Bebauungsplan

Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den besonderen Nutzungszweck
- z.B. GR 100 m² — Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. HA 21 — Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- Baugrenze
- St — Fläche für Stellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Z — Zuordnung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- W — Naturnaher Wald / Feldgehölz
- EG — Extensivgrünland
- U — Stillgewässer mit naturnahem Uferbereich
- O — Obstwiese
- E — Erhaltungsbereich
- z.B.(A) — Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- z.B. (b10) — Zugeordnete Ausgleichsflächen durch andere Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet
- N — Umgrenzung: Naturschutzgebiet
- L — Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
- § — Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- § — Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
- § — Gesetzlich geschütztes Biotop (Einzelbiotop)
- D — Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

- E — Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- F — Vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung
- A — Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- M — Vorhandene unterirdische Fernmeldeleitung
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- AV — Archäologische Vorbehaltsfläche
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Überbauung

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2019.

Übersichtsplan M 1: 50 000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan

Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

3 Blätter **(Blatt 1)**

Maßstab 1 : 2500 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteile 225, 226, 227

Bebauungsplan

Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den besonderen Nutzungszweck
- z.B. GR 100 m² — Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. HA 21 — Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- Baugrenze
- St — Fläche für Stellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Z — Zuordnung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- W — Naturnaher Wald / Feldgehölz
- EG — Extensivgrünland
- U — Stillgewässer mit naturnahem Uferbereich
- O — Obstwiese
- E — Erhaltungsbereich
- z.B.(A) — Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- z.B. (b10) — Zugeordnete Ausgleichsflächen durch andere Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet
- N — Umgrenzung: Naturschutzgebiet
- L — Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
- § — Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- § — Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
- § — Gesetzlich geschütztes Biotop (Einzelbiotop)
- D — Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

- E — Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- F — Vorhandene unterirdische Fernwärmesleitung
- A — Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- M — Vorhandene unterirdische Fernmeldeleitung
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- AV — Archäologische Vorbehaltsfläche
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Überbauung

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2019.

Übersichtsplan M 1: 50 000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan

Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

3 Blätter **(Blatt 2)**

Maßstab 1 : 2500 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteile 225, 226, 227

Bebauungsplan

Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den besonderen Nutzungszweck
- z.B. GR 100 m² — Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. HA 21 — Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- Baugrenze
- St — Fläche für Stellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
- Z — Zuordnung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- W — Naturnaher Wald / Feldgehölz
- EG — Extensivgrünland
- U — Stillgewässer mit naturnahem Uferbereich
- O — Obstwiese
- E — Erhaltungsbereich
- z.B.(A) — Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- z.B. (b10) — Zugeordnete Ausgleichsflächen durch andere Bebauungspläne

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet
- N — Umgrenzung: Naturschutzgebiet
- L — Umgrenzung: Landschaftsschutzgebiet
- § — Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- § — Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
- § — Gesetzlich geschütztes Biotop (Einzelbiotop)
- D — Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

- E — Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
- F — Vorhandene unterirdische Fernwärmesleitung
- A — Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- M — Vorhandene unterirdische Fernmeldeleitung
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- AV — Archäologische Vorbehaltsfläche
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Überbauung

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2019.

Übersichtsplan M 1: 50 000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan

Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

3 Blätter **(Blatt 3)**

Maßstab 1 : 2500 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteile 225, 226, 227

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 31 **DIENSTAG, DEN 17. SEPTEMBER** **2019**

Tag	Inhalt	Seite
30. 8. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26	273
30. 8. 2019	Feststellung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 4 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs	276
5. 9. 2019	Dreißigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Hamburg-Nord	278
10. 9. 2019	Neunzehnte Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Altona	279
13. 9. 2019	**Vierzehntes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Wahl zur Hamburgischen Bürgerschaft** 111-1	280

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26

Vom 30. August 2019

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rissen 44/Sülldorf 18/Iserbrook 26 für den Geltungsbereich südlich des Staatsforstes Klövensteen, westlich der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein, nördlich der S-Bahntrasse und östlich des Klövensteenwegs (Bezirk Altona, Ortsteile 225, 226 und 227) wird festgestellt.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Klövensteenweg – Südgrenze des Flurstücks 39 (Babenwischenweg) der Gemarkung Rissen – Landesgrenze – Nordgrenze des Flurstücks 32, Westgrenze des Flurstücks 3135, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3008, Ostgrenze des Flurstücks 31 (Feldweg 92), Nordgrenzen der Flurstücke

