

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Rissen 11**

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf .....	5
2	Anlass und Ziel der Planung .....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	6
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	6
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	6
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	6
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	7
3.2.1	Bestehende Baustufen- und Teilbebauungspläne .....	7
3.2.2	Denkmalschutz.....	7
3.2.3	Kampfmittelverdacht.....	7
3.2.4	Baumschutz .....	7
3.2.5	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000).....	7
3.2.6	Naturschutzgebiet .....	8
3.2.7	Landschaftsschutzgebiet.....	8
3.2.8	Gesetzlich geschützte Biotope .....	8
3.2.9	Besondere Bodenschutzbestimmungen .....	8
3.2.10	Hochwassergefährdete Bereiche.....	9
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	9
3.3.1	Bodenuntersuchungen / Standsicherheitsgutachten Elbhang.....	9
3.3.2	Sanierungsgutachten Mineralölwerk Wedel.....	9
3.3.3	Grundwasseruntersuchungen .....	9
3.3.4	Landschaftsplanerische Untersuchungen.....	9
3.3.5	Artenschutzfachliche Untersuchungen .....	10
3.3.6	Regionalpark Wedeler Au.....	10
3.3.7	Lärmgutachten .....	10
3.4	Angaben zum Bestand.....	10
4	Umweltbericht.....	12
4.1	Vorbemerkungen .....	12
4.1.1	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens .....	12
4.1.2	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraumes .....	12
4.1.3	Alternativenprüfung, Null-Variante.....	12

4.1.4	Fachgutachten .....	13
4.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Beschreibung von technischen Verfahren .....	13
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen.....	14
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	14
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	17
4.2.3	Schutzgut Boden.....	22
4.2.4	Schutzgut Wasser .....	25
4.2.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene, Luft .....	27
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild .....	30
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	33
4.3	Monitoring .....	34
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht .....	35
5	Planinhalt und Abwägung .....	36
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	36
5.1.1	Reine Wohngebiete.....	36
5.1.2	Fläche für den besonderen Nutzungszweck.....	37
5.1.3	Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl .....	37
5.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	38
5.1.5	Baugrenzen.....	39
5.1.6	Gebäudehöhen .....	40
5.2	Straßenverkehrsflächen .....	40
5.3	Geh- und Leitungsrechte.....	41
5.4	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen .....	42
5.5	Denkmalschutz, Erhaltungsbereich.....	42
5.6	Gestalterische Festsetzungen.....	44
5.7	Wasser .....	46
5.7.1	Wasserflächen .....	46
5.7.2	Hochwasserschutz .....	46
5.7.3	Oberflächenentwässerung.....	46
5.7.4	Grundwasser.....	47
5.8	Grünflächen .....	47
5.8.1	Private Grünflächen.....	47

5.8.2	Öffentliche Grünflächen.....	48
5.9	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald .....	49
5.9.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	49
5.9.2	Waldflächen .....	51
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	51
5.10.1	Schutzgebietsverordnungen, gesetzlich geschützte Biotope, Baumschutz und Erhaltungsgebote .....	51
5.10.2	Begrünungsmaßnahmen.....	53
5.10.3	Gewässer-, Boden- und Hochwasserschutz .....	55
5.10.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	56
5.10.5	Landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung .....	58
5.11	Nachrichtliche Übernahmen.....	60
5.12	Kennzeichnungen .....	60
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Artenschutzrechtliche Belange.....	60
6.1	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	60
6.2	Artenschutzrechtliche Belange.....	62
7	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	63
8	Aufhebung bestehender Pläne .....	63
9	Flächen- und Kostenangaben.....	63
9.1	Flächenangaben .....	63
9.2	Kostenangaben.....	63

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche, bauordnungsrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 4/98 vom 11. Dezember 1998 (Amtl. Anz. S. 3433) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 7. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1350) am 15. Juni 2011 stattgefunden. Die erste öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17. April 2012 (Amtl. Anz. S. 675) vom 25. April 2012 bis 25. Mai 2012 stattgefunden. Die zweite öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 16. November 2012 (Amtl. Anz. S. 2232) vom 26. November 2012 bis 10. Dezember 2012 stattgefunden.

Beide öffentliche Auslegungen haben vor dem 20. September 2013 stattgefunden, so dass gemäß § 25d BauNVO für diesen Bebauungsplan der Stand der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seiten 466,479), maßgebend ist.

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine am Bestand orientierte städtebauliche Entwicklung auf Basis der erhaltenswerten kleinteiligen und stark durchgrüneten Siedlungsstruktur des Plangebiets mit seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden.

Das bisherige Planrecht war nicht präzise genug, um Vorhaben, die sich durch ihre Dimensionen nicht in das Umfeld einfügen, stadtplanerisch angemessen steuern zu können. Das Gebiet soll deshalb mit überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung geschützt werden. Das bestehende Planungsrecht bietet zu viel Spielraum, um ungewünschte Entwicklungen dauerhaft verhindern zu können. Deshalb besteht die Notwendigkeit zur Schaffung eines qualifizierten Bebauungsplans, um den besonderen Charakter des Gebiets zu erhalten und gleichzeitig eine moderate Nachverdichtung steuern zu können. Den Übergang zwischen dem parkartigen Wohnen und der offenen, historisch gewachsenen Kulturlandschaft mit bedeutenden Ausblicken in die offene Landschaft gilt es zu sichern.

Bestehende fußläufige Wegeverbindungen zwischen Wedel, Elbstrand und dem Naturschutzgebiet Wittenbergen sollen erhalten werden. Außerdem soll der Bebauungsplan die vorhandenen Erschließungswege und Straßen sichern und in Teilen erweitern, damit eine straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung südlich des Schulauer Wegs geschaffen, die Straßenentwässerungssituation in einzelnen Abschnitten verbessert sowie bisher nicht öffentlich erschlossene Wohnbauflächen an das öffentliche Straßen- und Trinkwassernetz angeschlossen werden können.

Die an der Landesgrenze zu Wedel liegenden Grünlandflächen mit ihren Knickstrukturen und dem Baumbestand sowie die bewaldeten Flächen in öffentlicher und privater Hand sollen als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Grünflächen und als Waldflächen gesichert werden.

Weitere Ziele sind der Schutz und die Pflege des Landschaftsbildes, die Sicherung der Erholungsnutzung, die Sicherung denkmalschutzrechtlich bedeutsamer Objekte und gesetzlich geschützter Biotope, der Schutz und die Pflege der Oberflächengewässer sowie die Regelung der zur Kompensation von Eingriffen im Plangebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### **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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die überwiegend bereits bebauten Flächen als Wohnbauflächen und die unbebauten Bereiche als Grünflächen dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Milieus dar:

- Im Westen und Nordwesten: „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“
- Im Nordosten: „Wald“ und randlich an der Plangrenze „Naturnahe Landschaft“
- Im Südosten und Süden: „Gartenbezogenes Wohnen“, tlw. mit Überlagerung „Grünqualität sichern, parkartig“
- Am Elbufer: „Parkanlage“

Bei den milieuübergreifenden Funktionen liegt das Plangebiet unter dem Thema Freiraumverbund innerhalb der Elbufer-Landschaftsachse. Unter dem Thema Landschaftsbild wird das Ziel „Entwickeln des Landschaftsbildes“ im westlichen Plangebiet und am Südwestrand sowie das Ziel „Schutz des Landschaftsbildes“ im nordöstlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets dargestellt.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet. Im Nordosten und Südosten ragen zwei Teilflächen des erweiterten Naturschutzgebiets „Wittenbergen“ in das Plangebiet hinein.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet folgende Biotopentwicklungsräume dar:

- Im Westen und Nordwesten: Nr. 10e „Sonstige Grünanlage“
- Im Nordosten: Nr. 8a „Naturnahe Laubwälder“ und randlich an der Plangrenze Nr. 10e „Dünen, Heiden und andere Trockenbiotope“
- Im Südosten und Süden: Nr. 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen“, tlw. mit Überlagerung „Biotopentwicklungsraum mit parkartigen Strukturen“

- Am Elbufer: Nr. 10a „Parkanlage“

Darüber hinaus wird der sonstigen Grünanlage im Westen unmittelbar nördlich des Schulauer Wegs angrenzend an den Plangeltungsbereich eine Funktion als „Verbindungsbiotop zwischen den Biotoptypen der Knicks und Säume“ zugeordnet.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Baustufen- und Teilbebauungspläne**

Der Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), setzt Wohngebiet eingeschossig offen sowie Außengebiet unter Landschaftsschutz fest.

Die Teilbebauungspläne TB 700 und TB 918 vom 23. Dezember 1960 (HmbGVBl. S. 3) setzen den Grünzug am Elbufer und Wasserflächen fest.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Das Leuchtturm-Gebäude Am Leuchtturm 15c auf dem Flurstück 2406 der Gemarkung Rissen steht unter Denkmalschutz. Es wurde am 31. März 2004 unter der Nummer 1420 in die Denkmalliste eingetragen und unterliegt daher unmittelbar den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142). Gemäß § 9 des Denkmalschutzgesetzes dürfen ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden. Der 1899 errichtete Leuchtturm in Tinsdal (Oberfeuer) bildet zusammen mit dem bis 1911 errichteten Leuchtturm in Wittenbergen (Unterfeuer) eine elbwärts orientierte Richtfeuerlinie, die gebaut worden war, um auch nachts eine sichere Schifffahrt auf der Elbe zu gewährleisten. Heute werden diese beiden Leuchttürme noch betrieben und gelten als Wahrzeichen des Hamburger Elbstrandes.

Die Gebäude Leuchtfeuerstiege 2, Am Leuchtturm 13 und Tinsdaler Heideweg 130 (Flurstücke 1224, 1192 und 5991 der Gemarkung Rissen) sind ebenfalls eingetragene Denkmäler und müssen bei Veränderungen vom Denkmalschutzamt genehmigt werden.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

### **3.2.4 Baumschutz**

Die Baumschutzverordnung findet im Naturschutzgebiet und im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung, da hier die besonderen Bestimmungen der Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzverordnung gelten.

### **3.2.5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich südwestlich direkt an die Landesgrenze anschließend das nach der Europäischen Flora-Fauna-Habitat Richtlinie festgelegte FFH-Gebiet „DE

2323-392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“, in ca. 300 m Entfernung südlich das FFH-Gebiet „DE 2424-303 Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe“, in ca. 1 km Entfernung südöstlich das FFH Gebiet „DE 2424-302 Komplex Neßsand / Mühlenberger Loch“ und in ca. 3 km Entfernung südöstlich das nach der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie festgelegte EU-Vogelschutzgebiet „DE 2424-401 Mühlenberger Loch“. Auf Grund der weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Entfernung der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebiets zu dem Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **3.2.6 Naturschutzgebiet**

Der Elbhang unterhalb der Grundstücke Leuchtturmweg 46 und 48 sowie wesentliche Teile des Eichen-Birken-Waldes in einem 30 bis 80 m breiten Streifen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind Bestandteil des Naturschutzgebiets Wittenbergen. Hier gilt die Verordnung über das 67 ha umfassende Naturschutzgebiet Wittenbergen vom 1. Juni 2010 (HmbGVBl. S. 413). Schutzzweck ist u. a. die mit Eichenkrattwäldern und Dünen bestandene Heidelandschaft, die naturnahen standortgerechten Laubwälder, die Bodengesellschaften der Moränenlandschaft mit den Flugdecksanden auf der höher gelegenen Geest sowie den Elbhang und das naturnahe Elbufer zu erhalten. Hier gelten besondere Gebote und Verbote zum Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

### **3.2.7 Landschaftsschutzgebiet**

Der gesamte Plangeltungsbereich außerhalb der zum Naturschutzgebiet Wittenbergen gehörenden Flächen steht unter Schutz im Landschaftsschutzgebiet Rissen. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 1. Juni 2010 (HmbGVBl. S. 413). Die Unterschutzstellung erfolgte u. a. wegen der Schönheit, der heimatlichen Bedeutung und des Wertes als Erholungsgebiet. Der Schutz dient auch dem Erhalt des Elbstrandes, des Elbhanges, der von Knicks gegliederten Feldmarkflächen und der naturnahen Waldbestände.

### **3.2.8 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet bestehen mehrere nach § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), in Verbindung mit Anlage 1 zu § 14 Absatz 2 Nummer 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), gesetzlich geschützte bzw. teilweise geschützte Biotope mit einer Gesamtfläche von rund 5,0 ha (nähere Angaben siehe Ziffer 4.2.3).

### **3.2.9 Besondere Bodenschutzbestimmungen**

Für das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden in Verbindung mit § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261), bekannt.

### **3.2.10 Hochwassergefährdete Bereiche**

Nach dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), liegen Teile des Plangebiets in den hochwassergefährdeten Bereichen der Elbe (nähere Angaben siehe Ziffer 5.7.2).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Bodenuntersuchungen / Standsicherheitsgutachten Elbhang**

Für den gesamten nördlichen Geesthang des Elburstromtales wurde im Jahr 1983 gutachterlich untersucht, welche Bodenbereiche des Elbhanges einer erhöhten Hangrutschgefahr bzw. einer reduzierten Standfestigkeit unterliegen. Der große Maßstab des Gutachtens lässt eine parzellenscharfe Abgrenzung der gefährdeten Bereiche in dem Bebauungsplan nicht zu. Die gefährdeten Abrutschbereiche mit einem Standsicherheitsfaktor von weniger als  $\eta < 1,4$  werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Diese liegen größtenteils auf nicht bebaubaren Grünflächen, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung von Bauungen in abrutschgefährdeten Bereichen getroffen werden müssen. Das Planrecht vollzieht damit das Gutachten zur Standsicherheit des Elbhanges. Bei Bau- und Erweiterungsvorhaben in der Nähe des abrutschgefährdeten Geesthanges ist eine Prüfung der ausreichenden Standsicherheit vorzunehmen.

### **3.3.2 Sanierungsgutachten Mineralölwerk Wedel**

Laut eingereichter und geprüfter Sanierungspläne aus den Jahren 2006 und 2009 liegen im Plangebiet keine durch das ehemals westlich hinter der Landesgrenze gelegene Mineralölwerk Wedel verursachten Bodenverunreinigungen vor.

### **3.3.3 Grundwasseruntersuchungen**

Im Rahmen einer Grundwasseruntersuchung 2008 sind mehrere Brunnen im Bereich des Leuchtfeuerstiegs auf eventuelle Schadstoffbelastungen durch Verunreinigungen aus dem Mineralölwerk Wedel untersucht worden, wobei im Ergebnis keine erhöhten Belastungen festzustellen waren (nähere Angaben siehe Ziffer 4.2.4).

### **3.3.4 Landschaftsplanerische Untersuchungen**

Für das Plangebiet wurde im Oktober 1999 eine detaillierte Erfassung und Bewertung des Biotop- und Nutzungstypenbestandes sowie des umfangreichen Gehölzbestandes auf öffentlichem und privatem Grund durchgeführt (Landschaftsplanerisches Gutachten zum B-Plan Rissen 11). Diese früheren Unterlagen wurden ab August 2010 bis September 2012 im Rahmen der landschaftsplanerischen Fachbeiträge zum Bebauungsplan Rissen 11 durch Nachkartierungen und weitergehende Recherchen aktualisiert und ergänzt. Die Ergebnisse sind in einem Fachplan und in einer Baumtabelle detailliert aufbereitet und in Ziffer 4.2.2 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

### **3.3.5 Artenschutzfachliche Untersuchungen**

Auf Grund der weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans wurde auf eine artenschutzfachliche Strukturanalyse und auf gezielte Arterfassungen im Plangebiet sowie auf eine Beurteilung eventueller Planfolgen für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten verzichtet, da erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf diese Arten nicht erwartet werden, wenn die in Ziffer 6.2 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG eingehalten werden.

### **3.3.6 Regionalpark Wedeler Au**

Das Plangebiet liegt im länderübergreifenden Regionalpark Wedeler Au. Der "Regionalpark Wedeler Au" ist ein freiwilliges, übergemeindlich organisiertes Entwicklungsvorhaben. Träger des Regionalparks ist der gemeinnützige Verein „Regionalpark Wedeler Au e.V.“, dem als Vereinsmitglieder zunächst die betreffenden Gebietskörperschaften aus Hamburg und Schleswig-Holstein angehören. Mit dem Regionalparkkonzept wird die interkommunale Zusammenarbeit in der Metropolregion deutlich verstärkt, ohne an die Stelle der traditionellen Plan- und Beteiligungsverfahren zu treten.

Mit dem Regionalpark wird eine qualitative Aufwertung dieser Räume verfolgt. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine an den heutigen Bedürfnissen orientierte, offensive stadtregionale Freiraumplanung zur Integration von ökologischen, ökonomischen und ästhetischen Belangen führen kann.

Innerhalb dieses Regionalparks bildet das Plangebiet mit seinem erholungswirksamen Elbhang, den Flächen im Naturschutzgebiet, den beiden Höfen mit ihren offenen Grünlandflächen und dem von Bäumen betonten Wohngebiet einen wesentlichen Erlebnisraum, den es in seiner aktuellen Ausprägung zu erhalten gilt (Rahmenkonzept Regionalpark Wedeler Au / Rissen-Sülldorfer Feldmark; Gutachten im Auftrag der Stadt Wedel in Kooperation mit dem Bezirksamt Hamburg-Altona, 2008).

### **3.3.7 Lärmgutachten**

Im Auftrag der Stadt Wedel wurde im Oktober 2013 ein Lärmgutachten erarbeitet, das die bestehenden Vorbelastungen des Heizkraftwerkes Wedel sowie zukünftige Belastungen durch das geplante Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerk und das Gewerbegebiet „Business-Park Elbufer Wedel“ (Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Wedel) als eingeschränktes Gewerbegebiet untersucht. Die Ergebnisse sind in Kap. 5.1.1 der Begründung dargestellt.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Altona im Stadtteil Rissen direkt angrenzend an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein, Stadt Wedel. Die Schnellbahnstation Rissen liegt in ca. 2.500 m Entfernung. Nördlich an das Plangebiet grenzen die beiden Bushaltestellen Grenzweg (Wedel) und Tinsdaler Heideweg (Hamburg), die von der Buslinie 189 bedient werden.

Das Gelände fällt insgesamt von Osten nach Westen zur Landesgrenze hin ab. An der Grenze zum Naturschutzgebiet liegen die Höhen bei 24 bis 26 m über Normal-Null (NN) und im Westen an der Landesgrenze lediglich noch bei 14 m bis 15 m über NN.

Den Südrand des Plangebiets bildet das Elbufer mit seiner begrünten Ufer-Steilböschung (Geestkante) und einem Fuß-/Radweg oberhalb bzw. in der Geestböschung sowie einem unteren Weg am Elbstrand. Der Elbstrandweg ist Bestandteil des überregionalen Elberadwegs und Nordseeküstenradwegs.

Nördlich der Geestkante liegen groß parzellierte Wohngrundstücke mit teilweise villenartiger Einzelhausbebauung und umfangreichen Gehölz- und Grünbeständen. Im westlichen Bereich südlich des Leuchtfeuerstiegs befinden sich zum Teil langjährig ungenutzte Gartenbrachen. Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird von zwei Hofanlagen, Pferdehaltung und Grünlandflächen geprägt, hier befinden sich der Oberlauf des Schulauer Moorgrabens sowie ein kleiner Tümpel. Im Nordosten befinden sich Grün- und Gehölzflächen angrenzend zum Naturschutzgebiet Wittenbergen. Der historische Leuchtturm Tinsdal (Oberfeuer) prägt aufgrund seiner Silhouettenwirkung weithin sichtbar das Orts- und Landschaftsbild und gilt als Wahrzeichen.

Das Plangebiet wird erschlossen über die Straßen Schulauer Weg, Tinsdaler Heideweg, Am Leuchtturm und Leuchtturmweg. Das westliche Plangebiet wird über den auf Wedeler Stadtgebiet liegenden Grenzweg und über den derzeit nicht ausgebauten Leuchtfeuerstieg angebunden. In den Straßen Tinsdaler Heideweg, Am Leuchtturm und Leuchtturmweg befinden sich Schmutzwassersiele.

Im Plangebiet befinden sich keine Regensiele und der Leuchtfeuerstieg ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Im Plangebiet befinden sich Tiefbrunnen mit Tiefen von 40 bis 70 m und weitere Brunnen über 7 bis 9 m Tiefe; drei Versickerungsanlagen sowie zwei private Grundwasserförderbrunnen sind bekannt.

In den Erschließungsstraßen Tinsdaler Heideweg, Am Leuchtturm und Leuchtturmweg befinden sich Gasleitungen zur Versorgung umliegender Gebäude.

Eine unterirdische 110 kV Elektrizitätsleitung verläuft von Westen unterhalb des Schulauer Wegs in dem unbefestigten Streifen zwischen dem Knick und der südlichen Fahrbahnkante. Etwa parallel nördlich außerhalb des Plangebiets verläuft eine weitere unterirdische 110 kV Elektrizitätsleitung. Südlich des Knicks parallel zum Schulauer Weg verläuft von Westen eine Fernwärmeleitung unterhalb der privaten Landwirtschaftsflächen. Außerdem befinden sich im Plangebiet diverse 10 kV Mittelspannungskabel sowie die Netzstation 5698 auf dem Flurstück 6270.

Angrenzend an das Plangebiet im Stadtgebiet Wedel befindet sich das Kohleheizkraftwerk Wedel, welches voraussichtlich 2017 stillgelegt werden soll. Aktuell läuft ein Genehmigungsverfahren nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), für die Errichtung und den Betrieb eines Gas- und Dampfturbinenkraftwerkes zur Fernwärmeversorgung Hamburgs.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

#### **4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherung und Regulierung der bisher nur im Baustufenplan von 1955 dargestellten Wohnbauflächen. Auch sollen der hohe Grünanteil im Landschaftsschutzgebiet gesichert, die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und ehemaligen Hofstellen geregelt, die Erschließung der Grundstücke am Leuchtfeuerstieg ermöglicht sowie ein straßenunabhängiger separater Geh- und Radweg südseitig entlang des Knicks am Schulauer Weg hergerichtet werden. Außerdem wird auf der Hofstelle Tinsdaler Heideweg 130 das Baurecht für zwei größere Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude und Reithalle) in eng gesetzten Baugrenzen vorgesehen. Diese über den Bebauungsplan geregelten Erschließungs- und Neubaumaßnahmen sind als Vorhaben mit möglichen umweltrelevanten Auswirkungen zu betrachten. Im Bereich der festgesetzten Wohngebietsflächen bestehen ältere Baurechte (Baustufenplan 1955), zwei zusätzliche Baurechte für je 1 Wohngebäude wurden kürzlich bewilligt (Flurstücke 6269 und 6270 der Gemarkung Rissen). Im Bebauungsplan werden neben der überwiegenden Bestandssicherung vorhandener Wohnbebauung mehrere zusätzliche Wohnbaurechte eröffnet (siehe Ziffer 6.1), so dass hiermit verbundene mögliche umweltrelevante Auswirkungen ebenfalls Gegenstand der Umweltprüfung sind.

