 379 zulässig war. Durch die planungsrechtliche „Verlagerung“ des Bauplatzes soll der landschaftsstrukturell und ökologisch wertvollere Außendeichsbereich freigehalten werden. Durch die zulässige Bebauung auf den Flächen für die Landwirtschaft nach § 2 Nummer 3 sowie durch das genannte neue Wohngebäude in zweiter Reihe können Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild erfolgen.

Im Einzelnen ergibt sich Folgendes:

#### 5.13.1. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist insbesondere binnendeichs bereits von großflächigen landwirtschaftlichen Gebäuden wie zum Beispiel Gewächshäusern, Maschinenhallen und Ställen vorgeprägt. Außendeichs bestehen nur im Osten des Plangebiets größere Gewächshausflächen. Die im außendeichs und binnendeichs bestehenden Qualitäten des Landschaftsbildes werden durch das Freihalten der bestehenden Landschaftskorridore gesichert. Ergänzend werden wertvolle Landschaftsbestandteile wie Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt. Außerdem werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, wodurch unter anderem Biotopverbundfunktionen gesichert und entwickelt werden sollen (vgl. Ziffern 5.10 und 5.11). Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 8 m beziehungsweise 9 m Höhe begrenzt. Gemeinsam mit der Begrünungsvorschrift für fensterlose Fassaden werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter verringert (vgl. § 2 Nummern 7 und 12).

Insgesamt sichert die Zonierung der Flächen für die Landwirtschaft in überbaubare und von Bebauung freizuhaltende Flächen unter besonderer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange möglichst weitgehend das wertvolle kulturlandschaftsräumliche Potential der Vier- und Marschlande. Die konzentrierte Anordnung von Gebäuden wirkt einer Zersiedelung der Flächen entgegen. Durch neue Betriebsgebäude wird das Landschaftsbild zwar verändert; weil die binnendeichs liegenden Flächen aber bereits durch bauliche Anlagen sehr stark vorgeprägt sind, können diese Veränderungen auch aus landschaftsplanerischer Sicht vertreten werden.

Der verbleibende Eingriff in das Landschaftsbild wurde im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet. Zusammenfassend stehen deshalb überwiegende öffentliche Belange der Sicherung dieser Nutzungen nicht entgegen.

#### 5.13.2. Boden / Wasser, Tier- und Pflanzenwelt

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe auf Flächen vor, die in der Regel bereits vor seinem Inkrafttreten intensiv bewirtschaftet und somit naturschutzfachlich weniger wertvoll waren. Dennoch stellen die Eingriffe in den Boden / Wasser und die Tier- und Pflanzenwelt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Während für die Tier- und Pflanzenwelt durch das Freihalten z. B. der Landschaftskorridore langfristige Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben, gehen Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren, und Oberflächenwasser kann nur noch eingeschränkt versickern.

Eine geeignete Möglichkeit zur Verbesserung der Bodenfunktion bildet die Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensives Grünland. Diese Einschränkung bedeutet jedoch, dass aus landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Böden einer unzumutbaren Nutzungseinschränkung unterliegen. Aus diesem Grund wurde auf Festsetzungen dieser Art verzichtet. Geprüft wurde auch, ob die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Beetgräben festgesetzt werden soll. Zur Förderung einer verbrauchernahen Landwirtschaft werden solche Einschränkungen neben den potentiellen Gewächshausflächen jedoch nicht festgesetzt, zumal Anpflanzungen zu einer Verschattung der Gewächshauskulturen führen können. Unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft werden die möglichen Eingriffe als hinnehmbar bewertet.

Das von den Gewächshäusern ablaufende Niederschlagswasser wird über Gräben dem allgemeinen Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt. Dadurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Zuschüttungen von Gräben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind aufgrund der durch § 2 Nummer 17 planungsrechtlich grundsätzlich gesicherten Entwässerungssituation nur in geringem Umfang zu erwarten.

### 5.13.3. Lokalklima

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch landwirtschaftliche Gebäude und deren Nutzung sind durch Veränderung der Luftzirkulationen nicht auszuschließen. Aufgrund der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen für die Landwirtschaft wird aber die ausreichende Durchlüftung im Bereich des Plangebiets gewährleistet.

### 5.13.4. Zusammenfassung

Außerhalb des Plangebiets werden keine Ausgleichsflächen festgesetzt, weil diese ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Bewirtschaftung unzumutbar eingeschränkt würden und darüber hinaus kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Somit wäre eine zügige Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich, und damit die Umsetzung des Bebauungsplans, erheblich gefährdet.

Insgesamt werden durch die oben genannten Maßnahmen die Planungsziele „Bewahrung wertvoller landschaftsräumlicher Gegebenheiten“ einerseits und „Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft“ andererseits erfüllt und der Tatsache Rechnung getragen, dass die Landwirtschaft auch Pfleger und Bewahrer dieser Kulturlandschaft ist. Nach Abwägung und Gewichtung der Belange werden keine Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Im Laufe der Erarbeitung der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) Vier- und Marschlande zur Stärkung des Gartenbaus und der Landwirtschaft im Bereich der Vier- und Marschlande ist festgelegt worden, dass zur Umsetzung der Ergebnisse der AEP in verschiedenen Bereichen geprüft werden soll, ob im Rahmen von Umlegungs- und Flurbereinigerungsverfahren die Grundstückssituation zu Gunsten der marktfähigen Betriebe verändert werden kann. Dabei soll die Struktur vorhandener Gartenbaubetriebe daraufhin untersucht werden, ob durch Neuregelung der Grundstücksverhältnisse die Sicherung und mögliche Erweiterung von Vollerwerbsbetrieben unterstützt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Neuengamme 8 ist ein Voruntersuchungsgebiet für ein eventuelles Umlegungsverfahren.

Das Plangebiet ist daher als vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In den als vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichneten Bereichen wird geprüft, ob die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Bei Bedarf sollen die Grundstücke zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

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

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

Wasserbauliche Maßnahmen zur Reaktivierung von Gräben werden bei Erfordernis nach Wasserrecht durchgeführt.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1. Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 39,5 ha groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 0,7 ha und auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 4 ha.

### **8.2. Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von Hamburg erworben werden, wenn andere Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern eine Umsetzung der Maßnahmen nicht sicherstellen können.

## **Bebauungsplan Neuengamme 8**

### **Anhang – Pflanzenvorschlagsliste**

#### **Großkronige und hochstämmige Bäume:**

Stieleiche – *Quercus robur*

Esche – *Fraxinus excelsior*

Weiden – *Salix alba*, *Salix viminalis*, *Salix purpurea*, *Salix triandra*

Linde – *Tilia cordata*

#### **Sonstige Gehölzarten für Flächenpflanzungen:**

Roterle – *Alnus glutinosa*

Feldahorn – *Acer campestre*

Pfaffenhütchen – *Euonymus europaeus*

Faulbaum – *Frangula alnus*

Traubenkirsche – *Prunus padus*

Vogelkirsche – *Prunus avium*

Holunder – *Sambucus nigra*

Weiden – *Salix spec.*

Eberesche – *Sorbus aucuparia*

Schneeball – *Viburnum opulus*

Felsenbirne – *Amelanchier lamarckii*