3212, 16, 15 und 14, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3211, Ostgrenze des Flurstücks 13, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 6167 (Feldweg 90) – Nordgrenze des Flurstücks 25 (Feldweg 90/91) der Gemarkung Rissen, Nordgrenze des Flurstücks 1347 (Feldweg 90), Ostgrenze des Flurstücks 1280 (Feldweg 65) der Gemarkung Sülldorf – Landesgrenze – Schenefelder Landstraße – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1976, Südgrenze des Flurstücks 2035 der Gemarkung Dockenhuden – Lütt-lserbrook – lserbrooker Weg – Sülldorfer Knick – Westgrenzen der Flurstücke 1228 (Sülldorfer Knick) und 32, Süd-, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 30, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 25, Südwestgrenze des Flurstücks 24, über das Flurstück 1214 (Ellernholt) der Gemarkung Sülldorf – Feldweg 65 – über das Flurstück 3310, Westgrenzen der Flurstücke 3310 und 2545, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 2543, Südgrenze des Flurstücks 1207, Ost- und Südgrenze der Flurstücke 1206 und 1205 der Gemarkung Sülldorf – Schlankweg – Südgrenzen der Flurstücke 2220 und 2219, Ostgrenze des Flurstücks 1192 der Gemarkung Sülldorf – Lehmkuhlenweg – Westgrenze des Flurstücks 1189, über das Flurstück 3486 (Feldweg 60) – Westgrenze des Flurstücks 2014, Ostgrenze des Flurstücks 2015 (Feldweg 60), Nordgrenzen der Flurstücke 1182 und 1183, Ostgrenze des Flurstücks 1183, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1174, Südgrenze des Flurstücks 2226, über die Flurstücke 2078, 1176 und 1177, über das Flurstück 1140 (Sieversstücken), Westgrenze des Flurstücks 1140, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1178 der Gemarkung Sülldorf – Südgrenze des Flurstücks 305 der Gemarkung Rissen – Lehmkuhlenweg – Südgrenze des Flurstücks 309, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 313, Südgrenze des Flurstücks 312, über die Flurstücke 312 und 313, Nordwestgrenze des Flurstücks 313, Südwestgrenze des Flurstücks 318, Südostgrenze des Flurstücks 320, über das Flurstück 320 der Gemarkung Rissen – Feldweg 77 – Langensaal – Marschweg – West- und Südgrenze des Flurstücks 3881 der Gemarkung Rissen – Langensaal – über das Flurstück 5362 der Gemarkung Rissen – Hexentwiete – Nordgrenzen der Flurstücke 6394, 6391, 6392 und 6393, Westgrenze des Flurstücks 325, über das Flurstück 325, Westgrenzen der Flurstücke 266 und 5053, über die Flurstücke 5053 und 5052, Westgrenze des Flurstücks 5788, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4553, über das Flurstück 4553, Nordgrenze des Flurstücks 4553, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4267, Westgrenzen der Flurstücke 6368 und 6367, über die Flurstücke 6367 und 6366, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 281, über das Flurstück 209 (Hobökentwiete), Südwestgrenze des Flurstücks 6473, Südgrenzen der Flurstücke 6474, 4896 und 4868, Westgrenze des Flurstücks 4868, Südgrenze des Flurstücks 4894 der Gemarkung Rissen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
   a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
   c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit 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.
2. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
4. Auf der als „Ausflugslokal“ festgesetzten Fläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur eine Schank- und Speisewirtschaft, im Obergeschoss und im rückwärtigen Teil des Hauptgebäudes auch Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung zulässig.
5. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche auf den Flächen für die Landwirtschaft den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
6. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen, notwendige Stell- und Abstellplätze und Zufahrten sowie Terrassen an Wohngebäuden können ausnahms-

weise außerhalb der Baugrenzen innerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden.

7. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Wohnungen nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig und nur, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind.

8. Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist die Anlage von Reit- und Auslaufflächen außerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen unzulässig.

9. Auf den Flächen für die Landwirtschaft, mit Ausnahme der Flurstücke 6197, 191, 190, 6181 und 117 der Gemarkung Rissen, sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig.

10. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

11. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und durch geeignete Zäune vor Weidetieren zu schützen.

12. Für die zum Anpflanzen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von zu erhaltenden Gehölzen unzulässig.

13. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

14. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:

14.1 Die mit „EG“ bezeichneten Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, die Anlage und der Betrieb von Bodendrainagen sowie ein Umbruch der Grasnarbe unzulässig. Eine Düngung ist höchstens einmal jährlich mit Stallmist in geringer Gabe zulässig. Eine Beweidung ist vom 15. November bis zum 30. April unzulässig, und ab dem 1. Mai bis zum 15. Juni ist eine Beweidung höchstens mit 2 Rindern, 6 Schafen, 1,5 Pferden oder 1,5 Ponys je ha zulässig. Bei einer Beweidung der Flächen sind die Uferbereiche der Gewässer in einer Mindestbreite von 2 m abzuzäunen. Vom 15. März bis zum 15. Juni ist eine maschinelle Bearbeitung der Flächen unzulässig. Die Flächen sind mindestens einmal jährlich zwischen dem 1. September und dem 15. Oktober zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.

14.2 Die mit „O“ bezeichneten Flächen sind als Obstwiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

14.3 Auf den mit „U“ bezeichneten Flächen sind Stillgewässer mit naturnahen Uferbereichen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

14.4 Die mit „W“ bezeichneten Flächen sind als Gehölzflächen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

15. Die als Fläche für Wald festgesetzten Flächen sind als naturnaher Laubwald, Heide oder Moor zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

16. Auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

17. Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur Beleuchtung der Außenanlagen nur Leuchten zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen.

18. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig.

19. Die Dächer von Gebäuden sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 15 Grad und 45 Grad, in dunkelgrauer, nicht glänzender Ausführung oder als Reetdach zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. August 2019.

Das Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamburg, den 26. Juli 2019

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht bzw. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet betroffenen Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Insbesondere waren einerseits die privaten Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und der sonstigen Grundeigentümer zu berücksichtigen, andererseits auch die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, des Grundwasserschutzes, der Denkmalpflege und der Wasserwirtschaft. In der Abwägung sind eine Vielzahl privater und öffentlicher Belange behandelt worden, die insbesondere auch durch die erfolgten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen Niederschlag in der Planung gefunden haben.

1. Ziel des Bebauungsplans

Nach dem geänderten Aufstellungsbeschluss vom Mai 2012 sollen durch den Bebauungsplan „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der Rissener / Sülldorfer Feldmark als weitgehend unbebauter, landwirtschaftlich geprägter Landschaftsraum mit seiner hohen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie die Naherholung geschaffen werden. Hierbei sollen auch die Belange der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsfähigkeit im Planverfahren berücksichtigt werden. Bauliche Erweiterungen sollen in enger räumlicher Zuordnung zu den vorhandenen Hofstellen erfolgen, um die übrigen landwirtschaftlichen Flächen der Feldmark von einer Bebauung freizuhalten. Die dort vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen sollen erhalten und verbessert werden. Die Flächen sollen im Wesentlichen als Flächen für die Landwirtschaft, Wald und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 umfasst die Feldmark nördlich der Ortslagen Rissen, Sülldorf und Iserbrook. Dieser weitgehend unbebaute Landschaftsraum hat eine herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Naherholung und den Naturhaushalt. Er wird in weiten Teilen bestimmt durch die landwirtschaftliche Knicklandschaft mit einer überwiegenden Nutzung als Grün- und Ackerland. Fast das ganze Plangebiet befindet sich in zwei Landschaftsschutzgebieten, nordwestliche Flächen im Naturschutzgebiet Schnaakenmoor. Darüber hinaus liegen große Flächen des südlichen Plangebiets auch in einem Grundwasserschutzgebiet.