#### **4.1.2 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraumes**

Allgemeine Angaben zum Gebiet sind in Ziffer 3.4 dargelegt. Der Untersuchungsraum umfasst Teile des Bebauungsplangebiets (Neubau Geh- und Radweg Schulauer Weg, Ausbau Leuchtfeuerstieg, Neubau Wirtschaftsgebäude und Reithalle Tinsdaler Heideweg, zusätzliche Baurechte für Wohngebäude) sowie das potentiell von Umweltauswirkungen betroffene Umfeld.

#### **4.1.3 Alternativenprüfung, Null-Variante**

##### **4.1.3.1 Standort-Alternativen**

Da als Planungsziel die Sicherung und behutsame Bestandsentwicklung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstruktur im Vordergrund steht, sind grundsätzlich keine Standortalternativen aufzeigbar.

##### **4.1.3.2 Planungs-Varianten**

Der notwendige Ausbau eines Geh- und Radwegs am Schulauer Weg lässt keine alternative Trasse zu. Der verfügbare Raum zwischen jetziger Fahrbahn und den großen Eichen in dem gesetzlich geschützten Knick südlich der Fahrbahnkante ist für einen Ausbau zu schmal, so dass die Wegetrasse mit ausreichend Schutzabstand südlich des Knicks festgesetzt wird. Der Geh- und Radwegebau fördert den nicht motorisierten, umweltfreundlichen Verkehr und trägt zur Förderung der Naherholungsmöglichkeiten am Hamburger Stadtrand und in der Rissen-Sülldorfer Feldmark bei. Bei Nicht-Realisierung würde die für Spaziergänger und Radfahrer gefährliche Mitbenutzung der beengten Fahrbahn auf dem stark frequentierten

Schulauer Weg bzw. das Ausweichen auf den im Knicksaumstreifen südlich der Fahrbahn im Lauf der Jahre entstandenen schmalen Pfad fortbestehen.

Da der Bebauungsplan zwischen Leuchtfeuerstieg und Elbhang Bebauung sichert und einzelne Baumöglichkeiten eröffnet, muss der Leuchtfeuerstieg ausgebaut und befestigt werden. Die jetzige Zufahrt führt über einen überwiegend unbefestigten sehr schmalen Weg zwischen Sträuchern und Bäumen, so dass bei einer Zunahme des Verkehrs Schädigungen der Wurzelbereiche und Stämme vorhandener Bäume absehbar sind. Außerdem ist derzeit kein Begegnungsfall möglich. Es wurde die Trasse gewählt, die den vorhandenen Gehölzbestand am wenigsten schädigt. Zur Lage der Wendekurve wurde zunächst eine nördliche und eine südliche Variante am östlichen Ende des Leuchtfeuerstiegs geprüft: Eine nördlich der Straßenachse gelegene Kehre hätte erhebliche Eingriffe in den dortigen Gehölzbestand zur Folge, bei der südlichen Variante wären außerdem zwei private Wohngrundstückseigentümer von der Ausweisung erheblicher Verkehrsflächen betroffen. Daher wurde eine dritte Variante gewählt mit Lage der Kehre nördlich der Straßenachse und weiter westlich außerhalb des Gehölzbestandes; außerdem wurden die geplanten Straßenbreiten von zunächst angedacht 11 m auf 10 m zwischen Grenzweg und Kehre sowie auf 8 m zwischen Kehre und Geh- und Leitungsrecht minimiert.

Für die Ausweisung einer Reithalle und eines Stallgebäudes auf dem Flurstück 1232 der Gemarkung Rissen wurden mehrere Standortvarianten in der Nachbarschaft zum Gebäude Tinsdaler Heideweg 130 intensiv geprüft. Die gewählten Standorte führen zwar zu einer Reduzierung der Gartenanlage, verursachen jedoch im Vergleich zu den anderen geprüften Standorten keine Baumverluste bzw. betreffen lediglich einen durch eingeschränkte Vitalität ohnehin zeitnah abgängigen Baumbestand.

#### 4.1.3.3 Null-Variante

Ohne planerische Steuerung durch einen qualifizierten Bebauungsplan können städtebauliche Fehlentwicklungen nicht wirkungsvoll korrigiert werden. Es besteht die Gefahr einer sukzessiven unmaßstäblichen Bebauung mit einer dem parkartigen Wohngebietscharakter widersprechenden zu hohen Nachverdichtung. Außerdem kann ohne diesen Bebauungsplan der hochwertige Landschaftsbildcharakter langfristig nicht gesichert werden, da ein hoher Nutzungsdruck durch die betriebene Form der Landwirtschaft (Reiterhöfe) auf die Freiflächen besteht und zusätzliche Landwirtschaftsgebäude errichtet werden sollen.

#### 4.1.4 **Fachgutachten**

Angaben zu den ausgewerteten Fachgutachten sind in Ziffer 3.3 dargelegt.

#### 4.1.5 **Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Beschreibung von technischen Verfahren**

Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen für den Umweltbericht bestanden nicht. Auf Grund der weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer beschränkten Anzahl von neuen Baufenstern nicht über das bestehende Planrecht hinaus, sind bei Einhaltung der in der Begründung ausgeführten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz keine erheblichen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Pflanzen- und Tierarten zu erwarten.

## **4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen**

### **4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### **4.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

##### *Wohnumfeldfunktionen*

Das Plangebiet bietet den Anwohnern ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld im kulturlandschaftlich und waldgeprägten Stadtrandbereich an der Elbe. Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an die z.T. stark befahrene Verbindungsstraße Schulauer Weg. Nördlich des Schulauer Wegs außerhalb des Bebauungsplangebiets schließen weiträumige Grünlandflächen an. Im Osten und Nordosten liegen die Waldflächen des Naturschutzgebiets Wittenbergen. Die Elbe grenzt im Süden an das Plangebiet. Den Westen prägt eine Industrie- und Gewerbebrache der Stadt Wedel, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Wedel als Gewerbepark entwickelt werden soll. Südlich dieser Konversionsfläche liegt ein öffentlicher Parkplatz, daran grenzt westlich das Gelände des Heizkraftwerks Wedels.

##### *Erholungsfunktionen*

Das Plangebiet liegt in der Elbufer-Landschaftsachse des Freiraumverbundsystems und ist Teil des städtischen Naherholungsgebiets Elbufergrünzug sowie des länderübergreifenden Regionalparks Wedeler Au. Als Landschaftsbereich mit naturraumtypischer Ausstattung und Identität ist das Gebiet nicht nur für seine Bewohner, sondern auch für Naherholungssuchende im Hamburger Westen von besonderer Bedeutung. Es ist Teil eines luftklimatischen Entlastungsraumes und ausgewiesenes Landschafts- und Naturschutzgebiet.

Der Elbhäng mit den Strandflächen als Bestandteil des städtischen Naherholungsgebiets Elbufergrünzug weist eine wichtige überregionale Funktion für die landschaftsbezogene Erholung auf. Zahlreiche Fußgänger und Radfahrer nutzen den unterhalb des Elbhanges verlaufenden Elbstrandweg sowie den oberhalb liegenden Otto-Schokoll-Höhenweg zum Naturerleben und -beobachten nach Feierabend oder am Wochenende. Der Elbstrandweg ist Teil des überregionalen Radwegenetzes. Von Wedel über den Grenzweg kommend führt er entlang der Elbe bis zur Hamburger Innenstadt und ist als Elbe- sowie als Nordseeküsten-Radweg ausgeschildert. Er gehört zu dem deutschlandweiten Radfernwegnetz und zum EuroVeloNetz und hat darüber hinaus eine wichtige Funktion für den Alltagsverkehr zwischen den Elbvororten und Altona bzw. der Innenstadt. Erholungssuchenden, die den Otto-Schokoll-Höhenweg nutzen, bieten sich weite Blickbezüge über das Elbtal. Den besonderen Landschaftsraum der Rissen-Sülldorfer Feldmark mit seinen Knickstrukturen und den weiten Grünlandflächen kann der Besucher entlang des Leuchtturms und des Schulauer Wegs erleben. Auch die Verbindungswege der nordöstlichen Waldflächen haben eine hohe Bedeutung für Anwohner zum Spaziergehen, Walken, Joggen oder Radfahren. Als Ausgangspunkte für Ausflüge dienen der ausgewiesene Parkplatz am Grenzweg außerhalb des Plangebiets in Wedel sowie Flächen im Bereich der Wendekehre des Leuchtturms (Eingangsbereich zum Naturschutzgebiet Wittenbergen).

### *Lärmsituation*

Als Lärmquellen im Plangebiet sind der Kfz-Verkehr und der Schiffsverkehr anzuführen. Die Erholungs- und Freizeitnutzung durch Besucher/Touristen im Bereich des Elbhangs und Strandes bedingt Freizeitlärm.

Auch von dem etwa 600 m westlich des Plangebiets gelegenen Standort des heutigen Kohle-Heizkraftwerks Wedel gehen betriebsabhängige Lärmimmissionen aus. Aktuell läuft für diesen Standort ein Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG für die Errichtung und den Betrieb eines Gas- und Dampfturbinenkraftwerkes zur Fernwärmeversorgung Hamburgs. Es ist davon auszugehen, dass hierbei die bereits im Baustufenplan ausgewiesenen und seit langem bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen, insbesondere in dem der Kraftwerkplanung am nächsten gelegenen Leuchtfeuerstiege, bezüglich der Lärmbelastung ausreichend Berücksichtigung finden.

Westlich des Grenzwegs ist auf einer vormals industriell genutzten Konversionsfläche derzeit der „BusinessPark Elbufer Wedel“ in Planung (Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Wedel); auch hier ist davon auszugehen, dass hierbei die bereits im Baustufenplan ausgewiesenen und seit langem bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen, insbesondere in dem der Gewerbeplanung am nächsten gelegenen Leuchtfeuerstiege, bezüglich der Lärmbelastung bei der bauleitplanerischen Umsetzung durch die Stadt Wedel durch die Festsetzung von Schalllärmpegelbereichen ausreichend Berücksichtigung finden.

Im Bereich des stark frequentierten Schulauer Wegs ist von erhöhten Verkehrslärmbelastungen auszugehen, es besteht aber ein ausreichender Abstand zu den Wohnnutzungen im Plangebiet. Der westlich außerhalb des Bebauungsplans liegende Parkplatz wird hauptsächlich am Wochenende und an Feiertagen von Erholungssuchenden bei guten Wetterverhältnissen stark frequentiert, so dass hier zeitweise verkehrsbedingte Lärmbelastungen entstehen. Der Parkplatz an der Wendekehre Leuchtturmweg bietet höchstens Platz für 5 bis 10 Personenkraftwagen und ist somit unerheblich in der Lärmbetrachtung.

### *Situation Licht*

Künstliche Lichtquellen bestehen im Verlauf des Schulauer Wegs und Tinsdaler Heidewegs, der Straße Am Leuchtturm, dem Leuchtturmweg sowie auf den bereits bebauten Wohngrundstücken. Der Leuchtturm Tinsdal ist in 56 m Höhe über Meeresspiegel mit Doppelsignalscheinwerfern (2 x 60 Watt) ausgestattet. Die bestehenden Grünland- und Waldflächen, der Elbhang und der Leuchtfeuerstiege sind ohne Lichteinfluss. Die Vorbelastung durch Lichtimmissionen ist insgesamt als sehr gering einzustufen.

### *Bewertung*

Die hohe Wohnumfeld- und Erholungsqualität ergibt sich aus der besonderen Lage des Plangebiets in der Rissen-Sülldorfer Feldmark am Elbhang und in unmittelbarer Nähe zu den Waldflächen des Naturschutzgebiets bei gleichzeitig geringen Belastungen durch Luft-, Lärm- und Licht-Immissionen. Das Gebiet erfüllt wichtige Erholungsfunktionen für den Hamburger Raum und ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

#### 4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

##### *Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung*

Aus folgenden Gründen sind positive Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktionen im Plangebiet als Bestandteil der Landschafts- und Erholungssachse Elbufer zu erwarten: Die Sicherung der gebietstypischen Strukturen als Grundlage der Erholungsnutzung ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die ausgedehnten Grün- und Freiflächen werden als prägende Freiraumelemente erhalten und ermöglichen das Freihalten von Sichtachsen und Blickbezügen, die in hohem Maße zur visuellen Wahrnehmung des Gebietscharakters beitragen. Die Grün- und Freiflächen im Bereich des Elbhanges sowie das nordöstliche Waldgebiet werden als private und öffentliche Grünflächen geschützt, die Landwirtschaftsflächen mit den Knicks werden gesichert. Der Neubau eines separaten Geh- und Radwegs südlich Schulauer Weg, die Schaffung einer grünen Wegeverbindung über das bisher nicht öffentlich zugängliche Leuchtturm-Grundstück (Flurstück Nr. 2406) zum Elbhang sowie die Sicherung bestehender Wegeverbindungen zwischen Wedel, Elbstrand und Naturschutzgebiet Wittenbergen mit festgesetzten Gehrechten tragen zur Lückenschließung im Erholungswegenetz bei.

Dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 wird eine begrenzte Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung in die Feldmark durch Baurecht für zwei Wirtschaftsgebäude eröffnet, jedoch in Verbindung mit Maßnahmen zur visuellen Einbindung in die Landschaft (Sichtschutz-Anpflanzungen) und dem vorherigen Abriss von ungenehmigt errichteten Gebäuden. Die durch mehrere neu eröffnete Baurechte möglichen zusätzlichen Einfamilienhäuser fügen sich in den zu erhaltenden Baumbestand im Siedlungsbereich ein. Der Leuchtfeuerstiege wird als Anliegerstraße in geringstmöglicher Breite ausgebaut und erhält Fahrbahneinengungen mit Straßenbäumen. Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktionen sind mit diesen Veränderungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### *Lärmauswirkungen*

Im Plangebiet ist aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Planfestsetzungen keine relevante Lärmzunahme durch Nutzungsintensivierungen und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der Ausbau Leuchtfeuerstiege als Sackgasse dient lediglich der verbesserten Erschließung der hier ebenfalls nur maßvoll erweiterbaren Wohnbebauung.

#### *Lichtauswirkungen*

Durch Straßenbeleuchtung im künftig ausgebauten Leuchtfeuerstiege, Lichtquellen auf den zusätzlich geschaffenen Wohngrundstücken und Kfz-Fahrlicht ist eine geringe Zunahme der Lichtimmissionen im Plangebiet und im engeren Umfeld zu erwarten. Die Lichtzunahme wird als für Siedlungsgebiete typisch und tolerierbar eingeschätzt. Negative Wechselwirkungen zu dem Schutzgut Tiere und Pflanzen durch diese geringe Lichtzunahme sind nicht zu erwarten.

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

Die bestandsorientierten Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Freiflächen (Grünland-, Wald-, Strand- sowie private und öffentliche Grünflächen) und zur Ergänzung des Baumbestandes, die Eröffnung maßvoller baulicher Erweiterungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Gebäude und Wohnnutzungen sowie der Ausbau des Leuchtfeuerstiegs als schmale Anliegerstraße und die Herrichtung eines straßenunabhängigen Geh- und Radwegs tragen dazu bei, dass keine relevante Erhöhung der Lärm- und Lichtimmissionen eintritt und dass die

gesunden Wohnverhältnisse, das hochwertige Wohnumfeld sowie die Naherholungsfunktionen und der Freiraumverbund in ihrer heutigen Wertigkeit erhalten und verbessert werden.

## **4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Als Grundlagen standen zur Verfügung: die Ergebnisse der Erstkartierung des Plangebiets 1999, die Daten des Biotopkatasters 2009 sowie die im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Nachkartierungen der Biotop- und Nutzungstypen und des Gehölzbestandes bis September 2012.

#### *Biotop- und Nutzungstypen*

Im Nordosten des Plangebiets besteht eine große heterogene Laubwaldfläche, die im Gegensatz zum angrenzenden Krattwald deutlich stärker gestört ist. Es handelt sich um einen bodensauren Eichen-Birken-Wald (Biototyp WQT) mit Beimischung von Waldkiefern. Teile des Waldes befinden sich auf Privatgelände (Leuchtturmweg 15, 17a-d und 19a-d sowie 27 bis 33), sind eingezäunt und durch eine extensive Gartennutzung geprägt. Am Westrand des Flurstücks 1143 der Gemarkung Rissen (Grundstück Leuchtturmweg 15) stehen ehemalige Knick-Eichen. Der stufige Bestand aus überwiegend Stieleichen, darunter auch viele Krattbäume, umfasst eine entwickelte Strauchschicht aus Vogelbeere und Später Traubenkirsche mit Beimischung einzelner vermutlich gepflanzter Stechpalmen und Eiben, die Krautschicht ist weitgehend gestört. Das Waldgebiet ist von zahlreichen Trampelpfaden durchzogen.

Auf dem Flurstück 1143 der Gemarkung Rissen (nördlich Grundstück Leuchtturmweg 13) hat sich ein lichtet artenarmes Birken-Espen-Pionierwäldchen (Biototyp WPB) mit Tendenz zum bodensauren Eichen-Mischwald entwickelt. Die spärliche Strauchschicht besteht aus Vogelbeere und Brombeere. Der Boden wird von einer dichten Grasdecke aus Honiggras, Rotem Straußgras, Wachtelweizen und Goldnessel bedeckt, im Süden kommt auch Adlerfarn vor. Am Westrand besteht ein Reitweg, außerdem wird die Fläche von zahlreichen Trampelpfaden gequert.

Gegenüber der Einfahrt zum Zuchtferdebetrieb am Tinsdaler Heideweg 132 befindet sich eine Fläche mit Wildstauden- und Grasflur sowie vereinzelt Bäumen (Flurstück 6039 der Gemarkung Rissen). Sie ist geprägt durch Gras- und Krautarten der trockenen halbruderalen Standorte (Biototyp AKM). Die restlichen Flächen des Flurstücks 6039 sind erfasst als Birken-Espen-Pionierwald (Biototyp WPB). Diese Vorwaldfläche prägen vorwiegend Birken und Espen mit üppiger Krautschicht aus Brombeere, Brennessel u. a. Der lichte Bestand lässt sich noch keinem differenzierten Waldtyp zuordnen, tlw. sind auch Gartenflüchter wie Goldnessel vorhanden. Im Nordosten gibt es größere Ablagerungen von Rasenschnitt, Sand und Bauschutt. Westlich der Straße wird der etwas niedrigere Bestand durch 5 Ulmen (Biototyp HEG) geprägt.

Das südliche Plangebiet prägt der steile Elbhang mit schmaler Uferzone. Auf dem gesamten Elbhang zwischen Leuchtturm Wittenbergen (außerhalb des Plangebiets) und Landesgrenze befindet sich ein Gehölzbestand aus überwiegend gepflanzten Sträuchern, vereinzelt Großbäumen und dichten Baumgruppen. Dieser Bereich ist als Gebüsch trockenwarmer Standorte (Biototyp HTT) erfasst und setzt sich aus Ziersträuchern und heimischen Sträuchern wie Rosen, Weiden, Brombeeren und Sanddorn zusammen. Teilweise gibt es kleinere

gehölzfreie Bereiche mit Wildstaudenbewuchs. Am Hangfuß wächst auf meist sandigem Grund eine üppige Staudenflur, die von diversen Schmetterlingsblütlern geprägt wird und bis zum Deckwerk an der Elbe reicht. Hier stehen regelmäßig gestutzte Weiden. Der Gesamtbereich ist sehr struktur- und artenreich. Das eigentliche Elbufer ist wegen des Deckwerks ohne Vegetation. Die offenen Bereiche oberhalb des Deckwerks sind als oberer Abschluss eines naturnahen Flusstandes (Biotoptyp FSV) kartiert. Sowohl an der Oberkante als auch an der Unterkante des Elbhanges verläuft ein öffentlicher Wanderweg. Von dem oberhalb liegenden stark frequentierten Weg führen außerdem private Zugänge, mit kleinen Gartentoren versehen, in den Hangbereich. Hier hat vermutlich eine private Gartennutzung stattgefunden, die jedoch nur noch anhand gepflanzter Ziersträucher zu erkennen ist.

Das nordwestliche Plangebiet ist geprägt durch ausgedehnte Grünlandflächen, die als Mähweide (Biotoptyp GIW) genutzt werden mit einem späten Grünlandschnitt und anschließender Beweidung durch Pferde. Die westlichen Grünlandflächen werden durch markante Knickstrukturen (Biotoptyp HWM) geprägt. Der Schulauer Moorgraben (Biotoptyp FGV) durchfließt die Flurstücke 1232 und 5569 der Gemarkung Rissen. Der Graben hat einen typischen Bewuchs mit Röhrichtpflanzen wie Großer Schwaden, Mädesüß und Schwertlilie, führt jedoch nur zeitweise Wasser. Im nordöstlichen Bereich der Grünlandflächen liegt ein vor längerer Zeit angelegter Wiesen-Tümpel (Biotoptyp STG), mit dem die angrenzende Fläche entwässert werden sollte. Am Gewässer steht eine große Trauerweide, die das Gewässer stark beschattet. Die Vegetation weist darauf hin, dass das Gewässer vermutlich meist trocken bzw. nur schwach wasserführend ist. Der Gewässergrund ist von Schwertlilie und Sumpfbloodauge bewachsen. Auf den Böschungen wachsen Brennnessel und Klettenlabkraut.

Die bebauten Bereiche prägen lockere Einzelhausbebauungen (Nutzungstyp BNE) mit Ziergärten und tlw. wertvollen Großbäumen. Beiderseits des Leuchtturmwegs liegen groß parzellierte Grundstücke mit villenartiger Einzelhausbebauung (Nutzungstyp BNV) und umfangreichen Gehölz- und Grünbeständen. Im westlichen Bereich südlich des Leuchtturms befinden sich zum Teil langjährig ungenutzte Gartenbrachen (Biotoptyp EH-b), teilw mit Behelfsheimen. Die Grundstücke Tinsdaler Heideweg 130 und 132 werden von zwei Hofanlagen mit Pferdehaltung (Nutzungstyp BML) geprägt.

#### *Bestand besonders geschützte Biotope*

Im Plangebiet bestehen mehrere nach § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 1 zu § 14 Absatz 2 Nummer 2 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützte bzw. teilweise geschützte Biotope mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha entsprechend rund 12% der Plangebietsfläche:

- sechs Strauch-Baum-Knicks (Biotoptyp HWM) am Schulauer Weg, am Grenzweg und im Grünland zwischen Grenzweg und Am Leuchtturm (geschützt, Anlage 1 Nr. 2),
- ein angelegter Wiesen-Tümpel mit naturnahem Ufer und einigen Sumpfpflanzen (Biotoptyp STG) auf dem Flurstück 1232 der Gemarkung Rissen nahe Kreuzung Schulauer Weg / Tinsdaler Heideweg (geschützt, Anlage 1 Nr. 1.2),
- Gebüsche trockenwarmer Standorte bzw. Gehölzbestände aus überwiegend Sträuchern und vereinzelt Großbäumen (Biotoptyp HTT) auf dem gesamten Elbhang sowie westlich und östlich auch ca. 5 m bis 15 m oberhalb der Elbhangkante (teilweise geschützt, Anlage 1 Nr. 3.5),

- Südlich an den Elbhänge anschließend naturnaher Elbe-Flussstrand (Biotoptyp FSV) (teilweise geschützt, Anlage 1 Nr. 1.1).

#### *Bestand Tierarten*

Auf Grund der naturnahen Biotopstrukturen, vor allem den Elbhängeflächen, dem Schulauer Moorgraben, den durchgewachsen Eichen-Knicks und dem Wiesen-Tümpel, ist im Plangebiet von einer großen Vielfalt an wildlebenden Tieren auszugehen. Die trockenen Bereiche mit Wildstauden- und Grasfluren entlang des Elbhanges sind von großem Wert für Insekten wie Heuschrecken und Schmetterlinge sowie für Schnecken und Reptilien. Im Rahmen einer zoologischen Kartierung (Stand 11/2003) ist hier die in Hamburg stark gefährdete Zauneidechse nachgewiesen worden (RL-HH 2). Der Schulauer Moorgraben sowie der Wiesen-Tümpel sind potenziell bedeutsam für Amphibien, Insekten und Vögel, besonders innerhalb der sonst eher trockenen und sandigen Umgebung.

#### *Bestand Pflanzenarten*

Der Pflanzenartenbestand korrespondiert eng mit den im Plangebiet auftretenden Biotoptypen. Bis auf die genutzten bzw. bebauten Bereiche handelt es sich vorwiegend um heimischen Pflanzenartenbestand. Das Plangebiet wurde im Zuge der Aktualisierung des Biotopkatasters 2009 auf aktuelle Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenbestände überprüft. Es wurden sechs gefährdete, zwei stark gefährdete und eine vom Aussterben bedrohte Art sowie drei extrem seltene Arten nachgewiesen. Vor allem die naturnahen Bereiche des Elbhanges sind als relativ wertvoll eingestuft, da sie eine große Strukturvielfalt und einen hohen Artenreichtum besitzen. In der Fläche kommen insgesamt zehn Arten der Roten Liste Hamburg vor, davon eine im Gehölzbereich und neun am Flussstrand.

#### *Baum- und sonstiger Gehölzbestand*

Eiche und Buche bilden die wichtigsten Baumarten im Gebiet, daneben kommen Birke, Kiefer, Linde, Ahorn, Kastanie und andere vor. Sie stehen einzeln, in Reihen oder bilden einen dichten Bestand, wie auf dem Grundstück Leuchtturmweg 26 und auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Leuchtturmweg 38, 40 und 44. Auch zwischen Leuchtturmweg und Elbhänge befindet sich waldartiger Baumbestand auf den Grundstücken. Einzelne große und weit ausladende Eichen, z. T. mit Stammdurchmesser bis 1 m und Kronendurchmesser bis 20 m, stehen in den Grünlandflächen vor allem in den Strauch-Baum-Knicks. Viele Hausgärten sind von Hecken aus Hainbuche oder Weißdorn eingefasst. Am Schulauer Weg steht südseitig ein dichter Knick mit großen Eichen-Überhältern, die z.T. Stammdurchmesser von mehr als 60 cm haben. Zusammen mit dem Bestand auf der Straßen-Nordseite bildet er einen Doppelknick (Redder). Der Strauchbestand setzt sich aus Holunder, Brombeere, Birke, Weißdorn, Erle u. a. zusammen. Dieser artenreiche Strauchbestand fehlt am östlichen Ende des Knicks nahe Tinsdaler Heideweg fast vollständig.

#### *Biotopverbund*

Die Grünlandflächen im Nordwesten mit den Baum-Strauch-Knicks sowie dem Schulauer Moorgraben weisen zusammen mit den nördlich angrenzenden Grünlandflächen gemäß der Karte Arten- und Biotopschutz eine Funktion als „Verbindungsbiotop zwischen den Biotoptypen der Knicks und Säume“ auf. In der Fachgrundlage Biotopverbund Hamburg (Stand Entwurf September 2012) sind die linearen Gehölzstrukturen im Plangebiet (Knicks, Ufergehölzsaum) dem „Biotopverbund der Waldlebensräume“ zugeordnet; der Schulauer Moorgraben

erfüllt Funktionen im „Biotopverbund der Gewässerlebensräume“ und der Geesthang im „Biotopverbund der Trockenlebensräume“; mit Ausnahme eines westlichen und nördlichen Teilbereichs der Grünlandflächen zählt das Plangebiet im Übrigen zu den „Verbindungsräumen“ (keine Biotopverbundfläche im eigentlichen Sinne).

### *Bewertung*

Der Biotopbestand ist aufgrund der überwiegend naturnahen Ausprägung insgesamt von hoher Bedeutung für den Naturschutz. Hervorzuheben sind die Elbhangflächen, die von großer Bedeutung als Lebensräume insbesondere für Insekten wie Heuschrecken und Schmetterlinge sowie für Schnecken und Reptilien sind. Darüber hinaus erfüllen die Strauch-Baum-Knicks sowie der Schulauer Moorgraben in den westlichen Landwirtschaftsflächen wertvolle Biotop-Vernetzungsfunktionen, die nördlich über das Plangebiet hinaus weiterführen.

#### 4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan eröffnet eine Bebauung von Hofflächen des Pferdezuchtbetriebs auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 130. Mit diesen Erweiterungen durch ein Stallgebäude und eine Reithalle werden hofnahe Gartenflächen sowie intensiv genutzte Grünlandflächen mit angrenzender Sandreitbahn überbaut. Durch ergänzende Baumöglichkeiten innerhalb der Wohngebietsflächen gehen im Wesentlichen Gartenflächen verloren. Die Bautätigkeiten führen in geringem Umfang zu Eingriffen in den Gehölzbestand, da bei Ausweisung der Baukörper der wertgebende Baumbestand größtenteils berücksichtigt wurde.

Durch den Straßenausbau Leuchtfeuerstieg werden ökologisch geringwertige Sandreitbahnen überplant, eine Strauchhecke sowie mehrere Bäume gehen verloren. Mit dem Geh-/Radwegbau Schulauer Weg werden ebenfalls vorwiegend geringwertige Sandreitbahnen überplant, die Wegeplanung hält ausreichend Abstand zu dem straßenbegleitenden Knick. Die Sandreitbahnen werden dann jedoch in beiden Fällen voraussichtlich weiter nördlich bzw. südlich neu angelegt werden. Einige Bäume stehen künftigen Grundstückszufahrten im Wege.

Durch Straßen- und Hochbaumaßnahmen sind negative Auswirkungen auf Bäume wie Entzug von pflanzenverfügbarem Wasser, Verschattung sowie (Teil-) Versiegelungen und Bodenveränderungen im Wurzelraum zu erwarten.

Darüber hinaus kann durch Bautätigkeit, Nutzungsintensivierung landwirtschaftlich genutzter Freiflächen und andere Randeinflüsse eine Störung von Tierlebensräumen und eine Reduzierung von Lebensräumen für Wildpflanzen und Tiere hervorgerufen werden. Durch Gebäudeabbruch, Fällung von Bäumen oder Rodung von Strauchflächen und Hecken können eventuell Belange des besonderen Artenschutzes betroffen sein, die jedoch vermeidbar sind (siehe Ziffer 6.2).

Es sind insgesamt jedoch eher geringe negative Auswirkungen zu erwarten, da mit dem Bebauungsplan größere unbebaute Gartenflächen als private Grünflächen sowie die ausgedehnten Weiden im Nordwesten als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und damit gesichert werden. Zusätzlich wird nördlich der Zufahrt zum Grundstück Tinsdaler Heideweg 132 eine Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit sind Freiflächen mit Funktionen zur Biotopvernetzung und als Lebensraum für Tier und Pflanzen gesichert. Mit Festsetzung des Schulauer Moorgrabens und des Weide-Tümpels als Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der gesetzlich geschützten Knicks, der Grünland- und Waldflächen sowie der umfangreichen Gehölzbestände auf den Wohngrundstücken werden die maßgeblichen wertvollen Biotopstrukturen mit ihren Biotopverbund- und -vernetzungsfunktionen gesichert.

Das Beeinträchtigungsverbot nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG für die geschützten Biotope gilt auch in der Bauleitplanung. Es werden jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope gefährdet oder beeinträchtigt.

Wechselwirkungen aufgrund des Verlustes von einzelnen Bäumen und vergleichsweise geringen Vegetationsflächen sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Landschaft und Stadtbild in eher geringem Umfang zu erwarten.

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

Der Eingriff durch die beiden Wirtschaftsgebäude Tinsdaler Heideweg 130 in die Garten- sowie Grünlandflächen wird durch den Abriss der bisherigen Stallungen, die zugeordneten drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets mit Pflanzungen von zwei Sichtschutzgehölzen aus großkronigen Baumreihen mit Strauchunterpflanzung und von einer waldartigen Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern sowie durch die zugeordnete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nördlich außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 1237 der Gemarkung Rissen ausgeglichen.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Tier- und Pflanzenartenbestandes sind die Straßen- und die Wegeführungen so gewählt, dass der Verlust wertvollen Baumbestandes weitgehend vermieden werden kann. Der Geh- und Radweg am Schulauer Weg ist südlich des straßenbegleitenden Knicks weitgehend außerhalb des Kronen- und Wurzelbereichs der Eichen geplant. Zwischen Weg und Knick ist ein 1,5 bis 3 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. Der Ausbau Leuchtfeuerstieg verläuft zunächst auf der Trasse des vorhandenen Weges mit einer Verbreiterung auf der Nordseite und schwenkt dann östlich der erforderlichen Kehre nach Süden. So kann der dichte, alte Baumbestand mit knickartigem Unterwuchs am Nordrand der Flurstücke 1210, 3079 und 5609 der Gemarkung Rissen erhalten bleiben. Auf der Nordseite ist eine begrünte Entwässerungsmulde parallel zur Straßenführung geplant und im Straßenraum werden Standorte für großkronige Straßenbaumpflanzungen untergebracht. Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch den Straßenausbau Leuchtfeuerstieg werden außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 5851 der Gemarkung Rissen als zugeordnete Maßnahme ausgeglichen.

Darüber hinaus dienen folgende Festsetzungen und Maßnahmen der Minderung und tragen zur Kompensation für den Verlust an Vegetations- und Habitatstrukturen bei:

- Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope auf öffentlichem und privatem Grund in ihrem bestehenden Umfang zuzüglich der erforderlichen Pufferflächen (siehe Planzeichnung),
- Schutz zu erhaltender Bäume im Wurzelraum, Ersatzpflanzverpflichtung für abgängige Bäume, Sträucher und Hecken ( § 2 Nummer 11 und 12),

- Verwendung von heimischen Laubgehölzen mit Mindest-Pflanzgrößen für Neupflanzungen und für Ersatzpflanzungen (§ 2 Nummer 13),
- Anpflanzungsgebot für ein Gehölz aus großkronigen Bäumen mit Strauchschicht auf der privaten Grünfläche östlich Tinsdaler Heideweg 130 (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 14),
- Anpflanzungsgebot für kleinkronige oder großkronige Bäume auf den nicht überbauten Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten (§ 2 Nummer 15),
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung an Gebäuden, Garagen und Carports (§ 2 Nummer 16),
- Minderung des Bodenversiegelungsgrades auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 2 Nummer 18),
- Ausschluss von Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen auf Flächen für die Landwirtschaft und auf privaten Grünflächen (§ 2 Nummer 19),
- Erhaltung der geschlossenen Grasnarbe auf den nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Landwirtschaftsflächen (§ 2 Nummer 20),
- Festsetzung von zwei gewässerbezogenen Schutzflächen im Plangebiet mit positiven Wirkungen insbesondere für Tiere und Pflanzen (§ 2 Nummer 21),
- Festsetzung von flächigen dichtwachsenden Baum- und Strauchanpflanzungen auf den Maßnahmenflächen „D“ und „E“ im Plangebiet (§ 2 Nummer 22 und 23),
- Zuordnung von externen Maßnahmenflächen im gleichen Landschaftsraum mit positiven Wirkungen insbesondere für Tiere und Pflanzen (§ 2 Nummer 24),
- Eingrünung von Grundstücksgrenzen an öffentlichen Wege- und Grünflächen mit Hecken (§ 2 Nummer 26).

Eventuelle negative Planfolgen für besonders oder streng geschützte Tierarten können wirksam durch die in Ziffer 6.2 näher aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen vermieden werden.

Mit Umsetzung der Planinhalte verbleiben somit keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt. Der Verlust von Biotopstrukturen wird durch Neupflanzungen im Plangebiet sowie durch Biotopaufwertungen auf den gewässerbezogenen Schutzflächen innerhalb und auf den Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets in absehbarer Zeit kompensiert.

### **4.2.3 Schutzgut Boden**

#### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

##### *Topographie/Geologie*

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Pinneberg-Schnelsener Geest innerhalb der Nördlichen Altmoräne, hier als Bestandteil des Rissener Flugsandgebiets bzw. der Rissener Dünen. Das Gebiet wird durch seine stark ausgeprägte Topografie bestimmt. Im Süden bildet der steile Elbhänge mit Höhen von bis zu 26 m über NN die markanteste Geländebewegung.

Das Gelände fällt insgesamt von Osten nach Westen zur Landesgrenze hin ab. An der Grenze zum Naturschutzgebiet im Osten liegen die Höhen bei 24 bis 26 m über NN und im Westen an der Landesgrenze nur noch bei 14 m bis 15 m über NN. Die Grünlandflächen Tinsdal bilden eine nördlich abfallende flache Senke, die über den Schulauer Moorgraben Richtung Norden entwässert.

#### *Bodenart*

Im Großteil des Plangebiets findet sich Flugsand (Fein- bis Mittelsand), der locker bis mitteldicht gelagert und gut wasserdurchlässig ist. Im Südwesten, nahe Leuchtfeuerstieg, bestehen kleinflächige Vorkommen von Torf und Mudde, die z. T. von kiesigem Sand überdeckt werden. Der Untergrund ist gut geeignet für die Versickerung und Infiltration, aber auch empfindlich gegenüber Verunreinigungen. Der Versiegelungsanteil durch Überbauung und Flächenbefestigungen im Plangebiet beträgt derzeit lediglich rund 10 %. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und vollversiegelten Flächen unterbunden und im Bereich der teilversiegelten, verdichteten oder im Oberboden veränderten Flächen eingeschränkt erhalten. Die offenen Bodenflächen erfüllen Funktionen im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Puffer für Schadstoffe und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### *Vorbelastung / Altlasten*

Laut den Sanierungsplänen aus 2006 und 2009 liegen keine durch das benachbarte ehemalige Mineralölwerk Wedel verursachten Bodenverunreinigungen vor (siehe Ziffer 3.2.2).

Auf den Flächen des Plangebiets kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 3.2.3).

#### *Bewertung*

Die Böden des Plangebiets sind aufgrund der bestehenden Nutzungen als in ihrer natürlichen Schichtung und Funktion gering verändert (Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald) bis mäßig verändert (Wohngebiete) einzustufen. Insgesamt kommt dem Gebiet aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der hohen Sickerfähigkeit eine große Bedeutung für die Bodenfunktionen zu.

#### 4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan eröffnet neben der weitgehenden Bestandsausweisung maßvolle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Pferdezuchtbetrieb (2 Wirtschaftsgebäude) sowie für die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden (siehe Ziffer 6.1). Des Weiteren werden zur Verbesserung der unzureichenden Erschließung am Leuchtfeuerstieg und der Herstellung eines Geh- und Radwegs am Schulauer Weg Grünlandflächen beansprucht, die in den beiden Eingriffsbereichen allerdings überwiegend als Sandreitbahnen hergerichtet sind.

Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von Böden. Der Boden verliert in den versiegelten bzw. überbauten Bereichen seine natürlichen Funktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen, sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

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

Die Bodenfunktionen werden durch die großflächige Erhaltung der Grün- und Freiflächen geschützt. Die Festsetzungen der landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünflächen tragen zum Bodenschutz und damit auch zur Aufrechterhaltung der Grundwasseranreicherung bei.

Der Bebauungsplan legt fest, dass eine zusätzliche Bebauung zukünftig nur in relativ geringem Umfang erfolgen kann und dass Erschließungen auf das Notwendige begrenzt werden. Die planungsrechtlich neu eröffneten Baumöglichkeiten werden damit in ihren negativen Auswirkungen auf den Boden begrenzt. Darüber hinaus dienen folgende Festsetzungen dem Bodenschutz und tragen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen sowie zum Ausgleich der Boden-Neuversiegelung bei:

- Minderung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahlen GRZ 0,15 bis 0,25 für reine Wohngebiete deutlich unterhalb des nach BauNVO zulässigen Maßes von 0,4 (siehe Planzeichnung),
- Minderung der Bodenversiegelung durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche für die neu eröffneten Baurechte für zwei Wirtschaftsgebäude innerhalb der eng gefassten Baugrenzen auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 2),
- Festsetzung zur grundstückswisen Versickerung der Niederschläge über vegetationsbedeckte Bodenzonen in den reinen Wohngebieten und in den festgesetzten Baufens-tern auf den Flächen für die Landwirtschaft, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt oder in Rückhalteteiche eingeleitet wird (§ 2 Nummer 17),
- Minderung des Bodenversiegelungsgrades auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 2 Nummer 18),
- Minderung der Boden-Versauerung durch Ausschluss von Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen auf Flächen für die Landwirtschaft und auf privaten Grünflächen (§ 2 Nummer 19),
- Erhaltung der geschlossenen Grasnarbe auf den nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Landwirtschaftsflächen (§ 2 Nummer 20),
- Festsetzung von flächenhaften Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und von gewässerbezogenen Schutzflächen im Plangebiet mit positiven Wirkungen auch für den Boden (§ 2 Nummer 14, 21, 22, 23),
- Zuordnung von externen Maßnahmenflächen im gleichen Landschaftsraum mit positiven Wirkungen insbesondere auch für den Boden (§ 2 Nummer 24).

Mit Umsetzung der Planinhalte verbleiben somit keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, der Bodenfunktionsverlust wird durch bodenfunktionsfördernde Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

##### 4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

###### *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet bestehen Still- und Fließgewässer überwiegend anthropogenen (durch den Menschen geschaffenen) Ursprungs:

- auf dem Flurstück 1232 der Gemarkung Rissen: Tümpel, zur Entwässerung angelegt, meist trocken bzw. nur schwach wasserführend, gesetzlich geschützter Biotop,
- auf den Flurstücken 1232 und 5569 der Gemarkung Rissen: Zeitweise wasserführender Entwässerungsgraben (Oberlauf Schulauer Moorgraben), nach örtlicher Besichtigung durch Pferdevertritt und Nährstoffeintrag beeinträchtigt; im Abgleich mit älteren Karten ist der Graben im Südosten verkürzt worden,
- auf den Privatgrundstücken nördlich und südlich Leuchtturmweg und westlich Am Leuchtturm: einzelne angelegte Zierteiche,
- auf den Flurstücken 5784, 5824 und 5825 der Gemarkung Rissen entlang der Erschließungsstraße Am Leuchtturm: Straßenbegleitende offene Versickerungsmulde zur Gewährleistung der Straßenentwässerung.

###### *Grundwasser*

Laut Angaben des Geoportal-Hamburg liegt der obere Grundwasserspiegel im Norden des Plangebiets maximal bei 13 m über NN (minimal 11 m über NN) und fällt mit Fließrichtung Süd-Südwesten zur Elbe hin auf 2 m über NN (minimal 0 m über NN) mit starkem Gefälle ab. Gemäß Landschaftsprogramm, Fachkarte „Wasserhaushalt“, gilt der Bereich zwischen Am Leuchtturm und Grenzweg/Landesgrenze als grundwasserbeeinflusst/grundwassernah. So steht hier das Grundwasser in Oberflächennähe an (Abstand zwischen 1 und 5 m). Die Flurabstände des oberflächennahen Grundwassers am Ostrand des Plangebiets betragen hingegen 10 bis 20 m.

Auf den Grundstücken Leuchtfeuerstieg 2, 4 und 8 befinden sich Tiefbrunnen von 40 bis 70 m. Die Grundstücke Leuchtfeuerstieg 12, 14, 16, 22 und 24 verfügen über 7 bis 9 m tiefe Brunnen. Im Plangebiet sind im Wasserbuch der BSU drei Versickerungsanlagen eingetragen. Im Bereich Am Leuchtturm sind zwei private Grundwasserförderbrunnen bekannt.

###### *Grundwasserbelastung*

Im Rahmen einer Grundwasseruntersuchung 2008 ist der Bereich des Leuchtfeuerstiags auf Schadstoffbelastungen durch Verunreinigungen aus dem früheren Mineralölwerk Wedel untersucht worden. Im Brunnen Leuchtfeuerstieg 24 wurde eine erhöhte Nitratbelastung nachgewiesen, die jedoch vermutlich durch Überdüngung und undichte Abwasserleitungen verursacht wurde. In den weiteren Brunnen wurden keine erhöhten Belastungen oder Schadstoffe nachgewiesen (siehe Ziffer 3.3.3).

###### *Hochwasserschutz*

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im hochwassergefährdeten Tidegebiet der Elbe (siehe Ziffer 3.2.10).

### *Besielung*

In den Straßen Tinsdaler Heideweg, Am Leuchtturm und Leuchtturmweg befinden sich Schmutzwassersiele. Im Plangebiet befinden sich keine Regensiele, der Leuchtfeuerstiege ist bislang abwassertechnisch nicht erschlossen.