Auf Grund der besonderen Lage im Ballungsraum Hamburg ist das Plangebiet zahlreichen Nutzungsansprüchen ausgesetzt, welche die Eignung und Funktion des Raums für die Naherholung, den Naturhaushalt und die Landwirtschaft gefährden. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für die Existenz- und Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sichern und Nutzungskonflikte sollen durch geeignete Festsetzungen bewältigt werden.

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen soll als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und damit für die landwirtschaftliche Bodennutzung gesichert werden. Den landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet sollen angemessene bauliche Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Hofstellen zur Entwicklungsfähigkeit ihrer Betriebe eingeräumt werden, betriebliche Neuansiedlungen oder eine Zersiedelung der Landschaft mit weiteren Gebäuden soll aber unterbleiben.

Durch den Bebauungsplan soll das Plangebiet aber auch für die landschaftsgebundene Naherholung, den Naturhaushalt und insbesondere als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten gesichert und entwickelt werden. Auch aus diesem Grund werden landwirtschaftlich genutzte Feuchtwiesen im städtischen Eigentum als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Flächen wird die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für zukünftige Bauvorhaben und Bebauungspläne, insbesondere auch innerhalb des Bezirks Altona, planungsrechtlich ermöglicht. Die Flächen der aus Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Grünlandniederung der Wedeler Au und des Laufgrabens bilden hierbei den Schwerpunkt und haben vielfach bereits jetzt eine hohe Bedeutung für den Schutz zahlreicher bedrohter Tier- und Pflanzenarten sowie für den Wasserhaushalt. Die Flächen verfügen darüber hinaus über ein erhebliches naturschutzfachliches und erholungswirksames Entwicklungspotenzial, dass durch eine entsprechende Festsetzung gesichert werden soll. Mit dem Bebauungsplan soll auch die Basis dafür geschaffen werden, dass weitere bisher konventionell genutzte Grünlandflächen im städtischen Eigentum als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe an anderer Stelle zukünftig extensiver genutzt werden. So können mit den getroffenen Festsetzungen größere, besser arrondierte extensiv genutzte Bereiche entstehen, in denen Nachbarschaftskonflikte zwischen intensiver und extensiver genutzten Flächen vermieden werden. Eine weitere Nutzung der Flächen durch die landwirtschaftlichen Betriebe über einem Bewirtschaftungsvertrag ist dabei ausdrücklich erwünscht, um die pflegenden, positiven Wirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftserleben zu sichern. So werden die Ausgleichsflächen auch überwiegend als Extensiv-Grünlandflächen durch die landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaftet, die hierfür eine angemessene Vergütung erhalten.

Auch die naturschutzfachlich wichtige Knick- und Feldheckenpflege erfolgt zum ganz überwiegenden Teil durch die landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen auch die Planungen zum Biotopverbund und zur Biotopvernetzung im Sinne der §§ 20 und 21 BNatSchG unterstützen.

Die grundlegende Gliederung des Plangebiets in eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft und naturnahe, waldbestimmte Bereiche soll langfristig gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll ferner eine rechtliche Grundlage für weitere Renaturierungsmaßnahmen der Wedeler Au und des Laufgrabens entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie und des Wasserhaushaltsgesetzes bilden. Dementsprechend werden entlang der beiden Fließgewässer Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt, die planungsrechtlich eine weitergehende wasserwirtschaftliche Planung zur Verbesserung der Gewässerstruktur absichern.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft im Westen des Stadtgebietes von Hamburg geschaffen.

Die großflächige Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Plangebiet und von ausreichend großen Bau- und Nutzungsflächen für die einzelnen Betriebe an ihren Hofstellen sichert diese Hauptnutzung in der Feldmark und ermöglicht eine gelenkte landschaftsverträgliche Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe. Die Planung ermöglicht eine Neuversiegelung von zumeist bereits intensiver genutzten Flächen durch bauliche Anlagen um die Hofstellen in einem beschränkten Umfang von insgesamt ca. 3 ha Fläche. Die neu geregelte Zulässigkeit für die Anlage von Reit- und Auslaufflächen sowie teil- und vollversiegelten Lager- und Stellflächen kann darüber hinaus zu einer Beeinträchtigung von ca. 8,1 ha Flächen in den hofnahen Bereichen führen, da diese weiter überprägt oder versiegelt werden können. Diese Eingriffe ziehen ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Stadtbild nach sich. Diesen Eingriffen werden entsprechend einer Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nach dem Staatsrätemodell notwendige Ausgleichsflächen im jeweiligen Privateigentum in einem Umfang von insgesamt ca. 13