### *Bewertung*

Insgesamt kommt dem Gebiet aufgrund des geringen Versiegelungsgrades (siehe Ziffer 4.2.3.1) und der guten bis sehr guten Durchlässigkeit der Böden eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu. Der Oberlauf des Schulauer Moorgraben im Bereich der tiefergelegenen Grünlandflächen ‚Tinsdal‘ ist von Bedeutung für die Gebietsentwässerung.

#### 4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die mit dem Bebauungsplan planrechtlich mögliche Neuversiegelung auf der Landwirtschaftsfläche (2 Wirtschaftsgebäude) und in den Wohngebieten (siehe Ziffer 6.1), der Wegebau am Schulauer Weg und der Ausbau Leuchtfeuerstiege wirken sich örtlich begrenzt negativ auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen aus. Der Oberflächenwasserabfluss wird hier lokal erhöht. Versiegelungen in größerem Umfang sind im Plangebiet dagegen nicht zulässig.

Durch die Planung wird der Wasserhaushalt jedoch aus folgenden Gründen voraussichtlich nicht erheblich verändert: Anfallendes Niederschlagswasser soll im Plangebiet über belebte Bodenzonen versickert oder in geeigneten Speichereinrichtungen auf den Grundstücken gesammelt werden. Für den Ausbau Leuchtfeuerstiege ist eine etwa 3 m breite Grabenmulde zur offenen Entwässerung und Versickerung geplant. Der Leuchtturmweg wird an einigen Engstellen geringfügig auf private Grundstücke ausgeweitet, um bei Bedarf eine straßenbegleitende offene Muldenentwässerung ermöglichen zu können. Ebenso bestehen an der Straße Am Leuchtturm breite unbefestigte Randstreifen, die zur Verbesserung der Straßenentwässerung mittels offener Mulden herangezogen werden können.

Die bestehenden Brunnen und Sickeranlagen werden von der Planung nicht berührt. Die Schmutzwasserentsorgung soll über die vorhandenen Siele in den Straßen Leuchtturmweg und Am Leuchtturm erfolgen. Der Leuchtfeuerstiege soll abwassertechnisch über das festgesetzte Leitungsrecht zum Siel im Leuchtturmweg angebunden werden.

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

Der oberflächennahe Wasserhaushalt wird durch den großflächigen Erhalt der offenen Vegetationsflächen, die zur Wasserrückhaltung und Infiltration beitragen, gesichert. Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen hat positive Wirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Der Minderung negativer Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts dienen darüber hinaus die folgenden Festsetzungen:

- Minderung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahlen GRZ 0,15 bis 0,25 für reine Wohngebiete deutlich unterhalb des nach BauNVO zulässigen Maßes von 0,4 (siehe Planzeichnung),
- Minderung der Bodenversiegelung durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche für die neu eröffneten Baurechte für zwei Wirtschaftsgebäude innerhalb der eng gefassten

Baugrenzen auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 2),

- Festsetzung zur grundstückswisen Versickerung der Niederschläge über vegetationsbedeckte Bodenzonen in den reinen Wohngebieten und in den festgesetzten Bauferstern auf den Flächen für die Landwirtschaft, soweit diese nicht in Speichereinrichtungen gesammelt oder in Rückhalteteiche eingeleitet werden (§ 2 Nummer 17),
- Minderung des Bodenversiegelungsgrades auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 2 Nummer 18),
- Minderung des Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleintrags durch Ausschluss von Baumschulflächen und Weihnachtsbaumkulturen auf Flächen für die Landwirtschaft und auf privaten Grünflächen (§ 2 Nummer 19),
- Erhaltung der geschlossenen Grasnarbe auf den nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Landwirtschaftsflächen (§ 2 Nummer 20),
- Festsetzung von flächenhaften Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (§ 2 Nummer 15, 23, 24) und von Schutzflächen im Bereich der beiden Oberflächengewässer Schulauer Moorgraben und Tümpel unter Ausschluss von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln (§ 2 Nummer 21) mit positiven Wirkungen insbesondere für den Wasserhaushalt,
- Zuordnung von externen Maßnahmenflächen im gleichen Landschaftsraum mit positiven Wirkungen auch für den Wasserhaushalt (§ 2 Nummer 24).

Mit Umsetzung der Planinhalte sind somit keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **4.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene, Luft**

##### **4.2.5.1 Bestandsbeschreibung**

Gemäß Landschaftsprogramm, Fachkarte "Klimatope" von 1993, gehören die Geestwaldbestände, landwirtschaftlichen Flächen und parkartigen Anlagen zu den bioklimatischen und lufthygienischen Entlastungsräumen sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten, in denen es keine oder nur eine geringe Veränderung der natürlichen Klimaausprägung gibt. Die bestehende lockere Besiedlung gilt als Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Im Bereich der tiefergelegenen Grünlandflächen ‚Tinsdal‘ ist bei entsprechenden Wetterlagen mit der Ausbildung eines natürlichen Kaltluftsees zu rechnen, der nur bedingt abfließen kann und zu erhöhter Nebel- und Frostbildung führen kann. Gemäß den aktuellen Karten 1.11 „Klimafunktionen“ und 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ des Gutachtens „Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg“ von 2012 zählen die unbesiedelten Freiflächen im Plangebiet zu den „Ausgleichsräumen“ (Grün- und Vegetationsflächen) mit geringer bis mittlerer klimaökologischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch vergleichsweise hohem Kaltluftvolumenstrom von 75 % in Zuordnung zu den bioklimatisch sehr gering belasteten und gut durchlüfteten Siedlungsflächen im Plangebiet.

Zur lufthygienischen Situation (Grundbelastung Luftschadstoffe und Stäube) lagen keine konkreten Angaben vor. Bei südwestlichen, südlichen und südöstlichen Windrichtungen kön-

nen Abgase der Elbe-Schifffahrt in das Plangebiet eingetragen werden. Der betriebsabhängige Eintrag von Luftschadstoffen und Stäuben aus dem ca. 600 m westlich gelegenen derzeitigen Kohle-Heizkraftwerk Wedel ist nicht auszuschließen, allerdings ist hier die Umstellung auf ein emissionsärmeres gasbetriebenes Heizkraftwerk in Planung. Westlich des Grenzwegs ist auf einer vormals industriell genutzten Konversionsfläche der „BusinessPark Elbufer Wedel“ in Planung (Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Wedel); es ist davon auszugehen, dass hierbei die bereits im Baustufenplan ausgewiesenen und seit langem bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet, insbesondere in dem der Gewerbeplanung am nächsten gelegenen Leuchtfeuerstieg, bezüglich der Luftschadstoffe und Stäube bei der Genehmigung von Industrie- und Gewerbeanlagen in Wedel ausreichend Berücksichtigung finden werden. Im Bereich des stärker frequentierten Schulauer Wegs ist von leicht erhöhten Konzentrationen verkehrsbedingter Abgase auszugehen, es besteht aber ein ausreichender Abstand zu den Wohnnutzungen im Plangebiet.

### *Bewertung*

Den Freiflächen im Plangebiet kommt eine besondere Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion zu: Die ausgedehnten Grünland-, Wald- und Wildstaudenflächen tragen zum Ausgleich des Stadtklimas und zur Lufthygiene bei. Ebenso besitzen die umfangreichen Baumbestände auf den bestehenden Wohngrundstücken ein erhebliches kleinklimatisch und lufthygienisch wirksames Grünvolumen. Das Schutzgut Klima hat somit eine hohe Bedeutung im Plangebiet, in Bezug auf die lufthygienische Situation ist eher von einer geringen Grundbelastung auszugehen.

#### 4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die planungsrechtlich neu eröffneten Vorhaben Ausbau Leuchtfeuerstieg, Anlage Geh-/Radweg Schulauer Weg, Errichtung von 2 Wirtschaftsgebäuden Tinsdaler Heideweg 130 und von zusätzlichen Wohngebäuden (siehe Ziffer 6.1) sind teilweise klimatisch wirksame Vegetationsbestände betroffen (Räumung von Vegetationsflächen, punktuell Fällung von Bäumen). In der Folge verringert sich die Verdunstungsrate, die klimatische Wirkung und Filterfunktion der Vegetationsflächen und Gehölze geht verloren und gleichzeitig nimmt der Anteil wärmespeichernder und -abstrahlender versiegelter Oberflächen und Baumassen lokal begrenzt zu. Mit dem Ausbau von Verkehrswegen und mit Ausweisung zusätzlicher Wohnnutzungen kann die Luftschadstoffbelastung in Folge zusätzlicher Verkehre zunehmen. Es können negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen sowie Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit hervorgerufen werden.

Aus folgenden Gründen sind mit Umsetzung dieser Vorhaben im Plangebiet jedoch eher geringe negative Auswirkungen auf das Kleinklima und die Lufthygiene, geringe Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und keine Auswirkungen auf das übergeordnete Klima zu erwarten: Bei den Bautätigkeiten handelt es sich um vergleichsweise kleinmaßstäbliche Vorhaben, der Anteil versiegelter und überbauter Flächen nimmt im Plangebiet nicht wesentlich und nicht konzentriert an einem Standort zu. Betroffen sind teilweise vegetationsarme bis vegetationslose und damit klimatisch-lufthygienisch unwesentliche Flächen. Durch die Bauvorhaben werden voraussichtlich nur wenige Einzelbäume gerodet werden. Abriegelnde Baumassen, die den Luftaustausch beeinträchtigen, entstehen nicht. Die Luftschadstoffbelastung durch Verkehre wird innerhalb des Plangebiets kaum zunehmen, da nur wenige

Neubaumöglichkeiten für Wohnnutzungen eröffnet werden und der Ausbau des Leuchtfeuerstiegs als Sackgasse lediglich der verbesserten Erschließung der nur maßvoll erweiterbaren vorhandenen Wohnbebauung dient.

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

Für den Erhalt der örtlichen Klimaausprägung ist die planungsrechtlich getroffene Sicherung der klimatisch-lufthygienisch wirksamen Freiflächen, der zusammenhängenden Geestwaldbestände sowie der umfangreichen weiteren Gehölzbestände im Bereich der Landwirtschaftsflächen und der Wohngrundstücke von zentraler Bedeutung. Die nur in geringem Umfang festgesetzten zusätzlichen Bauausweisungen erfolgen unter weitestmöglicher Berücksichtigung besonders erhaltenswerter Baumbestände.

Zur weitergehenden Minderung und zum Ausgleich lokalklimatischer Beeinträchtigungen tragen darüber hinaus die folgenden Festsetzungen bei:

- Minderung des Überbauungs- und Bodenversiegelungsgrades auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung der Grundflächenzahlen GRZ 0,15 bis 0,25 für reine Wohngebiete deutlich unterhalb des nach BauNVO zulässigen Maßes von 0,4 (siehe Planzeichnung),
- Minderung der Bodenversiegelung durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche für die neu eröffneten Baurechte für zwei Wirtschaftsgebäude innerhalb der eng gefassten Baugrenzen auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 2),
- Schutz zu erhaltender Bäume im Wurzelraum, Ersatzpflanzverpflichtung für abgängige Bäume, Sträucher und Hecken (§ 2 Nummer 11 und 12),
- Verwendung von heimischen Laubgehölzen mit Mindest-Pflanzgrößen für Neupflanzungen und für Ersatzpflanzungen (§ 2 Nummer 13),
- Festsetzung einer klimatisch-lufthygienisch wirksamen Gehölzfläche aus großkronigen Bäumen mit Strauchschicht auf der privaten Grünfläche östlich Tinsdaler Heideweg 130 (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 14),
- Anpflanzungsgebot für kleinkronige oder großkronige Bäume auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten (§ 2 Nummer 15),
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung an Gebäuden, Garagen und Carports (§ 2 Nummer 16),
- Minderung des Bodenversiegelungsgrades auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung befestigter Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 2 Nummer 18),
- Erhaltung der geschlossenen Grasnarbe auf den nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Landwirtschaftsflächen (§ 2 Nummer 20),
- Festsetzung von zwei gewässerbezogenen Schutzflächen im Plangebiet mit positiven Wirkungen auch für das Lokalklima und die Lufthygiene (§ 2 Nummer 21),
- Festsetzung von klimatisch-lufthygienisch besonders wirksamen flächigen Gehölzanzpflanzungen (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 22 und 23),

Mit Umsetzung der Planinhalte verbleiben somit keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene, der Verlust klimatisch wirksamen Grünvolumens wird durch Neupflanzungen in absehbarer Zeit kompensiert.

Mit den aufgeführten Maßnahmen wird gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken. Wirksam sind in diesem Sinne insbesondere die Begrenzung der zusätzlich überbaubaren und versiegelbaren Bodenflächen, der Erhalt der umfangreichen klimabedeutsamen Freiflächen (Grünland, Grünflächen, Gebüsch- und Waldflächen), die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Bäume, Sträucher und Hecken, der Schutz der vorhandenen Oberflächengewässer und die Bewirtschaftung der Niederschläge innerhalb des Plangebiets. In Bezug auf die Zielsetzungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei Neubauvorhaben greifen die entsprechenden Gesetze, Verordnungen und näheren Regelungen im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

#### **4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild**

##### **4.2.6.1 Bestandsbeschreibung**

Das Landschaftsbild wird im westlichen Bereich von der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit großen offenen Grünlandflächen geprägt, die von mächtigen Eichen und Knicks gesäumt bzw. gegliedert werden. Die ehemaligen beiden Hofstellen, die heute der Pferdezucht dienen, vermitteln noch dörflichen Charakter. Erlebbar sind die Flächen der Rissen-Sülldorfer Feldmark durch Sichtachsen und Blickbezüge vom Tinsdaler Heideweg und von der Straße Am Leuchtturm aus. Diese Sichtachsen und Blickbezüge sind wesentlicher Bestandteil der besonderen Eigenart der Kulturlandschaft und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung der umliegenden Landschaft aus den Wohngebieten heraus. Im Nordosten prägen naturnahe Waldflächen den Randbereich des Plangebiets zum Naturschutzgebiet Wittenbergen. Auch die Straßenzüge werden vom Baumbestand geprägt.

Die Siedlungsbereiche werden im Wesentlichen durch freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters auf großen parkartigen Grundstücken mit großkronigen Parkbäumen, teils waldartigem Baumbestand und großen Rasenflächen geprägt. Die markanten Gartengehölze geben dem gesamten Siedlungsgebiet einen parkartigen bis waldartigen Charakter. Drei denkmalgeschützte Gebäude bzw. Ensembles und der denkmalgeschützte Leuchtturm tragen zur positiven Bereicherung des Ortsbildes bei.

Der hoch aufragende Geesthang über der tief liegenden Elbe stellt ein herausragendes Landschaftsmerkmal dar. Vom Elbuferhöhenweg (Otto-Schokoll-Höhenweg) bietet sich ein besonderes Landschaftserlebnis mit Weitblicken über das Elbtal und hinüber bis zu den Geesthängen auf der anderen Elbtalseite (Harburger Berge). Der historische Leuchtturm Tinsdal bildet auf Grund seiner Höhe und Silhouette eine wichtige Landmarke.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsachsenmodell Hamburg im Gebiet der Elbtalachse, die einen direkten Bezug bis hinein in die Hamburger Innenstadt herstellt. Sie ist gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms Teil des Freiraumverbundsystems. Der Aspekt Erholungsfunktion ist unter dem Schutzgut Mensch aufgeführt (siehe Ziffer 4.2.1). Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet, im nordöstlichen und südöstlichen Bereich liegen Teile im Naturschutzgebiet.

### *Bewertung*

Das Landschafts- und Ortsbild ist wesentlich durch die landwirtschaftliche Nutzung, die wald- und parkartigen Grundstücke, die nordöstlichen Waldflächen und den Elbhang geprägt. Gemäß Landschaftsprogramm wird unter dem Thema Landschaftsbild das Ziel „Entwickeln des Landschaftsbildes“ im westlichen Plangebiet und am Südwestrand sowie das Ziel „Schutz des Landschaftsbildes“ im nordöstlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets dargestellt. Als Bestandteil der Elbufer-Landschaftsachse und des Landschaftsschutzgebiets übernimmt das Gebiet eine wichtige Funktion im Freiraumverbund. Das Schutzgut Landschaft und Stadtbild ist damit insgesamt von sehr hoher Bedeutung und im westlichen Bereich weiter zu entwickeln.

#### 4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die wertbestimmenden und gliedernden landwirtschaftlichen Flächen, die Waldflächen, der prägende Elbhang, die alten Einzelbäume, Knicks und Hecken sowie die Gartenflächen werden gesichert und der landschaftliche Charakter des Plangebiets aufrechterhalten. Die Blickachsen und Sichtbezüge vom Tinsdaler Heideweg, Am Leuchtturm und Otto-Schokoll-Höhenweg aus werden erhalten.

Das festgesetzte Baurecht für den nördlichen Pferdezuchtbetrieb dient dem Erhalt dieser Hofstelle und wird den Bau eines Stallgebäudes und einer Reithalle ermöglichen. Die neuen Gebäude können durch ihre Dimensionierung und bauliche Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen. Durch die Straßenerweiterungen im Bereich Tinsdaler Heideweg und den Ausbau Leuchtfeuerstieg wird landschaftsbildprägender Baumbestand in geringem Umfang verloren gehen.

Negative dauerhafte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind aus folgenden Gründen weitgehend auszuschließen: Die entstehende Beeinträchtigung durch die beiden Wirtschaftsgebäude werden durch Festsetzung von dichten Schutzanpflanzungen begrenzt. Aufgrund der zugewiesenen Baugrenzen können die Gebäude zudem nicht aus jeder Blickrichtung sofort wahrgenommen werden. Die notwendigen Erweiterungen für die Straßenverkehrsflächen beschränken sich auf das geringstmögliche Maß und erhalten weitgehend den landschaftsbildprägenden Baumbestand. Entlang des Schulauer Wegs wird der Geh- und Radweg zur Erhaltung des wertvollen Strauch-Baum-Knicks südlich davon mit bis zu 3 m Abstand verlaufen. Für den Ausbau des westlichen Leuchtfeuerstieg-Abschnitts müssen voraussichtlich ca. 18 Bäume von eher allgemeiner und ca. 5 Bäume von besonderer Bedeutung sowie eine Strauchhecke entfernt werden, während der östliche Bereich so gewählt ist, dass der dichte alte Baumbestand am Nordrand der Flurstücke 1210, 3079 und 5609 der Gemarkung Rissen erhalten werden kann. Auch im übrigen Plangebiet sind eher geringe Veränderungen zu erwarten, da hier Bautätigkeiten nur begrenzt, ausschließlich in einem bereits siedlungsgeprägten Ortsbild und mit diversen Erhaltungsgeboten für den Baumbestand stattfinden können.

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

Die ortsprägende Bebauungs- und Grünstruktur wird durch differenzierte, überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung gesichert. Durch eng am Bestand angepasste Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit nur geringfügigen Erwei-

terungsmöglichkeiten wird eine maßvolle Weiterentwicklung unter Erhalt der durchgrünten Wohngebietsstruktur und Freihaltung von Blickbezügen erreicht. Zur Bewahrung des besonderen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird, wie im bisherigen Baustufenplan von 1955, eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Denkmalgeschützte Gebäude bzw. Ensembles werden nachrichtlich übernommen und damit gesichert.

Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Sichtachsen und Blickbezüge im Grünlandbereich (Tinsdaler Heideweg und Am Leuchtturm) werden planzeichnerisch gesichert. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünverbindung südlich Leuchtturm Tinsdal ermöglicht einen weiteren Aussichtspunkt zum Erleben der Elbe und des Geesthanges.

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, zur Bewahrung und zur Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes im Sinne des Landschaftsprogramms und des Rahmenkonzeptes Regionalpark Wedeler Au / Rissen-Sülldorfer Feldmark 2008 sind zahlreiche Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam:

- Festsetzung von Freiflächen: Flächen für die Landwirtschaft, private Grünflächen, öffentliche Parkanlagen, Waldflächen, Erholungsfläche - Strand (siehe Planzeichnung),
- Begrenzung der baulichen Entwicklung auf den privaten Grundstücken durch Festsetzung der Grundflächenzahlen GRZ 0,15 bis 0,25 für reine Wohngebiete deutlich unterhalb des nach BauNVO zulässigen Maßes von 0,4 (siehe Planzeichnung),
- Schutz der für das Landschaftsbild im Siedlungsraum prägenden Vorgärten durch Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in Breite von überwiegend 10 m und Begrenzung auf 1 Zufahrtmöglichkeit je Grundstück (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 4),
- Schutz des Landschaftsbildes durch Ausschluss von baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen (§ 2 Nummer 5),
- Schutz des Landschaftsbildes durch eng gefasste Baugrenzen auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 sowie Ausschluss von baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft, ausnahmsweise Zulässigkeit von Mistplatten sofern ohne Dach und seitliche Begrenzungen (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 2 und 7),
- Schutz zu erhaltender Bäume im Wurzelraum, Ersatzpflanzverpflichtung für abgängige Bäume, Sträucher und Hecken (§ 2 Nummer 11 und 12),
- Verwendung von heimischen Laubgehölzen mit Mindest-Pflanzgrößen für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen (§ 2 Nummer 13),
- Anpflanzungsgebot für ein Gehölz aus großkronigen Bäumen mit Strauchschicht auf der privaten Grünfläche östlich Tinsdaler Heideweg 130 (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 14),
- Anpflanzungsgebot für kleinkronige oder großkronige Bäume auf der nicht überbauten Grundstücksfläche in den reinen Wohngebieten (§ 2 Nummer 15),
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung an Gebäuden, Garagen und Carports (§ 2 Nummer 16),

- Ausschluss von das historische Kulturlandschaftsbild erheblich störenden Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen auf Flächen für die Landwirtschaft und privaten Grünflächen (§ 2 Nummer 19),
- Erhaltung der geschlossenen Grasnarbe auf den nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzten Landwirtschaftsflächen (§ 2 Nummer 20),
- Festsetzung von zwei gewässerbezogenen Schutzflächen im Plangebiet mit positiven Wirkungen auch für das Landschaftsbild (§ 2 Nummer 21),
- Festsetzung von besonders landschaftsbildwirksamen flächenhaften Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 22 und 23),
- Festsetzung von Flächen mit Begrenzung der Höhe von Zäunen und Hecken zur Freihaltung von hochwertigen landschaftsbezogenen Ausblicken (siehe Planzeichnung und § 2 Nummer 25),
- Eingrünung an den Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichen Wegen und Grünflächen mit Hecken (§ 2 Nummer 26),
- Schutz der Kulturlandschaft durch Festsetzung der zulässigen Art und Höhe landwirtschaftlicher Einzäunungen (§ 2 Nummer 27),
- Gestaltungsfestsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung und damit zur ortstypischen Einfügung von landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden in den Bestand (§ 2 Nummer 28, 29, 30) .

Mit Umsetzung der Planinhalte verbleiben somit keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft und Stadtbild, der Verlust landschaftsbildwirksamer Bäume wird durch Neupflanzungen in absehbarer Zeit kompensiert, das hochwertige Landschaftsbild wird bewahrt und weiterentwickelt.

#### **4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **4.2.7.1 Bestandsbeschreibung**

###### *Kulturgüter*

Das Gebäude Tinsdaler Heideweg 130 (Flurstück 5991) ist als denkmalgeschützte Einzelanlage und die Flurstücke 1224 (Leuchtturmfestung 2) und 1192 (Am Leuchtturm 13) inkl. der dortigen Gebäude sind als Denkmal-Ensembles geschützt. Der Leuchtturm auf dem Flurstück 2406 der Gemarkung Rissen wird als denkmalgeschützte Einzelanlage in der Denkmalliste des Denkmalschutzamtes geführt. Der 1899 errichtete Leuchtturm in Tinsdal (Oberfeuer) bildet zusammen mit dem 1911 errichteten Leuchtturm in Wittenbergen (Unterfeuer) eine elbwärts orientierte Richtfeuerlinie, die gebaut worden ist, um auch nachts eine sichere Schifffahrt auf der Elbe zu gewährleisten. Diese beiden Leuchttürme werden heute noch betrieben und gelten als Wahrzeichen des Hamburger Elbstrandes.

###### *Sonstige Sachgüter*

Als Sachgüter sind die bestehenden Wohn- und gärtnerischen Nutzungen im Bereich der Einfamilien- sowie Villenhausbebauung sowie die beiden Hofstellen mit ihren Wirtschaftsgebäuden und Grünlandflächen zu nennen. Die beiden landwirtschaftlichen Betriebe werden heute ausschließlich für die Pferdezucht genutzt.

### *Bewertung*

Der Leuchtturm und die Grundstücke Leuchfeuerstieg 2, Am Leuchtturm 13 und Tinsdaler Heideweg 130 sind als denkmalgeschützte Bereiche von Bedeutung für den Teilaspekt Kulturgüter.

Bezüglich der aufgeführten Wohn-, Garten- und Landwirtschafts-Nutzungen sind die entsprechenden Flächen des Plangebiets von Bedeutung für die Eigentümer bzw. Bewirtschafter.

Der durchgrünte Siedlungsbereich, die freie Feldmark am Stadtrand und in Elbufernähe sowie der Elbhäng und der Elbstrand sind von hoher kultureller Bedeutung für die regionale Stadtgestalt.

#### 4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung hat positive Auswirkungen auf den Teilaspekt Kulturgüter - Denkmalschutz, da der Leuchtturm auf dem Flurstück 2406 der Gemarkung Rissen sowie die Grundstücke Leuchfeuerstieg 2 und Am Leuchtturm 13 als denkmalgeschützte Ensembles und das Gebäude auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 als Denkmal-Einzelanlage nach Denkmalschutzgesetz nachrichtlich übernommen und voraussichtlich erhalten werden. Für das Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 setzt der Bebauungsplan zudem einen Erhaltungsbereich fest, welches der Sicherung der städtebaulichen Gesamtsituation dienen soll.

Als negative Auswirkung auf den Teilaspekt Sachgüter ist der Verlust landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen im Bereich der beiden neuen Straßenverkehrsflächen zu nennen.

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

Ein wesentlicher Beitrag zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die nachrichtliche Übernahme und den voraussichtlichen Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude bzw. Ensembles und die Festsetzung des Erhaltungsbereichs erreicht.

Der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen kann im näheren und weiteren Umfeld nicht kompensiert werden, es handelt sich jedoch um zwei vergleichsweise kleine Teilflächen.

### **4.3 Monitoring**

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

#### **4.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Mit dem Bebauungsplan Rissen 11 sollen die Voraussetzungen für eine am Bestand orientierte städtebauliche Entwicklung auf Basis der kleinteiligen und stark durchgrünten Siedlungsstruktur im Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden. Die Reste der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit der markanten Topographie des Elbhanges bedingen eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung. Diese Prägung hat eine sehr hohe Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Stadtbild. Auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter weisen durchgängig einen mittleren bis hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der Grün- und Freiflächen und zum Freihalten der bedeutendsten Sichtachsen und Blickbezüge getroffen, die im Umweltbericht dokumentiert sind.

Die planungsrechtlich neu eröffneten Vorhaben Ausbau Leuchtfeuerstiege, Anlage Geh- und Radweg Schulauer Weg sowie Errichtung Wirtschaftsgebäude und Reithalle Tinsdaler Heideweg 130 führen zu lokal eng begrenzten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Versiegelung), Wasserhaushalt (Minderung der Grundwasseranreicherung, erhöhter Regenabfluss), Lokalklima (Verlust klimatisch wirksames Grünvolumen), Tiere und Pflanzen (Verlust von Vegetationsflächen und Baumbestand mit hieran gebundener Fauna) sowie Landschaft und Stadtbild (Veränderung der Kulturlandschaft, Einschränkung von Sichtachsen). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets und durch Zuordnung der internen und externen Ausgleichsflächen werden diese negativen Auswirkungen jedoch kompensiert.

Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen positiv weiterentwickelt, negative Entwicklungen werden weitgehend ausgeschlossen. Die Freiraumverbundfunktionen werden gesichert und gestärkt.

Eventuelle negative Planfolgen für besonders oder streng geschützte Tierarten und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG können wirksam durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden (siehe Ziffer 6.2).

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, entsprochen.

Unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts und der Planausweisungen des Bebauungsplans mit den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden somit insgesamt keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen verbleiben (siehe Ziffer 5.10.5 und 6.1). Es sind keine erheblich negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

#### **5.1.1 Reine Wohngebiete**

Durch den Bebauungsplan sollen die vorhandenen Wohnbauflächen gesichert und städtebaulich behutsam nachverdichtet werden. Die vorhandene Siedlungsstruktur entspricht insbesondere den Wohnbedürfnissen von Bevölkerungskreisen, die im unmittelbaren Wohnumfeld die Nähe zu Natur und Landschaft suchen. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage in einem für großstädtische Verhältnisse gering verdichteten Stadtteil und der Nähe zu qualitativ hochwertigen Landschaftsräumen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an. Das Wohngebiet ist vollständig durch freistehende Wohngebäude mit großen Gartenflächen geprägt.

Diese Gebietsprägung wird aufgegriffen und nach den Vorgaben der BauNVO gemäß der o.g. städtebaulichen Zielvorstellung des Plangebers fortgeschrieben. Deshalb setzt der Bebauungsplan die Bauflächen als reine Wohngebiete (WR) fest. Bereits der seit 1955 wirksame Baustufenplan weist für die Bauflächen im gesamten Plangebiet ein „Besonders geschütztes Wohngebiet“ aus, in dem jede Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften unzulässig sind. Damit entspricht das Gebiet nach seinem Nutzungszweck und seiner Schutzwürdigkeit auch gegenüber Immissionen einem reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Die vorhandene und weiterhin zu sichernde Bebauung des Wohngebiets entspricht dieser Festsetzung.

Nach Wirksamwerden des Baustufenplans Rissen wurde westlich in den Jahren 1961-1965 auf dem Gebiet der Stadt Wedel ein Kohlekraftwerk errichtet, welches aktuell durch ein weniger emittierendes Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerk ersetzt werden soll. Darüber hinaus befand sich bis 1997 unmittelbar westlich des Grenzwegs auf Wedeler Gebiet ein Industriebetrieb der Mineralölverarbeitung, von dem in dieser Zeit ebenfalls Lärm- und andere Immissionen insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg einwirkten.

Auf dem mehr als 15 Jahre brachliegenden ehemaligen Industriegebiet plant die Stadt Wedel nun mit dem Bebauungsplan Wedel 88 den sog. „BusinessPark Elbufer Wedel“. Aufgrund der bestehenden „großräumigen“ Gemengelage zwischen Gewerbeflächen, Kraftwerk und Wohnbebauung besteht die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies beinhaltet zum einen, dass die gewerblich-industriellen Nutzungen in Richtung Wohnbebauung nicht uneingeschränkt emittieren dürfen und zum anderen, dass die Wohnbebauung Lärmimmissionen in gewissem Umfang zu dulden hat. Entsprechend Ziffer 6.7 der TA Lärm (Gemengelagen) ist eine Erhöhung der zumutbaren Immissionswerte zulässig. Das Maß der Erhöhung ist insbesondere davon abhängig, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst realisiert worden ist (BVerwG, Beschluss vom 12. September 2007, 7 B 24.07). In diesem Fall einer kommunalen Vorratsplanung für Gewerbegebiete der Stadt Wedel wird die emittierende Nutzung später hergestellt werden als die vorhandene Wohnbebauung. Das geplante Gewerbegebiet muss daher in stärkerem Maße Rücksicht nehmen als das Wohngebiet.

Der bestehende Gebietscharakter des Wohngebiets soll im Bebauungsplan Rissen 11 durch die Ausweisung eines reinen Wohngebiets (WR) lediglich fortgeschrieben werden. Eine zur Reduzierung von Lärmkonflikten am Leuchtfeuerstieg alternativ denkbare Ausweisung als

allgemeines Wohngebiet (WA) würde einen sog. „Etikettenschwindel“ bedeuten, da dies nicht dem o.g. Gebietscharakter der Bebauung und nicht der städtebauliche Zielvorstellung entspricht.

Die Stadt Wedel hat zum Bebauungsplan Wedel 88 ein Lärmgutachten erarbeitet, das die bestehenden Vorbelastungen des Heizkraftwerkes Wedel sowie zukünftige Belastungen durch das geplante Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerk und das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Wedel 88 („BusinessPark Elbufer Wedel“) auf das Plangebiet des Bebauungsplans Rissen 11 ermittelt.

Um sicherzustellen, dass die Gesamtbelastung an den Wohngebäuden entlang der Straße Leuchtfeuerstieg die angemessenen Lärmrichtwerte einhält, ist es erforderlich, eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) vorzunehmen. Dabei ist nach Osten, d.h. in Richtung bestehender Wohnbebauung, nur eine recht eingeschränkte Lärmerzeugung möglich. Eine verminderte Geräuschemission nach Osten kann z.B. durch geeignete abschirmende Gebäudekörperstellungen sichergestellt werden, da diese den Schall an seiner Ausbreitung hindern können. Eine solche Konfliktlösung entspräche Ziffer 6.7 der TA Lärm, welche formuliert, dass wenn ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit in nur einer Richtung zur emittierenden Anlage liegt, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück selbst und die Nutzung von Abschirmmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Um eine trotz der attraktiven Lage am Elbufer störende touristische Entwicklung im Plangebiet zu unterbinden, für die auch die vorhandenen gering dimensionierten Erschließungsanlagen nicht ausgelegt sind, wird festgesetzt:

- *In den reinen Wohngebieten werden Ausnahmen für kleine Betriebe des Beherbergungswesens ausgeschlossen (siehe § 2 Nummer 1).*

### **5.1.2 Fläche für den besonderen Nutzungszweck**

Der Teil des Flurstück 2406 der Gemarkung Rissen, auf dem der denkmalgeschützte Leuchtturm Tinsdal steht, wird dem Bestand entsprechend als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Leuchtturm“ ausgewiesen. Er bildet zusammen mit dem außerhalb des Plangebiets liegenden Leuchtturm Wittenbergen die sichere Richtfeuerlinie Wittenbergen-Tinsdal für die Schifffahrt auf der Elbe und ist dauerhaft in Betrieb.

### **5.1.3 Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl**

Das Plangebiet ist im Bestand durch eine eher heterogene Bebauung geprägt. Sowohl die Gebäude- als auch die Grundstücksgrößen unterscheiden sich zum Teil deutlich.

Zur Erhaltung dieser überwiegend aufgelockerten Baustrukturen mit ihrem teilweise umfangreichen Gehölzbestand auf den Grundstücken erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) eng am heutigen baulichen Bestand und liegt bei 0,15 und 0,2 oder auf einer kleinen Teilfläche 0,25. Die einzelne Festsetzung der GRZ richtet sich nach der Größe des Grundstücks und dem zu erhaltenden Baumbestand. Dabei werden die zu den Straßen Am Leuchtturm und Leuchtturmweg orientierten Grundstücke überwiegend mit der höheren GRZ von 0,2 festgesetzt, um dort die bauliche Dichte zu konzentrieren und eine gewisse räumliche Fassung der Straßenräume zu ermöglichen. Die Bebauung rückwärtiger Grundstücke soll überwiegend mit einer geringeren Dichte (GRZ 0,15) erfolgen, um die gebietsprägenden

großzügigen Gartenbereiche mit ihrem teilweise wertvollen Baumbestand nicht in ihrem Charakter zu gefährden. Lediglich für einige Grundstücke südwestlich des Kreuzungsbereichs Am Leuchtturm / Leuchtturmweg wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, weil hier ein kleines Ensemble von giebelständigen Siedlungshäusern mit steilen Dächern in ähnlicher Kubatur vorhanden ist, welches in seinem Bestand gesichert werden soll. Die Grundstücke südlich des Leuchtfeuerstiegs werden bis auf die beiden westlichsten Grundstücke zur Gestaltung des Quartierseingangs (GRZ 0,2) mit einer GRZ von 0,15 festgesetzt, um hier eine qualifizierte landschaftliche Verzahnung der öffentlichen und privaten Grünflächen am Elbhang mit den privaten Gartenflächen im Nahbereich der Gebäude zu Erreichen.

Für Gebäude auf den Flächen für die Landwirtschaft wird die Grundfläche der bestehenden und neu zu errichteten Gebäude durch folgende Festsetzung definiert:

- *Die zulässige Grundfläche auf den Flächen für die Landwirtschaft entspricht den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert (v. H.) überschritten werden, soweit diese betrieblich erforderlich sind (siehe § 2 Nummer 2).*

Der denkmalgeschützte Leuchtturm Tinsdal wird bestandsorientiert mit einer Grundfläche von 58 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### **5.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um im Plangebiet insgesamt eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern und die Verkehrserzeugung zu begrenzen, wird in den reinen Wohngebieten grundsätzlich nur eine Wohneinheit in einem Wohngebäude zugelassen. Auf der anderen Seite sollen aber untergeordnete Einliegerwohnungen zulässig sein. Deshalb wird ergänzend festgesetzt:

- *In den reinen Wohngebieten ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Eine zweite Wohnung je Wohngebäude ist zulässig, wenn sie höchstens 35 v. H. der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt (siehe § 2 Nummer 3).*

Durch diese Regelung wird eine Einfamilienhausbebauung mit hoher Wohnqualität ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrsbelastung oder durch parkende Kraftfahrzeuge gesichert. Eine zweite Wohnung kann nur dann zugelassen werden, wenn sie als sogenannte Einliegerwohnung höchstens 35 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 3 BauNVO des Wohngebäudes einnimmt. Eine solche Wohnung wird in der Regel nur von einer, höchstens zwei Personen bewohnt. Der zusätzliche Stellplatzbedarf bzw. die zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung wird dadurch in einem gebietsverträglichen Rahmen gehalten. Die Festsetzung soll den Hauseigentümern Spielräume bei der Nutzung ihrer Immobilie bieten, indem beispielsweise die Großeltern oder Au Pair-Personal für die Kinderbetreuung in einer abgeschlossenen Wohnung beherbergt werden können. Die Option einer Einliegerwohnung kann folglich dem Generationen übergreifenden Wohnen dienen oder Familien eine Optimierung der Kinderbetreuung ermöglichen. Durch die Regelung, dass sie als Einliegerwohnung höchstens 35 v.H. der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 3 BauNVO aufweisen darf, wird die eindeutige flächenbezogene Unterordnung der Zweitwohnung gegenüber der Hauptwohnung planungsrechtlich gesichert. Da sich

das Wohngebiet als qualitativ hochwertiges Einfamilienhausgebiet weiter entwickeln soll, ist die Entstehung eines Wohnhauses mit gleichwertigen Wohnungen, das dem Charakter eines Mehrfamilienhauses entsprechen könnte, zu verhindern. Angesichts der Größenbeschränkung der Einliegerwohnungen kann zudem erwartet werden, dass diese in der Regel nur bei größeren Einfamilienhäusern mit größeren Grundstücken realisiert werden und somit die Unterbringung des ruhenden Verkehrs problemlos möglich ist.

### **5.1.5 Baugrenzen**

Die vorhandene kleinteilige Bebauung wird unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes weitestgehend bestandskonform ausgewiesen. Ergänzend werden in geringem Umfang einzelne zusätzliche Wohngebäude auf den großen parkartigen Grundstücken ermöglicht. Bei Festlegung der Lage dieser zusätzlichen Baukörper sollen der wertgebende Baumbestand und der waldartige Charakter des Gebiets auch bei baulicher Verdichtung weitgehend erhalten bleiben.

Primäres Ziel bei der Festsetzung der Baugrenzen ist die Sicherung des baulichen Bestandes und der planerische Vollzug bereits genehmigter Bauanträge in ihrer vorhandenen Kubatur. Da auf vielen Grundstücken im Plangebiet große villenartige Gebäude stehen, werden hier keine wesentlichen über den Bestand hinausgehende Ausbaureserven durch die Baugrenzen vorgesehen, da dort bereits eine dem Charakter eines stark durchgrünten Villengebiets entsprechende bauliche Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Für sehr kleine Bestandsgebäude werden hingegen in Abwägung der Belange der Grünordnung auch bauliche Erweiterungen durch neue Baugrenzen ermöglicht, um langfristig auch hier eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Für Nachverdichtungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen werden nur dort in Einzelfällen neue Baufenster zeichnerisch festgesetzt, wo die Ziele der Grünordnung mit dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes dem nicht entgegenstehen. In Abwägung der privaten Belange einer höheren Grundstücksausnutzung mit den Belangen des Grünerhalts wurden für alle Grundstücke Einzelfallbetrachtungen gemacht, weil letztendlich auch der hohe Grünanteil auf den Privatengrundstücken den besonderen Charakter des Plangebiets und damit den Wert der Grundstücke mitbestimmt.

Um diese Ziele für das gesamte Plangebiet zu erreichen, werden in Einzelfällen die Baugrenzen auf einigen Grundstücken in ihrer Lage abweichend vom heutigen Baubestand ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere Grundstücke, deren heutigen Bebauungen tief im rückwärtigen Grundstücksbereich liegen und damit mit den Zielen der Grünordnung im Widerspruch stehen. Falls der Bestandschutz hier durch Neubauabsichten für die Grundstücke aufgehoben wird, können diese rückwärtigen Grundstücksteile langfristig wieder dem Grünverbund aller rückwärtigen Gartenflächen angegliedert werden.

Die vom Bestand abweichenden Baugrenzen am Leuchtfeuerstieg orientieren sich in ihrer Lage am Abstand zum südlich gelegenen Otto-Schokoll-Höhenweg im oberen Elbhang. Der Charakter des Elbhanges ist hier von Gehölzen und Baumbeständen geprägt und nicht von einer sichtbaren Bebauung. Um dieses besondere Landschaftsbild zu erhalten, soll der Abstand der Bebauung vom Höhenweg mindestens 22 m betragen. Die genaue Lage der Baufelder innerhalb der Flurstücke orientiert sich zudem individuell am jeweils zu erhaltenen und teilweise umfangreichen Baumbestand.

Bestehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind, abgesehen von den kleinteiligen Stallgebäuden auf dem Flurstück 1232 der Gemarkung Rissen, in ihrem Bestand festgesetzt worden. Auf dem Flurstück 1232 sind stattdessen Baugrenzen für ein neues Stallgebäude sowie eine neue Reithalle dargestellt.

#### **5.1.6 Gebäudehöhen**

Um das Planungsziel einer dem Bestand angepassten Weiterentwicklung des Plangebiets auch in der Höhenausprägung zu erreichen, wird für alle Wohngebiete eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Für die Gebäude auf den Flächen für die Landwirtschaft wird ein Höchstmaß von 8 m über Geländeoberkante festgesetzt. Dieses Höchstmaß bezieht sich auf die absolute Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen Baugrenzen.

Die Höhenbegrenzung von 8 m orientiert sich an den landwirtschaftlichen Bestandsgebäuden sowie an der Mindesthöhe für eine Reithalle, die zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes benötigt wird. Eine Höhenentwicklung von 8 m für die höchsten Gebäudekörper ist für das Orts- und Landschaftsbild in diesem räumlichen Kontext der Hofstelle vertretbar.

Der denkmalgeschützte Leuchtturm Tinsdal wird bestandsorientiert mit einer Gebäudehöhe von 42 m ausgewiesen.

## **5.2 Straßenverkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Erschließung entspricht weitestgehend dem vorliegenden Bestand. Die Straße Am Leuchtturm wird bestandsorientiert ausgewiesen. Ebenso wird der Leuchtturmweg im Bestand übernommen, jedoch an einigen Engstellen im Westen und Osten geringfügig auf private Grundstücke aufgeweitet, um eine straßenbegleitende offene Mulden-Entwässerung und eine verbesserte Erschließung ermöglichen zu können. Am westlichen Ende des Leuchtturmwegs wird eine Wendemöglichkeit für Pkw mit einem Durchmesser von 12 m planerisch gesichert. Da der westliche Teil des Leuchtturmwegs für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeit bietet, sind die Müllbehälter der betreffenden Anlieger an Abfuhrtagen auf der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

Der Schulauer Weg wird in einer Breite von 23 m ausgewiesen, damit südlich hinter dem gesetzlich geschützten Knick zur Verbesserung der Verkehrssicherung aufgrund des zunehmenden motorisierten Verkehrs am Schulauer Weg ein straßenunabhängiger Geh- und Radweg realisiert werden kann. Dafür wird ab der bislang bestehenden südlichen Straßengrenzungslinie ein ca. 11-13 m breiter Streifen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks (Flurstück 1232 der Gemarkung Rissen) einschließlich des vorhandenen Knicks benötigt. In diesem Streifen kann folgender Regelschnitt verwirklicht werden (von Süd nach Nord): ab dem künftigen Koppelzaun ein unbefestigter Wegsaum als Abstandsfläche zwischen südlichem Wegrand und Zaun, der Geh- und Radweg (gepflastert), ein unbefestigter Schutzstreifen als Abstandsfläche und Knicksaum zwischen nördlichem Wegrand und Knickwall sowie der Knick.