ha zugeordnet. Zumeist werden als Ausgleichsmaßnahmen konventionell bewirtschaftete Grünlandflächen zugeordnet, die zukünftig extensiver genutzt werden sollen und dadurch eine Aufwertung der Flächen für den Boden, die Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild bzw. das Landschaftserleben erreicht wird. Diese ausgleichsrelevanten Eingriffe wären nach einer entsprechenden Abwägung auch nach dem bisherigen Planungsrecht entsprechend § 35 BauGB im Außenbereich zulässig gewesen, soweit diese betrieblich für die Landwirtschaft notwendig sind.

Mit der Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft entlang der Wedeler Au und des Laufgrabens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Herstellung von Rückhaltebereichen, die Entwicklung von Gewässerrandstreifen und eine weitere Renaturierung dieser Fließgewässer zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie geschaffen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden insgesamt ca. 2,7 ha Teilflächen im privaten Eigentum als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt, die für eine Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen noch von der Stadt erworben werden müssten.

Die planungsrechtliche Sicherung und Verbesserung der öffentlichen Wegeverbindungen durch den möglichen Bau von neuen Erholungswegen mit insgesamt 475 m Länge, insbesondere im Südosten des Plangebiets, führen insgesamt zu einer Aufwertung der Erholungsfunktion und des Landschaftserlebens. Die planungsrechtlich ermöglichten Wegebaumaßnahmen zur Herstellung von vier neuen Erholungswegen sind ebenfalls eingriffsrelevant. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die schmalen, wassergebundenen Wege können jedoch innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ausgeglichen werden.

Mit der konzentrierten Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes, in den Niederungsbereichen der beiden Fließgewässer, werden naturschutzfachlich wertvolle und erlebniswirksame Grünlandbereiche der Feldmark gesichert und eine naturschutzfachlich optimierte extensive landwirtschaftliche Flächennutzung festgesetzt, die u.a. dem Wiesenvogelschutz dient, aber auch zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und zum Gewässerschutz beitragen.

Über bereits in der Umsetzung befindliche Ausgleichsmaßnahmen hinaus, werden mit diesem Bebauungsplan auch neue Flächen im städtischen Eigentum als zukünftige Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen werden mit diesem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert und bilden somit einen Ausgleichsflächenpool i.S. von § 16 BNatSchG. Hierbei handelt es sich um insgesamt ca. 23 ha neuer zukünftiger Ausgleichsflächen, auf denen sukzessive entsprechend dem Ausgleichsbedarf die bestehende Grünlandnutzung extensiviert werden soll.

Mit dem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der alten Hofstelle am Schlankweg 19 als städtebaulicher Erhaltungsbereich und die weitestgehende Offenhaltung der Feldmark vor weiterer Bebauung ein unterstützender planungsrechtlicher Rahmen auch zur Sicherung des besonderen dörflichen Milieus im Dorf Sülldorf (s. Bebauungsplan Sülldorf 4) geschaffen. Die besondere Bau- und Nutzungsstruktur des letzten, in seinem Charakter weitgehend erhaltenen Geestdorfes Hamburgs in Verbindung mit der umliegenden Feldmark bedingt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung. Des Weiteren werden mehrere Flächen mit einem Wert für die Bodendenkmalpflege nachrichtlich dargestellt oder gekennzeichnet.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale auch der baulichen Struktur in dieser Landschaft, werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude im Plangebiet getroffen.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Insgesamt haben die getroffenen Festsetzungen überwiegend positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Mensch. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und Stadtbild ergeben sich durch die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen

werden landschaftspflegerisch und naturschutzfachlich geeignete Anpflanzgebote festgesetzt und Ausgleichsflächen im jeweiligen Privateigentum zugeordnet.

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen den Darstellungen des Landschaftsprogramms als übergeordnete Landschaftsplanung.