Der Leuchtfeuerstieg soll zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8 m (Wohnweg) bzw. 10 m (Anliegerstraße) ausgebaut werden, so dass die Erschließung der angrenzenden Grundstücke gesichert wird. Diese Breite beinhaltet neben der Fahrbahn auch die notwendigen Flächen für einen Graben zur Straßenentwässerung. Im Bereich der Fahrbahn bietet sich zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verkehrsberuhigung Platz für Pflanzflächen (mind. 7 anzupflanzende großkronige Straßenbäume), für Einengungen und für Besucherparkplätze. Mit dem minimierten Fahrbahnquerschnitt und den Einengungen soll außerdem ein Parken für Wochenendausflügler über dieses Maß hinaus weitmöglich verhindert werden.

Der Leuchtfeuerstieg wird über das Wedeler Stadtgebiet (Grenzweg) erschlossen und erhält dementsprechend keinen befahrbaren Anschluss an den Leuchtturmweg. Östlich der Mitte des neu ausgebauten Teils des Leuchtfeuerstiegs (auf Höhe der Flurstücke 5607 und 5608 der Gemarkung Rissen) wird eine Wendekehre mit einem Durchmesser von 21 m angelegt, um die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flurstücke 5609, 1210 und 3079 der Gemarkung Rissen werden durch einen 8 m breiten Wohnweg erschlossen. Die Entsorgung dieser Grundstücke ist sichergestellt, obwohl sie von (z.B.) Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können. Laut den Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST-Hamburg Teil 3 - Querschnitte, Ausgabe 1988) darf die maximale Entfernung zwischen dem Sammelstandplatz für Müllgefäße und dem Zugang zum letzten Grundstück maximal 75 m betragen. Diese maximale Entfernung ist mit der Straßenplanung gewahrt. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Leuchtfeuerstiegs ist auch ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung durch die Stadt Wedel geplant.

Durch Ausbau des Schulauer Wegs und des Leuchtfeuerstiegs werden Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Daher werden den Straßenverkehrsflächen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt durch den Bebauungsplan (vgl. § 2 Nummer 24.2 und siehe Ziffer 5.10.5).

Rückwärtige Grundstücke in zweiter, dritter oder vierter Reihe werden über Pfeifenstiele oder privatrechtliche Überfahrtsregelungen erschlossen.

### **5.3 Geh- und Leitungsrechte**

Der bereits heute existierende intensiv genutzte Spazierweg vom Leuchtturmweg über eine private Grünfläche und eine Waldfläche hin zur öffentlichen Parkanlage im Naturschutzgebiet Wittenbergen wird über ein 2 m breites Gehrecht gesichert. Dazu wird festgesetzt:

- *Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (siehe § 2 Nummer 8).*

Der Leuchtturmweg und der Leuchtfeuerstieg werden über ein 5 m breites Gehrecht fußläufig miteinander verbunden, so dass eine direkte Verbindung sowohl zur südlichen Parkanlage und Elbstrandfläche als auch zur nördlich gelegenen Parkanlage im Naturschutzgebiet Wittenbergen entsteht. Das Gehrecht wird ergänzt um ein Leitungsrecht, so dass der Leuchtfeuerstieg mit Ver- und Entsorgungsleitungen über das Hamburger Stadtgebiet versorgt werden kann. Dementsprechend soll der Leuchtfeuerstieg abwassertechnisch über das festge-

setzte Leitungsrecht zum Siel im Leuchtturmweg angebunden werden. Dazu wird festgesetzt:

- *Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (siehe § 2 Nummer 9).*

#### **5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

Zum Erhalt des besonderen ortsbildprägenden parkartigen Charakters des Gebiets sind entlang der Erschließungsstraßen und -wege auf einem 10 m breiten Grundstücksstreifen alle Nebenanlagen ausgeschlossen. Aufgrund von erhaltenswerten Bäumen im direkten Anschluss wird dieser Streifen im Einzelfall auf über 10 m ausgeweitet. Zulässig ist pro Grundstück lediglich eine Zufahrt, die zur Befahrbarkeit der Grundstücke dient. Müllboxen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem ortsbildprägendem Charakter des Plangebiets mit seinen großzügigen grünen Vorgärten nicht stören. Dazu wird festgesetzt:

- *Auf den Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen darf pro Grundstück eine 3 m breite Grundstückszufahrt errichtet werden. Standplätze für Abfallbehälter sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Gestaltung des Vorgartens nicht beeinträchtigen. Die Standorte für Abfallbehälter sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind (siehe § 2 Nummer 4).*

Die Eingrünung der Standorte von Abfallbehältern trägt durch Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung darüber hinaus zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei.

Garagen, Carports, Stellplätze etc. können im rückwärtigen Teil der Grundstücke hinter dem etwa 10 m breiten, nicht bebaubaren Streifen errichtet werden. Aufgrund der großen Grundstücke im Plangebiet stellt dies keine erhebliche Einschränkung in der Nutzung der privaten Gartenflächen dar.

#### **5.5 Denkmalschutz, Erhaltungsbereich**

Der unter Denkmalschutz stehende Leuchtturm Tinsdal und das Gebäude am Tinsdaler Heideweg 130 werden als nachrichtliche Übernahme „Denkmalschutz-Einzelanlage“ dargestellt und damit im Bestand gesichert. Ebenso werden die „Denkmal-Ensembles“ Leuchtfeuerstiege 2 und Am Leuchtturm 13 dargestellt und im Bestand gesichert.

Für alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142).

Der Bereich um das Einzel-Denkmal Tinsdaler Heideweg 130 einschließlich der umgebenden Gartenanlagen und mit Kopfsteinpflaster befestigten Zuwegungen wird als städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzt.

Bei dem seit 1960 durch ein Pferdegestüt genutzten Objekt handelt es sich um eines der wenigen nahezu unverändert erhaltenen, historischen Gebäude ländlicher Prägung im Bereich Tinsdals, aber auch darüber hinaus im Ortsteil Rissen. Das 1911 als Ziegelrohbau errichtete Wohnwirtschaftsgebäude bildet einen Teil von zwei großen, bereits im 18. Jahrhundert bestehender Hofkomplexe im Kernbereich Tinsdals. Der Bau weist gegenüber dem bauzeitlichen Zustand nur unbedeutende Veränderungen auf (Abbruch Zwerchhaus, Erneuerung Tor/ Eingangstür, Eingang zum Stall). Sowohl im Wohn- als auch im Wirtschaftsbereich zeigt er sich bis in das Detail gut erhalten (insbesondere die Eisenstützen im Stallbereich). Als solches stellt das Gebäude einerseits ein ortsgeschichtlich bedeutsames Dokument der landwirtschaftlich geprägten Erschließung des Kerngebiets von Tinsdal vor Beginn der Bebauung mit vororttypischen Einfamilienhäusern dar. Andererseits ist es als ein Dokument der Entwicklung regional gebräuchlicher Bau-, Wohn- und Betriebsformen Anfang des 20. Jahrhunderts in dieser Region anzusehen. Darüber hinaus leistet es einen Beitrag zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes. Das Gebäude war aus diesen Gründen in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler nach dem alten Denkmalschutzgesetz aufgenommen worden.

Die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB zielt auf den Erhalt der Gesamtstruktur des durchgrünten, dörflichen Milieus, das sich durch seine einzigartige Lage in der Feldmark und dem Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen sowie durch seinen z.T. denkmalgeschützten Gebäudebestand auszeichnet. Auch die landwirtschaftlichen Gebäude prägen aufgrund ihrer Größe und visuellen Dominanz das zu schützende Stadt- und Landschaftsbild und werden deshalb mit in den Erhaltungsbereich aufgenommen. Hervorzuheben ist auch der wertvolle Gehölzbestand aus alten heimischen Bäumen, das Kopfsteinpflaster im Hofbereich sowie die bäuerliche Gartengestaltung.

Das Instrument des städtebaulichen Erhaltungsbereichs nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB dient der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Eine solche Satzung kommt immer dann in Betracht, wenn die städtebauliche Gestalt eines Gebiets aufgrund seines historisch wertvollen und stadtbildprägenden Charakters langfristig und umfassend erhalten werden soll. Dies ist für das Gebiet der Hofanlage Tinsdaler Heideweg 130 der Fall.

Wird ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt, so bedarf in diesem der Rückbau, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung

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

Mit der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB und dem damit verknüpften allgemeinen Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf nach Landesrecht nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben und Anlagen erstreckt, steht ein geeignetes Steue-

rungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Gestaltqualität neuer Vorhaben zu erreichen.

Deshalb wird für das im gewachsenen Siedlungsgefüge entstandene und historisch bedeutende Hofgelände Tinsdaler Heideweg 130 festgesetzt:

- *In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich festgesetzten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (siehe § 2 Nummer 10).*

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

Die vorhandene kleinteilige Bebauung prägt das Landschaftsbild und die durchgrünte Siedlungsstruktur. Um das im Laufe der Jahre entstandene charakteristische Ortsbild vor gebietsuntypischen Fehlentwicklungen in der Gebäudegestaltung zu schützen, sind bei Neubau, Renovierung und Instandsetzung für die äußere Gestaltung von Gebäuden sowie für ihre unbebaute Umgebung gestalterische Festsetzungen getroffen worden, die nach § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), durch Rechtsverordnung erlassen werden können. Diese Festsetzungen verhindern eine milieuuntypische Entwicklung des Plangebiets, so dass eine ortstypische Gestaltung sichergestellt wird, die der historisch gewachsenen Kulturlandschaft mit parkartigem Wohnen entspricht.

Die bestehenden Dächer der vorhandenen Gebäude sind weitestgehend geprägt durch farblich zurückhaltende und nicht reflektierende Dacheindeckungen. Damit keine das Ortsbild störenden Dacheindeckungen entstehen, wird festgesetzt:

- *Für die Dacheindeckung von Wohngebäuden sind nur unglasierte Dachpfannen, Naturschiefer oder Reetdächer zulässig (siehe § 2 Nummer 28).*

Um landwirtschaftliche Gebäude besser in das Umfeld und Ortsbild integrieren zu können, sind die Außenwände nur in ortstypischen Farben und Materialien herzustellen. Ebenso soll eine Untergliederung der Fensterbänder von landwirtschaftlichen Gebäuden vorgenommen werden, damit die Gebäude weniger massiv auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken. Dazu wird festgesetzt:

- *Die Außenwände von Gebäuden auf den Flächen für die Landwirtschaft sind in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig (siehe § 2 Nummer 29).*
- *Horizontale Fensterbänder landwirtschaftlicher Gebäude sind in geeigneter Form durch senkrechte Elemente in Abschnitte zu untergliedern (siehe § 2 Nummer 30).*

Zur langfristigen Sicherung der südlich des Schulauer Wegs und nördlich des Grundstücks Leuchtturmweg 2a vorhandenen offenen Flächen mit weiten Blickbezügen in den Landschaftsraum wird folgendes festgesetzt.

- *Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen zur Freihaltung von Ausblicken sind Zäune und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Hecken sind durch jährliche Rückschnitte auf diese Höhe zu begrenzen (siehe § 2 Nummer 25).*

Diese Festsetzung umschließt auch die verbindliche Freihaltung der Flächen von höherem Gehölzaufwuchs an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Eine maximale Höhe der Gehölze auf 1,2 m wird festgesetzt, um sicherzustellen, dass nicht nur große Menschen den Ausblick genießen können und der jährliche Neuaustrieb der Heckengehölze nicht zum Zuwachsen der Aussicht bis zum nächsten Schnitttermin führt.

Um einer Verunstaltung der Landschaft mit ortsuntypischen Einfriedigungen entgegenzuwirken, wird folgende Festsetzung getroffen:

- *Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfehlen und Drahtbespannung oder Holzbelattung auszuführen. Die Höhe darf 1,5 m nicht überschreiten. Holzteile sind nur in brauner Farbe zulässig. Entlang von Feldhecken und Knicks ist ein Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme einzuhalten. Zäune oder Zaunteile dürfen nicht an Gehölzen befestigt werden (siehe § 2 Nummer 27).*

Durch eine nicht mehr den regionalen Traditionen folgende Materialverwendung und Farbauswahl bei landwirtschaftlichen Zäunen erscheinen Weidezäune immer häufiger störend in der Landschaftswahrnehmung. Dieses soll durch die Festsetzung ausgeschlossen werden. Die Festsetzung eines Mindestabstands von 2 m und des Verbots, den Zaun an den Bäumen zu befestigen, sichert die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen der Feldhecken und Knicks vor Beeinträchtigungen durch Weidetier-Verbiss, manuelle oder maschinelle Schädigungen.

Hecken haben eine besondere Bedeutung für das ländlich geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Weite Teile des Wohngebiets weisen bereits heute Heckenpflanzungen auf (überwiegend Hainbuche und Weißdorn), die zu erhalten und weiter zu entwickeln sind. Zäune werden im Plangebiet nicht ausgeschlossen, wobei lediglich durchbrochene Zäune (z.B. Drahtzäune oder Zäune mit Holzlattung bzw. Metallstäbung) mit vorgepflanzten Hecken zulässig sind. Dazu wird festgesetzt:

- *Als Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Grünflächen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig (siehe § 2 Nummer 26).*

## **5.7 Wasser**

### **5.7.1 Wasserflächen**

Der im Plangebiet befindliche Oberlauf des Schulauer Moorgrabens (Gewässer 2. Ordnung) und der nördlich in der Landwirtschaftsfläche auf dem Flurstück 1232 der Gemarkung Rissen gelegene Weide-Tümpel werden als Wasserflächen dem aktuell vorgefundenen Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen. Die Elbe-Wasserfläche liegt südlich angrenzend außerhalb des Plangeltungsbereichs.

### **5.7.2 Hochwasserschutz**

Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im hochwassergefährdeten Tidegebiet der Elbe.

Das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), enthält in § 63b allgemein gültige Bestimmungen für den Aufenthalt und das Wohnen in Außendeichgebieten bzw. im übrigen Tidegebiet der Elbe.

Im Bebauungsplan werden die sturmflutgefährdeten Bereiche zwischen der Gewässerlinie (MThW – Mittleres Tidehochwasser) der Elbe und den öffentlichen Hochwasserschutzanlagen bzw. dem Geesthang auf Basis der geltenden Bemessungssturmflut zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 50 cm ausgewiesen. Der amtlich bekanntgemachte Bemessungswasserstand beträgt in diesem Elbe-Abschnitt derzeit 7,00 m über NN. Die hochwassergefährdeten Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese Bereiche liegen zurzeit unterhalb von + 7,50 über NN.

### **5.7.3 Oberflächenentwässerung**

Anfallendes Niederschlagswasser soll zur Anreicherung des Grundwassers in den Bauflächen über belebte Bodenzonen versickert oder in geeigneten Speichereinrichtungen gesammelt werden. Dazu wird festgesetzt:

- *Das in den reinen Wohngebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt oder in Rückhalteteiche eingeleitet wird, auf den jeweiligen Grundstücken über die vegetationsbedeckte belebte Bodenzone zu versickern (siehe § 2 Nummer 17).*

Entlang der Erschließungsstraße Am Leuchtturm besteht straßenbegleitend eine offene Versickerungsmulde. Die Straßenentwässerung ist dadurch jedoch bei Starkregenereignissen derzeit nicht ausreichend gewährleistet. Flächenreserven für weitere Versickerungsmulden auf der West- und Ostseite bzw. für eine Vergrößerung der bestehenden Versickerungsmulde auf der Westseite sind im Straßenraum ausreichend vorhanden. Im Verlauf des Leuchtturmwegs sind partielle Straßenverbreiterungen geplant, um eine straßenparallele offene Straßenentwässerung ermöglichen zu können. Der Teil des Leuchtfeuerstiegs, der im Rahmen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke verkehrstechnisch auf 10 m ausgebaut wird, erhält eine offene Versickerungsmulde. Regensiele sind im Plangebiet derzeit nicht geplant.

#### 5.7.4 Grundwasser

Es sind keine Belastungen des Grundwassers in den Richtung Wedel grenznahen Tiefwasserbrunnen zu verzeichnen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Süd-Südwesten gerichtet und fließt somit nicht in das Plangebiet.

### 5.8 Grünflächen

#### 5.8.1 Private Grünflächen

Im Plangebiet bestehen ausgedehnte Grünstrukturen, die das Landschafts- und Ortsbild maßgeblich prägen. Von hoher Bedeutung sind hierbei die rückwärtigen, teilweise sehr tiefen Gartenbereiche der Wohngrundstücke nördlich des Leuchtturmwegs sowie oberhalb des Elbhanges. Zum dauerhaften Erhalt dieser wichtigen Grünstrukturen werden diese Grundstücksteile als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt, teilweise überlagert mit flächenhaften Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten für Bäume, Sträucher und Knicks. Im Einzelnen dienen die festgesetzten Grünflächen folgenden Zielsetzungen:

##### 5.8.1.1 Funktion als Garten

Die Festsetzung der rückwärtigen, nicht als Wald dargestellten jeweils nördlichen Gartenteile der fünf Wohngrundstücke nördlich Leuchtturmweg (Teile der Flurstücke 1138 bis 1141 und 3125 der Gemarkung Rissen), der gehölzbestandenen Fläche östlich der geplanten Wendekurve Leuchtturmfestweg (Teile der Flurstücke 5609, 1210, 3079 der Gemarkung Rissen) sowie der Fläche westlich der Straße Am Leuchtturm (Teil des Flurstücks 5824 der Gemarkung Rissen) als private Grünflächen dient dem Erhalt prägender Gartenteile und Gehölzbestände. Der als private Grünfläche festgesetzte nördliche Teil des Leuchtturm-Grundstücks (teilweise Flurstück 2406 der Gemarkung Rissen) sichert die notwendigen Außenbereiche für dieses Grundstück sowie eine wichtige Blickachse innerhalb des Plangebiets. Darüber hinaus verhindert die private Grünfläche eine bauliche Nutzung des Grundstücks und gewährleistet somit den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Leuchtturms. Die entlang der Elbuferkante in unterschiedlicher Breite von 4 m bis 26 m als private Grünfläche festgesetzten jeweils südlichen Teile der Wohngrundstücke dienen dem Erhalt der Grünstrukturen auf den von der Elbe aus einsehbaren rückwärtigen Grundstücksteilen sowie der Abstandschaffung der Bebauung am Rande des Elbhanges zu der nicht standsicheren Hangkante; diese rückwärtigen Grundstücksteile sind überwiegend bereits in den Teilbebauungsplänen TB 700 und TB 918 vom 23. Dezember 1960 zur Sicherung des Elbegrünzugs und des Otto-Schokoll-Höhenwegs als Grünflächen ausgewiesen. Die private Grünfläche südlich der beiden Flurstücke 3025 und 3027 der Gemarkung Rissen im östlichen Plangebiet wird als Abstands- und Pufferfläche zum südlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop (Gebüsch trockenwarmer Standorte) und zum südlich angrenzenden Naturschutzgebiet mit einer Breite von 12 m festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sollen aus den vorgenannten Gründen in ihrem Charakter erhalten bleiben und nicht mit Nebenanlagen überbaut werden. Für die privaten Grünflächen wird daher ergänzend textlich festgesetzt:

- *Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen, unzulässig (siehe § 2 Nummer 5).*

#### 5.8.1.2 Funktion als grüne Wegeverbindung

Die auf dem Flurstück 2424 der Gemarkung Rissen (teilweise) festgesetzte private Grünfläche dient der Sicherung des gehölzgeprägten Begleitgrüns für die hier bereits bestehende und im Bebauungsplan mit einem Wegerecht gesicherte Spazierwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Hauptweg im Naturschutzgebiet und dem Leuchtturmweg.

#### 5.8.1.3 Funktion als Knickgehölze und Einzelbäume

Auf den Flächen für die Landwirtschaft im westlichen Plangebiet werden besondere Einzelbäume bzw. Baumgruppen und Baumreihen sowie die Knicks mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Für Knicks wird darüber hinaus der gesetzliche Schutz nach § 14 HmbBNatSchAG nachrichtlich übernommen (siehe Ziffer 5.10.1.3). Da die alleinige Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Gehölze auf Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB nicht vorgesehen ist, erfolgt zur nachhaltigen Sicherung dieser besonders schützenswerten Biotopstrukturen die unterlagernde Festsetzung einer privaten Grünfläche von jeweils rund 50 m<sup>2</sup> für besondere Einzelbäume bzw. in Breite von jeweils 8 m für Knicks und Feldhecken. Damit wird das naturschutzfachlich notwendige Mindestmaß an Bodenfläche geschützt, um den betreffenden Gehölzstrukturen einen ausreichenden Wuchsraum zur Ausbildung des Wurzel- und Kronenraumes einzuräumen und die Baumstämme gegen Verbiss durch Weidetiere zu sichern. Mit diesen festgesetzten Schutzabständen wird auch dem Schutzanspruch für nach § 14 HmbBNatSchAG geschützte Knicks und Feldhecken entsprechend der Anlage 1 des Gesetzes entsprochen: Demnach erstreckt sich der Schutz auf die Breite des Knickfußes sowie des eventuell anschließenden Grabens zuzüglich eines beiderseitigen mindestens 1 m breiten Knicksaum-Streifens, der von einer beeinträchtigenden Bewirtschaftung freizuhalten ist.

#### 5.8.1.4 Funktion als zusammenhängende Gehölzfläche

Auf dem Grundstück Tinsdaler Heideweg 132 ist eine private Grünfläche mit einem überlagernden Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt (Flurstück 1231 der Gemarkung Rissen (teilweise)). Hier soll ein Laubgehölz aus vorwiegend Eichen mit Strauchunterwuchs unter Einbeziehung einiger vorhandener Bäume entwickelt (siehe Ziffer 5.10.2.2) und durch die Festsetzung als private Grünfläche dauerhaft gesichert werden. Damit wird hier auch dem Entwicklungsgebot für das Landschaftsbild gemäß Darstellung des Landschaftsprogramms entsprochen.

### 5.8.2 **Öffentliche Grünflächen**

Der südliche Teil des Leuchtturm-Grundstücks (Flurstück 2406 der Gemarkung Rissen) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (FHH) festgesetzt. Das Grundstück ist bisher nicht öffentlich zugänglich und stellt eine Barriere für Fußgänger und Radfahrer im Freiraumverbundsystem dar. Durch Öffnung dieser Fläche für die Allgemeinheit wird eine weitere attraktive Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen dem Wegenetz im Plangebiet in Verlängerung des Wegerechts westlich des Leuchtturms zum Otto-Schokoll-Höhenweg im Elhang sowie von dort aus über einen wenige Meter westlich vorhandenen Serpentinweg zu dem Elbufer-Spazierweg geschaffen. Außer der Herrichtung eines Spazierweges und Aussichtspunktes an der oberen Hangkante sind in diesem Grünzug keine intensiven Parknutzungen vorgesehen.

Die Gehölzflächen am nordöstlichen Rand des Plangebiets sowie der östliche Teil des Elbhanges sind Bestandteil des Naturschutzgebiets Wittenbergen, der übrige Elbhang sowie der gesamte Elbuferbereich mit Strand sind Bestandteile des Landschaftsschutzgebiets Rissen sowie in den Teilbebauungsplänen TB 700 und TB 918 vom 23. Dezember 1960 zur Sicherung des Elbegrünzugs und Otto-Schokoll-Höhenwegs bereits als Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (FHH) bzw. Zweckbestimmung Erholungsfläche - Strand (FHH) ausgewiesen. Sie dienen der Sicherung des wertvollen Grünbestandes, der vorhandenen Aussichtspunkte mit Bänken und Tischen sowie der landschaftlichen Erholung wie Spazieren, Wandern, Radfahren, Schiffs- und Naturbeobachten auf den öffentlichen Wegen und am Elbstrand. Die bestehende Wegeverbindung zwischen der Wendekurve Am Leuchtturm und dem Otto-Schokoll-Höhenweg wird damit ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert. Innerhalb der elbufernahen öffentlichen Grünfläche verläuft der Radfernweg, der damit ausreichend gesichert ist und keiner gesonderten Festsetzung bedarf.

## **5.9 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**

### **5.9.1 Flächen für die Landwirtschaft**

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die Existenzfähigkeit der beiden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden, andererseits sind die besonderen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Denkmalschutzes (siehe Ziffer 5.5) im Plangebiet zu beachten. Folgende Grundsätze sind hierbei in die Planung eingeflossen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen in ihrem jetzigen Umfang auch zukünftig das Erscheinungsbild der historischen Kulturlandschaft prägen,
- die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen im Plangebiet erlebbar sein, von den öffentlich nutzbaren Wegen aus Blickmöglichkeiten in die umgebende Landschaft sichern und damit die Erlebbarkeit der landschaftsräumlichen Zusammenhänge aufrechterhalten,
- die Struktur aus bebauten und unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der besonders geschützten Knicklandschaft und ihren sehr alten Einzelbäumen soll gewahrt bleiben.

Zur Umsetzung dieser Ziele setzt der Bebauungsplan zusammenhängende Flächen für die Landwirtschaft mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets sowie mit nicht überbaubaren Flächen östlich Tinsdaler Heideweg bzw. Am Leuchtturm (Flurstücke 1144 und 6039 der Gemarkung Rissen (teilweise)) fest. Die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehende Nutzung, entspricht den Vorgaben und Zielaussagen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms und berücksichtigt auch die Ausweisung des Plangebiets als Teil des Landschaftsschutzgebiets. Durch die Beschränkung auf die landwirtschaftliche Nutzung werden die Flächen für den primären Wirtschaftssektor gesichert und können nicht durch gewerbliche oder andere Nutzungen verdrängt werden.

Der Bebauungsplan gibt den landwirtschaftlichen Betrieben die Planungssicherheit, innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen landwirtschaftliche Gebäude dauerhaft zu erhalten

bzw. neu errichten zu können. Den beiden Hofstellen werden Baugrenzen vorgegeben, welche die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ebenso berücksichtigen, wie die Belange des Denkmalschutzes und die privaten Belange der Betriebe nach einer ihren Erfordernissen angepasste Bebauung. Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind jeweils mit einer dem Bestand angepassten Baugrenze versehen. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen grundsätzlich nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen ermöglichen auch den Bau zeitgemäßer größerer Reit- und Gerätehallen sowie Tierställe, ohne dass dadurch das ländlich geprägte Erscheinungsbild grundsätzlich verändert wird.

Durch die maßvollen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der Hofstelle Tinsdaler Heideweg 130 werden Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet, auch wenn die Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur zulässig ist, wenn die außerhalb der Baugrenzen liegenden Bestandgebäude (hier: vorhandene Stallungen) zuvor rückgebaut werden (vgl. § 2 Nummer 3). Daher werden den landwirtschaftlichen Bau-Erweiterungsflächen für zwei Wirtschaftsgebäude zzgl. der notwendigen befestigten Zufahrten, Stell- und Abstellflächen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt durch den Bebauungsplan (vgl. § 2 Nummer 24.1 und siehe Ziffer 5.10.5).

Um der fortschreitenden Umwidmung von landwirtschaftlichen Hofstellen zu beispielsweise Wohngebäuden entgegen zu wirken, wird zusätzlich folgendes festgesetzt:

- *Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Wohnungen nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen zulässig (siehe § 2 Nummer 6).*

Die an die landwirtschaftliche Bebauung angrenzenden ausgedehnten Weideflächen sollen zur Sicherung von Ausblicken in die Landschaft als unbebaubar gesichert werden. Der Erhalt von Ausblicken in die wertvolle historische Knicklandschaft gehört zu den wichtigsten Planungszielen. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern diese nicht das Landschaftsbild beeinträchtigen und wenn dies aus betrieblichen Gründen nicht anders möglich ist.

- *Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten sowie Stell- und Abstellplätzen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen unzulässig. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden (siehe § 2 Nummer 7).*

Des Weiteren wird zum Schutz des historischen Kulturlandschaftsbildes mit seinen in die Knicklandschaft eingebetteten Grünlandnutzungen folgende Festsetzung getroffen:

- *Auf den Flächen für die Landwirtschaft und auf den privaten Grünflächen sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig (siehe § 2 Nummer 19).*

Mit einer Ausweitung solcher Kulturen würde sich das schützenswerte Landschaftsbild negativ verändern und Ausblicke in die Landschaft würden eingeschränkt. Die Anpflanzung von Monokulturen verändert das Landschaftsbild massiv und wirkt sich zudem negativ auf die heimische Pflanzen- und Tierwelt aus. Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen entsprechen nicht dem natürlichen Vorkommen von Flora und Fauna vor Ort. Sie entziehen den Böden einseitig Nährstoffe, führen zur Bodenversauerung und Nährstoffauswaschung und ver-

hindern eine natürliche Abwehr der Pflanzen gegen Krankheiten und Ungeziefer. Dadurch wird der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden notwendig.

Außerdem wird eine Festsetzung zur Erhaltung des für das örtliche Landschaftsbild besonders prägenden Dauergrünlands getroffen, die gleichzeitig zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, des Grundwassers und des Kleinklimas beiträgt:

- *Auf den Flächen für die Landwirtschaft, die nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden, ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten (siehe § 2 Nummer 20).*

## **5.9.2 Waldflächen**

Östlich Tinsdaler Heideweg bzw. Am Leuchtturm und nördlich des Leuchtturmwegs sind die größeren zusammenhängenden Gehölzbestände auf den privaten Wohn- bzw. Landwirtschafts-Grundstücken als Flächen für Wald festgesetzt. Es handelt sich um naturnah strukturierte Eichen-Birken-Bestände und um Birken-Espen-Vorwaldbestände im Übergang zu Eichen-Birken-Wald. Die Festsetzung als Wald dient der Bestandssicherung und -entwicklung.

## **5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.10.1 Schutzgebietsverordnungen, gesetzlich geschützte Biotope, Baumschutz und Erhaltungsgebote**

#### 5.10.1.1 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Landschaftsschutz gilt mit Ausnahme der Naturschutzgebietsflächen für das gesamte Plangebiet und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 5.10.1.2 Naturschutzgebietsverordnung

Die Grenzen des Naturschutzgebiets im Nordosten und Südosten des Plangebiets werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und zusätzlich als öffentliche Grünflächen bzw. im Nordosten teilweise als öffentliche Grünflächen (auf öffentlichem Grund, siehe Ziff. 5.8.2) und teilweise als Flächen für Wald (auf privatem Grund, siehe Ziff. 5.9.2) festgesetzt. Der Schutzzweck wird durch die Inhalte des Bebauungsplans nicht berührt.

#### 5.10.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Weidetümpel im nördlich Plangebiet zwischen Schulauer Weg und Grundstück Tinsdaler Heideweg 130 ist nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG und der Anlage 1 Nummer 1.2 zum HmbBNatSchAG besonders geschützt. Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG und der Anlage 1 Nummern 1.1 und 3.5 zum HmbBNatSchAG teilweise geschützt ist das Elbhing-Gebüsch. Die Knicks im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sind gemäß § 14 Absatz 2 Satz 2 HmbBNatSchAG in Verbindung mit Anlage 1 Nummer 2 zum HmbBNatSchAG besonders geschützt.

Diese Flächen werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung als flächenhafte bzw. linienhafte gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Verboten sind nach § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Absatz 2 HmbBNatSchAG alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung

dieser geschützten Biotope führen können. Der Tümpel einschließlich eines ab der Böschungsoberkante gemessen umlaufend 5 m breiten Schutzstreifens (Pufferfläche) wird daher als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (siehe Ziffer 5.10.4.1). Die Knicks innerhalb der Landwirtschaftsflächen werden ergänzend als private Grünflächen gesichert (siehe Ziffer 5.8.1.3). Zur Bestandsicherung des Elbhang-Gebüsches mit dem Elbuferbereich werden diese Flächen ergänzend als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (FHH) bzw. Erholungsfläche – Strand (FHH) festgesetzt (siehe Ziffer 5.8.2).

#### 5.10.1.4 Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung findet im Naturschutzgebiet und im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung, da hier die besonderen Bestimmungen der Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzverordnung gelten.

#### 5.10.1.5 Erhaltungsgebote für Einzelbäume, für Bäume und Sträucher und für Knicks

In der Planzeichnung wird ein großer Teil der zahlreichen Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen auf den Wohngrundstücken und auf den Landwirtschaftsflächen (dort mit der Festsetzung private Grünfläche unterlegt) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Größere zusammenhängende Gehölzbestände auf den privaten Wohngrundstücken werden zusammenfassend mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Erhaltungsgebote werden über die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung hinaus festgesetzt, um den Großbaumbestand und die zusammenhängenden Gehölzbestände in ihrer markanten Ausprägung und wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild besonders zu schützen und damit den ortstypischen hohen Grünanteil auf den Wohngrundstücken sowie die markanten Einzelbäume in der Feldmark dauerhaft zu sichern. Allgemein gilt zum Schutz der zu erhaltenden Baumbestände:

- *Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen unter dem Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig (siehe § 2 Nummer 11).*

Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume getroffen, die durch Bodenabtrag, Bodenauftrag oder durch den Boden verdichtende Ablagerungen hervorgerufen werden können. Unvermeidbare Abgrabungen und Ausschachtungen für unterirdische Erschließungsmaßnahmen oder für den Wegebau sind fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18 920 (Vorkehrungen für die bautechnische Vorgehensweise zum Schutz von Bäumen) so durchzuführen, dass Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder dass bei unvermeidbarer Kappung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (Wurzel-Vorhänge). Gegebenenfalls sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter den Wurzelraum zu pressen.

Für abgängigen Gehölzbestand wird geregelt, dass dieser gleichartig zu ersetzen ist, um langfristig an der bisherigen Stelle das Landschafts- und Ortsbild sowie die ökologischen und kleinklimatischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Bei dem Ersatz von Einzelbäumen kann hierbei von dem bisherigen Wuchsstandort im Ausnahmefall geringfügig abgewichen werden, jedoch nicht weiter als der bisherige Kronen-Radius. Dazu wird festgesetzt:

- *Für festgesetzte Bäume, Sträucher und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt (siehe § 2 Nummer 12).*

Auf den Landwirtschaftsflächen im westlichen Plangebiet werden in der Planzeichnung als private Grünflächen dargestellte langgestreckte Flächen in Breite von etwa 8 m mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Erhaltungsgebote umfassen die bestehenden Knicks mit ihrem Erdwall sowie den daran beidseitig anschließenden Knicksaumstreifen. Für die festgesetzten Knicks (Wallhecken) sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten, insbesondere sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten des Knickwalls so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Der Schutz und die fachgerechte Pflege der ortsbildprägenden Knicks mit ihren alten Eichen-Überhältern und dem artenreichen Strauchbewuchs trägt zur Sicherung ihrer hochwertigen Funktionen für die Biotopvernetzung, den Artenschutz und das Kulturlandschaftsbild bei. Da die Knicks bereits seit langer Zeit durchgewachsen sind, ist eine fachgerechte Knick-Pflege durch Auf-den-Stock-setzen unter Erhalt einzelner Eichen-Überhälter nicht mehr sinnvoll.

Auf den Wohngrundstücken sind teilweise große zusammenhängende Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das charakteristische wald- bzw. parkartige Ortsbild zu bewahren. Diese privaten Baumbestände sind zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Um die Zufahrt bzw. Zuwegung zu dem jeweiligen Grundstück zu sichern, können auf entsprechenden Antrag Ausnahmen zugelassen werden, die dem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher entgegenstehen, so dass eine Querung möglich wird.

## **5.10.2 Begrünungsmaßnahmen**

### **5.10.2.1 Gehölzartenwahl, Baum-Pflanzgrößen**

In Bezug auf Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen wird folgende Regelung für das Plangebiet getroffen:

- *Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm und kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (siehe § 2 Nummer 13).*

Die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) wird vorgeschrieben, damit sich Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

#### 5.10.2.2 Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher

Das überwiegend als private Grünfläche festgesetzte Flurstück 1231 der Gemarkung Rissen wird im südlichen Bereich auf einer Breite von 14 m von einem Anpflanzungsgebot überlagert. Die Fläche umfasst eine gerodete ehemalige Waldfläche und soll nun so bepflanzt werden, dass ein dichtwachsendes Laubgehölz aus Baumschicht (vorwiegend Stieleichen) und Strauchsicht entsteht. Die am Südrand der Fläche bestehende neugepflanzte Baumreihe am Grundstückszuweg ist in die Anpflanzung einzubeziehen. Für die Bepflanzung wird festgesetzt:

- *Auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche mit einem Anpflanzungsgebot sind je 20 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum, davon 20 v. H. als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1m Höhe über dem Erdboden und 80 v. H. als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m, und je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch als Unterpflanzung zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14).*

#### 5.10.2.3 Anpflanzungsgebote im Wohngebiet

Für die festgesetzten reinen Wohngebiete werden folgende Festsetzungen zur Sicherung einer angemessenen Mindest-Durchgrünung getroffen:

- *In den reinen Wohngebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (siehe § 2 Nummer 15).*

Die Festsetzung des Anpflanzungsgebotes für Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sichert den ortstypischen überdurchschnittlich hohen Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Baumbestände, die Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsraum bieten. Bei der Ermittlung der Anzahl anzupflanzender Bäume dürfen bereits bestehende zu erhaltende bzw. erhaltenswerte Bäume in Abzug gebracht werden, um eine zu dichte Bepflanzung sowie eine übermäßige Verschattung und Nutzungseinschränkung der Grundstücks-Freiflächen und der Wohngebäude zu vermeiden. Die Verwendung kleinkroniger oder großkroniger Bäume kann in Abhängigkeit von den räumlichen Grundstücksverhältnissen frei gewählt werden. Kleinkronige Bäume haben einen Kronendurchmesser von 4 – 6 m, Bäume ab 12 m Kronendurchmesser gelten als großkronig, dazwischen liegen mittelkronige Bäume mit etwa 8-10 m Kronendurchmesser.

#### 5.10.2.4 Fassaden-Begrünung

Für die Gebäudebegrünung wird folgende weitere Festsetzung getroffen:

- *Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, Außenwände von Garagen und die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge sowie je Stütze ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (siehe § 2 Nummer 16).*

Die Fassadenbegrünung trägt zur gestalterischen Einbindung von Wohngebäuden in ein bereits traditionell grüngerprägtes Wohnumfeld sowie von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden in die Kulturlandschaft bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem höheren Anteil geschlossener ungegliederter Fassaden. Die Begrünung leistet insbesondere einen Beitrag zur Einbindung größerer landwirtschaftlicher

Nutzgebäude in die umgebende Kulturlandschaft. Die Festsetzung bezieht sich jedoch auch auf Einhausungen für den ruhenden Verkehr (Carports, Garagen). Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher und trägt zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Eine Ausnahme von der Fassadenbegrünung ist möglich, wenn material- und konstruktionsbedingte Ausschlusskriterien nachweislich vorliegen und auch technische Vertikalbegrünungssysteme nicht umgesetzt werden können.

#### 5.10.2.5 Eingrünung von Wohngrundstücken

Die Einfriedung von Wohngrundstücken und die dazugehörige Festsetzung ist bereits in Ziffer 5.6 dargelegt worden. Mit dieser Festsetzung (siehe § 2 Nummer 26) wird, neben der Bedeutung für das Landschaftsbild, auch eine wichtige ökologische Funktion durch die Entwicklung von Heckenstrukturen im Plangebiet gesichert. Hecken bilden Brut- und Nahrungsräume für viele Vogelarten und bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für weitere Tierarten wie z.B. Insekten und Kleinsäuger.

### **5.10.3 Gewässer-, Boden- und Hochwasserschutz**

#### 5.10.3.1 Oberflächenentwässerung

Die Festsetzung zur Oberflächenentwässerung in den reinen Wohngebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft ist bereits in Ziffer 5.7.3 erläutert. Mit dieser Festsetzung (siehe § 2 Nummer 17) wird, neben der Entlastung der Vorflut und zur Grundwasseranreicherung, ein wirksamer Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs, zur Sicherung des örtlichen oberflächennahen Schichtenwassers sowie der hieran gebundenen Grünland- und Waldvegetation, des Fließgewässers Schulauer Moorgraben und des Wiesen-Tümpels geleistet. Hierzu tragen gesamtstädtisch betrachtet auch Systeme zur Sammlung und Nutzung der Niederschlagsabflüsse bei, da hierüber der Verbrauch an Trinkwasser für z.B. die Gartenbewässerung und so auch die Grundwasserentnahme und -aufbereitung (z.T. Entnahme über örtliche Brunnen) gemindert wird. Die Erlaubnis zur Nutzung oder zur Ableitung bzw. Versickerung der Niederschläge ist in Verbindung mit einer Darstellung des individuell vorgesehenen Systems (z.B. Sammlung und Versickerung in Gartenteichen oder speziellen Rückhalte- und Sickerteichen, Versickerung über offene Rasenmulden, Versickerung unterirdisch über Rigolen, Sammlung in Regenwasser-Zisternen und Nutzung, Kombination aus den einzelnen Systemen) einschließlich Behandlung des sogenannten Notüberlaufs bei Starkregenereignissen bei der zuständigen Genehmigungsstelle zu beantragen. Damit nimmt die Festsetzung die Grundsätze und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 und § 1a BauGB auf und entspricht auch den Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180), sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542).

Im Plangebiet sind im Bereich der Elbböschung Flächen gekennzeichnet, auf denen die Standsicherheit des Hanges gefährdet ist (siehe Ziffer 3.3.1 und 5.12). Hier ist vorab zu prüfen, ob die Versickerung von Niederschlagswasser zu einer weiteren Schwächung der Standsicherheit führen könnte. Sollte dieses nachweislich der Fall sein, ist auf eine Versicke-

nung zu verzichten. Zur Klärung einer möglichen Gefährdung sind zusätzliche bodenmechanische Detailuntersuchungen auf den betroffenen Grundstücken erforderlich.

#### 5.10.3.2 Minderung der Bodenversiegelung

Die folgende Festsetzung dient ebenfalls der Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet:

- *Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige Stellplätze und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (siehe § 2 Nummer 18).*

Mit dieser Festsetzung soll eine Minderung der Bodenversiegelung erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem reduzierten Oberflächenabfluss und zur teilweisen Versickerung der Niederschläge und damit zur Grundwasseranreicherung bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Geh- und Fahrwege, Stellplätze und befestigte Hofflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen verhindert dagegen die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung ist so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleiben. Als durchlässige Belagsarten eignen sich je nach Nutzung und Belastung Grandflächen in ein- oder zweischichtiger Bauweise, Rasenfugenpflaster, Pflaster- und Plattenbeläge auf durchlässiger Tragschicht, sogenannte Ökopflaster mit Abstandshaltern oder Sickerporen, Schotterrasen, Rasengittersteine und Kiesbeläge.