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Erste Grobabstimmungen zum geplanten Bebauungsplanverfahren für die Rissen-Sülldorfer Feldmark bei der damals zuständigen Stadtentwicklungsbehörde scheiterten 1998 insbesondere am Widerstand der Wirtschaftsbehörde. Die faktische **Grobabstimmung** fand am 07.10.1999 in der damaligen Senatskommission statt.

Ein erster Bebauungsplanentwurf mit einem damals noch größeren Plangebiet wurde im Juni 2003 im Rahmen einer **Öffentlichen Plandiskussion** vorgestellt und traf auf erheblichen Widerspruch der Landwirte im Plangebiet.

Im Mai 2012 wurde der **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan geändert** und das Plangebiet an seinen Rändern verändert und insgesamt etwas verkleinert.

Im Rahmen der **ersten Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange** in 2014 wurden insbesondere von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) sowie von der Landwirtschaftskammer Hamburg starke Bedenken in der Hinsicht geäußert, dass die geplanten Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe für deren wirtschaftliche Sicherung und weitere Entwicklung erheblich zu vergrößern seien und generell die geplanten Festsetzungen mit Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe reduziert werden müssten. Die BWVI ließ ein landwirtschaftliches Gutachten zur einzelbetrieblichen Bewertung der möglichen Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe in Rissen und Sülldorf erstellen, welches zu dem Ergebnis kommt, dass deren betriebliche Existenz mit den geplanten Festsetzungen größtenteils gefährdet sei.

Aufgrund der eindeutigen Ablehnung des versandten Bebauungsplanentwurfs von Seiten der BWVI und der Landwirtschaftskammer sowie der starken Proteste der örtlichen Landwirte, beschloss der Planungsausschuss im Oktober 2014 zur möglichen Konfliktlösung einen extern moderierten **Runden Tisch** mit Vertretern der Landwirtschaft und des Naturschutzes durchzuführen. Auch der Staatsrat der BWVI bekräftige im Mai 2015 noch einmal in einem Schreiben die ablehnende Haltung der BWVI.

Parallel zu den Sitzungen des Runden Tischs fand Anfang 2015 ein Clearingverfahren zwischen der BWVI, der Behörde für Umwelt und Energie (BUE), der Finanzbehörde/Liegenschaft und dem Bezirksamt statt. Dieses diente der Abstimmung der stadteigenen landwirtschaftlichen Flächen, die der Stadt zukünftig als Flächenpool zur Umsetzung von notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen sollen und entsprechend im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt werden können.

Im Bezirksamt gingen während dieser Zeit auch über 60 Bau- und Bauvorbescheidsanträge von landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet ein, welche die Errichtung von verschiedensten baulichen Anlagen im Gebiet beantragten.

Die Naturschutzverbände verließen kurz vor Abschluss des Runden Tischs die Gespräche, weil sie den sich abzeichnenden Ergebnissen nicht zustimmen wollten. Nach sechs Sitzungen des Runden Tischs von November 2014 bis Juni 2015 wurden dem Planungsausschuss im Juli 2015 die Ergebnisse des Runden Tischs vorgestellt.

Entsprechend der Ergebnisse des Runden Tischs und folgender weiterer Gespräche mit der BWVI und verschiedenen Landwirten von 2015 bis 2016, wurden die folgenden geplanten Festsetzungen zurückgezogen oder geändert:

- Verzicht auf die textlichen Festsetzungen zum Schutz der Knicks und Feldhecken, zur Begrenzung von Zaunhöhen und zur Festsetzung von Dauergrünlandflächen mit einem Bodenumbruchverbot sowie
- Verzicht auf die geplante Herstellung eines Reitwegs parallel zum Schlankweg,
- starke Reduzierung des Umfangs der geplanten städtischen Ausgleichsflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend des Ergebnisses des Clearingverfahrens (von 43 auf 23 ha),
- Leichte Reduzierung der vorgesehenen Flächen für die Wasserwirtschaft zur wasserwirtschaftlichen Aufwertung von Wedeler Au und Laufgraben und
- Vergrößerung der Baugrenzen sowie die Begrenzungen für dauerhafte Reit- und Auslaufflächen für Pferde für die landwirtschaftlichen Betriebe.