### 5.10.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### 5.10.4.1 Maßnahmenflächen ohne Zuordnung

Die im Bebauungsplan mit „(C)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Sicherung vorhandener Gewässer-Biotopstrukturen und gleichzeitig der übergeordneten Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Entwicklung des Landschaftsbildes in diesem Teil des Plangebiets. Für die beiden Maßnahmenflächen werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen festgesetzt:

- *Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Ausbringen von Düngemitteln und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln unzulässig (siehe § 2 Nummer 21).*

Mit dieser Festsetzung sollen der im Plangebiet befindliche Oberlauf des Schulauer Moorgrabens und der gesetzlich geschützte Weide-Tümpel gesichert und die Biotopqualität dieser gegenüber Stoffeinträgen sehr empfindlichen Gewässerbiotope verbessert werden. Der Graben weist einen typischen Bewuchs mit Röhrichtpflanzen wie Großer Schwaden, Mädesüß und Schwertlilie auf und ist von Bedeutung als Lebensraum für Amphibien, Insekten und Vögel, besonders innerhalb des sonst überwiegend intensiv als Pferdekoppeln genutzten Um-

feldes. Der Weide-Tümpel weist eine schmale naturnahe Uferzone und einige Sumpfpflanzen auf und ist unmittelbar angrenzend von einem mit Sand befestigten Pferdeauslauf (sog. Paddock) umgeben. Durch Ausschluss der Düngung und der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in dem festgesetzten Schutzstreifen soll der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen vermieden werden. Die mit 5 m ab der Böschungsoberkante bemessene Breite des Gewässerrandstreifens erfolgt in Anlehnung an § 30 Absatz 3 WHG. Der Gewässerrandstreifen umfasst dabei auch entlang des Schulauer Moorgrabens den westseitig grabenbegleitenden Baum-Strauch-Knick und weiteren grabenbegleitenden Baumbestand sowie am Weide-Tümpel westlich eine besonders erhaltenswerte Trauerweide. Auf Grund des gesetzlichen Biotopschutzes sind weitergehende Maßnahmen für das Kleingewässer mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 5.10.4.2 Maßnahmenflächen mit Zuordnung

Die beiden folgenden Anpflanzungen auf Maßnahmenflächen werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (siehe Ziffer 5.10.5.1). Die auf dem Flurstück 1232 der Gemarkung Rissen im Bereich der geplanten Reithalle und südlich des bestehenden Wohnhauses jeweils in Breite von 6 m festgesetzten privaten Grünflächen sind überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und mit „(D)“ gekennzeichnet (siehe Planzeichnung). Diese Flächen sind als dichtwachsende Gehölzstreifen aus großkronigen Bäumen und Strauchunterpflanzung unter Berücksichtigung angrenzender zu erhaltender Baumbestände zu bepflanzen. Diese Neupflanzungen dienen als Fortsetzung eines bereits bestehenden Gehölzstreifens, so dass eine Verbesserung der Biotopvernetzung erreicht wird. In erster Linie werden jedoch die geplanten Wirtschaftsgebäude (Reithalle und Stallgebäude) durch diese Sichtschutz-Anpflanzungen gegenüber dem offenen Landschaftsraum bzw. gegenüber dem geschützten Ensemblebereich nördlich eingegrünt. Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

- *Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass eine dichtwachsende Sichtschutzpflanzung aus großkronigen Bäumen mit einem Pflanzabstand von höchstens 8 m und aus mindestens einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> entsteht (vgl. § 2 Nummer 22).*

Das überwiegend als private Grünfläche festgesetzte Flurstück 1231 der Gemarkung Rissen wird im nördlichen Bereich überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und mit „(E)“ gekennzeichnet (siehe Planzeichnung). Diese Fläche umfasst eine gerodete ehemalige Waldfläche und soll nun so bepflanzt werden, dass wie auf der südlich anschließenden Pflanzgebotsfläche (siehe Ziffer 5.10.2.2) ein dichtwachsendes Laubgehölz aus Baumschicht (vorwiegend Stieleichen) und Strauchsicht entsteht. Besonderheit der im Übrigen rasenbewachsenen Fläche sind fünf Ulmen, die Teil des 2002 gegründeten Hamburgischen Ulmenprogramms sind. Hamburg zählt nach dem massiven Ulmensterben in Folge einer Pilzkrankung (Holländische Ulmenkrankheit) nur noch wenige Ulmen. Das Programm hat zum Ziel, die Zahl der Ulmen in Hamburg deutlich zu vermehren und gesunde Bäume zu schützen. Diese sowie ein weiterer auf der Fläche bestehender größerer Baum sind in die Anpflanzung einzu beziehen. Für die Bepflanzung wird festgesetzt:

- *Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 20 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum, davon 20 v. H. als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen und 80 v. H. als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m, und je 4 m<sup>2</sup> ein Strauch als Unterpflanzung zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 23).*

### **5.10.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden in drei Fällen Vorhaben planungsrechtlich eröffnet, die zu Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung führen werden. Es handelt sich um

1. zwei neu ausgewiesene Baufenster für größere Wirtschaftsgebäude auf der Fläche für die Landwirtschaft Tinsdaler Heideweg 130,
2. die für den Ausbau der Erschließungsstraße Leuchtfeuerstieg beanspruchten Flächen sowie
3. die für die Anlage eines straßenunabhängigen Fuß- und Radwegs benötigte Straßenerweiterungsfläche südlich Schulauer Weg.

Der Bebauungsplan regelt die Zuordnung der für den Ausgleich dieser Eingriffe festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen zu den Eingriffsstandorten wie folgt.

- *Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet:*
  - 24.1 *den mit „Z1“ bezeichneten Flächen für die Landwirtschaft die entsprechend bezeichnete Teilfläche des außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flurstücks 1237 der Gemarkung Rissen,*
  - 24.2 *den mit „Z2“ und „Z3“ bezeichneten Straßenverkehrsflächen die entsprechend bezeichneten Teilflächen des außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flurstücks 5851 der Gemarkung Rissen (siehe § 2 Nummer 24).*

#### **5.10.5.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**

Gemäß Ergebnis der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Ziffer 6.1) werden den beiden Eingriffsflächen „Z1“ (zwei Landwirtschaftliche Baufelder) zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen die innerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen und jeweils mit „Z1“ bezeichneten drei privaten Grünflächen in Größe von zusammen 3.080 m<sup>2</sup> zugeordnet: auf den beiden überlagernd als Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung „(D)“ festgesetzten Grünflächen sind Sichtschutzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 22 und siehe Ziffer 5.10.4.2) und auf der überlagernd als Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung „(E)“ festgesetzten Grünfläche ist eine waldartige Gehölzpflanzung anzulegen (vgl. § 2 Nummer 23 und siehe Ziffer 5.10.4.2). Damit wird eine wirksame Aufwertung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima/Lufthygiene, Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild im Plangebiet erreicht. Zur vollständigen Kompensation sind jedoch weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich (siehe Ziffer 5.10.5.2).

#### 5.10.5.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Gemäß Ergebnis der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Ziffer 6.1) wird den beiden Eingriffsflächen „Z1“ (zwei Landwirtschaftliche Baufelder) zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen über die Maßnahmeflächen innerhalb des Plangebiets hinaus eine externe, das heißt außerhalb des Plangebiets im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Fläche in Größe von 1.500 m<sup>2</sup> zugeordnet. Diese externe Ausgleichsfläche befindet sich nördlich Schulauer Weg in ca. 0,4 km Entfernung zu den Eingriffsstandorten in der Rissener Feldmark südlich Feldweg 70 östlich des Schulauer Moorgrabens in etwa 20 m Distanz zu einem östlich gelegenen Bruchwald auf dem Flurstück 1237 der Gemarkung Rissen (siehe Anlage 1). Es handelt sich um Intensiv-Grünland mit Gruppen und einer Geländesenke. Dort soll eine Vernässung erfolgen und ein Feuchtbiotop (Kleingewässer mit Flachwasserzonen und Uferrandstreifen, sog. Blänken) mit besonderen Funktionen für Wiesenvögel (Zielart Kiebitz) hergestellt und entwickelt werden.

Gemäß Ergebnis der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Ziffer 6.1) werden der Eingriffsfläche „Z2“ (Leuchfeuerstiege) und der Eingriffsfläche „Z3“ (Schulauer Weg) zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen jeweils eine externe Fläche von 2.680 m<sup>2</sup> („Z2“) und von 2.660 m<sup>2</sup> („Z3“) zugeordnet. Diese externen Ausgleichsflächen befinden sich nordöstlich in ca. 4,2 km Luftlinie-Entfernung zum Plangebiet in der Rissener Feldmark in einem Bereich mit der Flurbezeichnung „Hössen Wisch“ südlich der Wedeler Au / nördlich Feldweg 78 zusammenhängend auf dem Flurstücks 5851 der Gemarkung Rissen (siehe Anlage 2). Dieses Flurstück ist als Ausgleichsflächenpool für Ausgleichsbedarfe aus verschiedenen Bebauungsplänen von der Freien und Hansestadt Hamburg angekauft und an einen Landwirt zur entsprechenden Bewirtschaftung verpachtet worden. Gemäß der Zielsetzung für die Entwicklung der Fläche als Extensiv-Grünland werden folgende Maßnahmen für die beiden zugeordneten Teilflächen „Z2“ und „Z3“ festgelegt, die direkt an eine anderweitig bereits zugeordnete Ausgleichsfläche anschließen: Einstellung jeglicher Düngung, Bodenabmagerung durch Austrag des Mähgutes, Begrenzung der Mahd auf eine jährliche Herbstmahd jeweils im September/Oktober, um hier im Frühjahr die kurze Grasstruktur für Wiesenbrüter zu sichern, ggf. kleinteilig Maßnahmen zur Bodenvernässung bzw. Reaktivierung vorhandener Gräben / Gruppen.

Bei den aufgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich im Sinne von § 200a BauGB um Ersatzmaßnahmen, die nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsstandort stehen, im vorliegenden Fall jedoch im gleichen Landschaftsraum. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird dadurch erheblich begünstigt, dass die zugeordnete Ersatzfläche „Z1“ in der Nähe zum Schulauer Moorgraben und zu einem ökologisch wertvollen Bruchwald liegt (Grundwassernähe) und dass die zusammenhängenden Ersatzflächen „Z2“ und „Z3“ Teil eines größeren zusammenhängenden Ausgleichsflächen-Pools sind.

Auf Grund der im Wesentlichen bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans sind lediglich in kleineren Teilbereichen Veränderungen durch planungsrechtlich eröffnete zusätzliche Baumöglichkeiten und durch Herrichtung von Erschließungsflächen zu erwarten, während im überwiegenden Plangebiet die bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen durch entsprechende Festsetzungen u. a. für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Knicks, für sonstige Begrünungen an den Gebäuden und für die

Herrichtung der Maßnahmenflächen planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt sowie die gesetzlich geschützten Biotop in ihrem heutigen Umfang gekennzeichnet werden.

### **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich in den Bebauungsplan Rissen 11 übernommen werden:

- die Wasserflächen des Schulauer Moorgrabens (Oberlauf) und eines Tümpels,
- das Naturschutzgebiet Wittenbergen,
- das Landschaftsschutzgebiet Rissen,
- die flächenhaften und linienhaften gesetzlich geschützten Biotop,
- die denkmalgeschützten Einzelanlagen Leuchtturm Tinsdal (Flurstück 2406) und Tinsdaler Heideweg 130 und  
die denkmalgeschützten Ensembles Leuchtfuerstieg 2 und Am Leuchtturm 13

### **5.12 Kennzeichnungen**

Im Bebauungsplan gekennzeichnet werden:

- die vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NN,
- eine vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung,
- eine vorhandene unterirdische 110 kV Elektrizitätsleitung,
- der hochwassergefährdete Bereich,
- die vorhandenen Gebäude,
- die Bereiche des Elbhanges, in denen die Standsicherheit gegen Geländebruch weniger als  $\eta < 1,4$  beträgt.

## **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Artenschutzrechtliche Belange**

### **6.1 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Im Rahmen einer Planfolgenabschätzung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 11 auf Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes überprüft, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten und damit als Eingriffe nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 ff BNatSchG zu bewerten sind.

Für die bestehenden, im Bebauungsplan bestandskonform als reines Wohngebiet und mit einer der heutigen baulichen Dichte entsprechenden niedrigen GRZ zwischen 0,15 und 0,2 bzw. kleinräumig 0,25 festgesetzten Grundstücke werden durch eng bemessene Baugrenzen rund 82 Wohngebäude am heutigen Standort unverändert gesichert. Für weitere 7 bestehende Wohngebäude wird eine eng bemessene Baugrenze im vorderen Grundstücksteil festgesetzt, so dass die Gebäude in den naturschutzfachlich überwiegend sensiblen oder in

Bezug auf die Hang-Standsicherheit kritischen rückwärtigen Grundstücksteilen lediglich noch Bestandschutz genießen und im Falle des Neubaus abzubrechen sind. In beiden Fällen sind keine bzw. keine als erheblich zu wertenden Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten.

Zusätzliche, ebenfalls eng bemessene Baugrenzen werden lediglich für 14 Wohngebäude festgesetzt, davon sind auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen bereits zwei Wohngebäude in Bau und ein Wohngebäude wurde bereits fertiggestellt (Stand Juli 2012). Von diesen 14 zusätzlichen Neubau-Optionen waren 12 bereits durch die Regelungen des Baustufenplans Rissen zulässig, und zwar in Bezug auf die Ausweisung von eingeschossiger, offener Wohnbebauung in folgenden Bereichen: südlich Leuchtfeuerstieg sowie nördlich und südlich Leuchtturmweg. Der Bebauungsplan löst hier keine Ausgleichserfordernisse aus, da diese Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts erfolgt sind oder zulässig waren. In zwei weiteren Fällen erfolgt eine neue Baugrenzen-Festsetzung, und zwar auf den Flurstücken 6269 und 6270 der Gemarkung Rissen nordwestlich der Kreuzung Am Leuchtturm / Leuchtturmweg für eine gemäß 2010 erreichten gerichtlichen Vergleich zulässige Bebauung mit je einem Einzelhaus. Auch für diesen Einzelfall findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Lediglich in drei Fällen werden Vorhaben planungsrechtlich neu eröffnet, die nach fachlicher Prüfung zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung führen werden. Es handelt sich um

1. die beiden neu ausgewiesenen Baufenster auf der Fläche für die Landwirtschaft Tinsdaler Heideweg 130,
2. den Ausbau der Erschließungsstraße Leuchtfeuerstieg sowie
3. die Straßenerweiterung südlich Schulauer Weg zwecks Anlage eines straßenunabhängigen Geh- und Radwegs.

Zur Realisierung dieser Bau- bzw. Erschließungsvorhaben werden Gartengrundstücke mit Baum- und Strauchbeständen, Randflächen intensiv genutzter Pferdekoppeln sowie verdichtete bzw. mit Sand abgedeckte Reitbahnen beansprucht, der Knick am Südrand des Schulauer Wegs wird von den südlich angrenzenden Pferdekoppeln getrennt. Für den Ausbau Leuchtfeuerstieg müssen voraussichtlich ca. 18 Bäumen eher allgemeiner Bedeutung und ca. 5 Bäume besonderer Bedeutung gefällt werden. Damit sind in Folge der Überbauung bzw. Versiegelung örtlich begrenzte Verluste von Grünvolumen, Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushalts, des örtlichen Kleinklimas, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Landschaftsbildes verbunden.

Für diese drei Flächen wurde jeweils getrennt eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des sogenannten Staatsrätemodells in Bezug auf die relevanten Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt unter Berücksichtigung von wirksamen Maßnahmen zur Eingriffsminderung durchgeführt. Die dadurch festgestellten Ausgleichsbedarfe können über die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans

- für die landwirtschaftliche Neubebauung durch die Maßnahmenfestsetzung zur Anpflanzung von zwei Schutzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf 960 m<sup>2</sup> und von einem flächenhaften Gehölz auf 2.120 m<sup>2</sup> jeweils innerhalb des Plangebiets so-

wie durch die zugeordnete externe Ausgleichsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 1237 in der Gemarkung Rissen außerhalb des Plangebiets,

- für den Straßenausbau Leuchtfeuerstieg durch die zugeordnete externe Ausgleichsfläche von 2.680 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 5851 der Gemarkung Rissen außerhalb des Plangebiets,
- und für den Geh- und Radwegebau Schulauer Weg durch die zugeordnete externe Ausgleichsfläche von 2.660 m<sup>2</sup> ebenfalls auf dem Flurstück 5851 in der Gemarkung Rissen außerhalb des Plangebiets

soweit ausgeglichen bzw. ersetzt werden, dass der jeweils ermittelte Eingriff vollständig kompensiert wird. Auch für die weiteren Schutzgüter des Naturhaushalts verbleiben keine als erheblich und nachteilig zu wertenden Beeinträchtigungen, das Landschaftsbild wird durch die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet.

## **6.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Von den zusätzlich eröffneten Baumöglichkeiten sowie von den Straßenausbau- und Wegebaumaßnahmen sind Gartengrundstücke mit Baum- und Strauchbeständen, Randflächen intensiv genutzter Pferdekoppeln sowie verdichtete bzw. mit Sand abgedeckte Sandreitbahnen betroffen. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass durch unvermeidbare Baumfällungen, Strauch- und Heckenrodungen einzelne Habitate von Vogelarten und evtl. auch von Fledermäusen betroffen sind. Außerdem könnten bei Gebäudeabbrucharbeiten Habitate von Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Sämtliche europäischen Vogelarten sowie alle Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Arten.

Eventuelle negative Planfolgen für besonders oder streng geschützte Tierarten und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG können wirksam durch die nachfolgend aufgeführten besonderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen vermieden werden:

- Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Gelegen, der erheblichen Störung von Vögeln in der Brut- und Aufzuchtzeit sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten muss die für Fäll- und Rodungsmaßnahmen gesetzlich geregelte Frist zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar (Winter-Fällung) eingehalten werden.
- Abzureißende Gebäude müssen zuvor auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln überprüft werden, damit im Falle eines Vorhandenseins entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Baumhöhlen in Bäumen von über 40 cm BDH (Brusthöhendurchmesser) müssen vor der Fällung auf Fledermauswinterquartiere überprüft werden, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden (§44 Abs.1 BNatSchG).
- Bäume mit Eichhörnchenkobelns sind auf Besatz zu prüfen und ggf. im Oktober zu roden.

Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist unter den Voraussetzung, dass die vorgenannten Fällzeitenregelungen und Überprüfungen

durch eine ökologische Baubegleitung während der Fäll- bzw. Abbrucharbeiten eingehalten werden, nicht erforderlich.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8 Aufhebung bestehender Pläne**

Der Baustufenplan Rissen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), und die Teilbebauungspläne 700 und 918 vom 23. Dezember 1960 (HmbGVBl. 1961 S. 3) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 11 aufgehoben.

## **9 Flächen- und Kostenangaben**

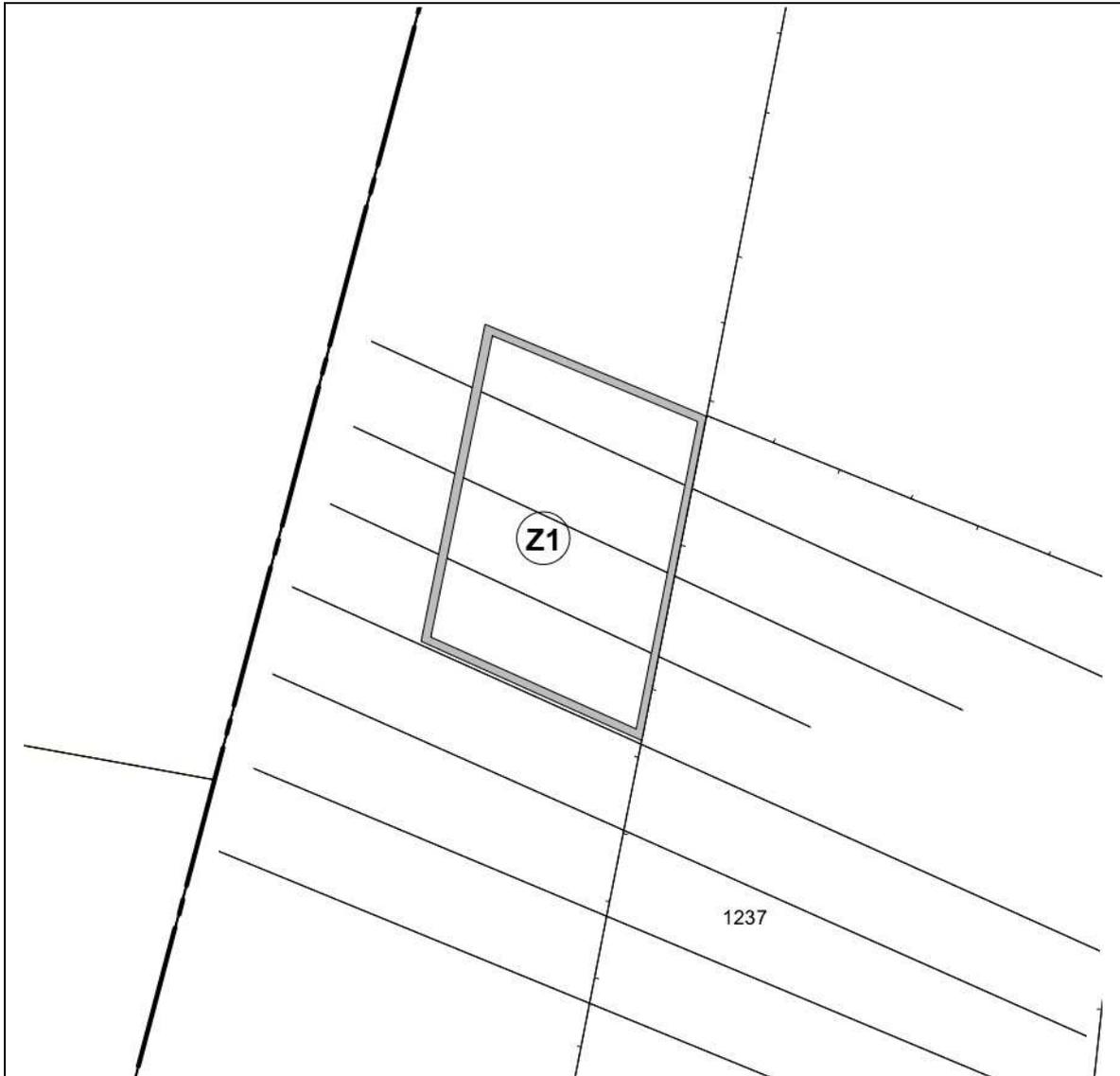
### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 42,7 ha groß. Hiervon entfallen auf reine Wohnbauflächen etwa 14,4 ha, auf Landwirtschaftsflächen etwa 13,6 ha, auf Flächen für Wald etwa 2,1 ha, auf Straßenverkehrsflächen etwa 2,2 ha (davon neu: etwa 0,6 ha), auf öffentliche Grünflächen (Parkanlage) etwa 5,6 ha, auf Erholungsflächen (Strand) etwa 1,0 ha, auf private Grünflächen etwa 3,4 ha (davon überlagernd festgesetzt als Maßnahmenflächen etwa 0,3 ha), auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 0,4 ha und auf Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Leuchtturm Tinsdal) etwa 0,05 ha.

Die zugeordneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen zusammen etwa 0,68 ha.

### **9.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese entstehen durch den Ausbau des Schulauer Wegs (Ergänzung eines straßenunabhängigen Geh- und Radwegs), des Leuchtturmwegs (straßenbegleitende Grabenmulden) und des Leuchtfeuerstiegs (Ausbau), durch die Herrichtung neuer Flächen für öffentliche Parkanlagen (südlich des Leuchtturmes) sowie durch die Herrichtung und Unterhaltung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Liegenschafts-Flurstück 5851 der Gemarkung Rissen.

**Anlage 1:**

Zugeordnete externe Ausgleichsfläche „Z1“ auf dem Flurstück 1237 (teilweise) der Gemarkung Rissen für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes (Maßstab 1:1.000)

**Anlage 2:**

Zugeordnete externe Ausgleichsflächen „Z2“ und „Z3“ auf dem Flurstück 5851 (teilweise) der Gemarkung Rissen für den Ausbau Leuchtfeuerstieg („Z2“) und für den Geh- und Radweg Schulauer Weg („Z3“) (Maßstab 1:1.000)