Im September 2016 lud das Bezirksamt die Naturschutzverbände und die Landwirte mit ihren Vertretungen jeweils zu einem Informationstermin ein, um ihnen diese geplanten Änderungen im Bebauungsplanentwurf mitzuteilen und zu erläutern.

Im Dezember 2016 beschloss der Planungsausschuss die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Basis der vorgenannten Änderungen. Aufgrund der weiterhin vorliegenden umfangreichen Bauantragslage für Bauvorhaben, welche den Planungszielen widersprachen, wurde Anfang 2017 eine zweijährige Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet beschlossen, welche dann Anfang 2019 noch einmal um ein Jahr verlängert wurde.

Im Mai ging ein weiteres Schreiben des Staatsrats der BWVI ein, in dem eine Reihe von weiteren Forderungen nach Festsetzungsänderungen aufgelistet wurden, die erfüllt werden müssten, damit die BWVI dem Bebauungsplanentwurf zustimmen könnte. Konkret wurden beispielsweise für jeden landwirtschaftlichen Betrieb entsprechend erweiterte Bauflächen und Abgrenzungen für Reit- und Auslaufflächen verlangt. Nach weiteren Abstimmungsgesprächen sollte diesen Forderungen in weiten Teilen entsprochen werden und die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Anfang 2018 erfolgte eine erneute Verschickung der Planunterlagen zur Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Hierzu gingen 19 Stellungnahmen ein, in denen zum wiederholten Mal die Konfliktlage zwischen der Landwirtschaft (vertreten durch die BWVI / Agrarwirtschaft und die Landwirtschaftskammer) sowie dem Naturschutz und der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft sowie der Naherholung (vertreten durch die BUE / Grünplanung, BUE / Landschaftsplanung und Stadtgrün und die Wasserwirtschaft sowie durch die Arbeitsgemeinschaft Naturschutz) deutlich wurde.

Die wichtigsten Anregungen und Bedenken im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich inhaltlich auf die folgenden Punkte:

<u>Von Seiten der BWVI und / oder der Landwirtschaftskammer</u>

- Die Bauflächen und Nutzungsmöglichkeiten für Reit- und Auslaufflächen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe sollten vergrößert werden.
- Es sollten Ausnahmemöglichkeiten von festgesetzten Baugrenzen vorgesehen werden.
- In den abgegrenzten Reit- und Auslaufflächen für Pferde sollten auch hochbauliche Anlagen wie Offenställe, Reitplatzüberdachungen und Futterraufen zugelassen werden.
- Es sollten Bauflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe aus dem angrenzenden Plangebiet Sülldorf 4 vorgesehen werden, da diesen dort voraussichtlich nur kleinere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

- Weitere Diversifizierungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe sollten ermöglicht werden (Heuhotel, Hofcafé, Pensionsbetrieb u.ä.).
- Des Weiteren wurden folgende geplante Festsetzungen abgelehnt bzw. stark kritisiert:
  - Ablehnung einer Wohnungsbegrenzung der landwirtschaftlichen Betriebe auf maximal zwei zulässige Wohnungen je gekennzeichneten Wohngebäude,
  - Ablehnung einer räumlichen Beschränkung der Lagerung von Erntematerial (Heu, Stroh und Silage),
  - Ablehnung eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs für die Hofstelle Schlankweg 19,
  - Ablehnung einer textlichen Festsetzung mit konkreten Nutzungsbeschränkungen für die festgesetzten Ausgleichsflächen wie Extensivgrünlandflächen und Obstwiesen,
  - Ablehnung einer Festsetzung für wasser- und luftdurchlässige Geh- und Fahrwege im Umfeld der Hofstellen,
  - Ablehnung des Ausschlusses einer weiteren Ausdehnung von Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturflächen,
  - Ablehnung der Festsetzung von Privaten Grünflächen und Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf landwirtschaftlich genutzten Flurstücken,
  - Ablehnung von Gestaltungsfestsetzungen für landwirtschaftliche Gebäude,
  - Ablehnung einer direkten Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen für ermöglichte Eingriffe der landwirtschaftlichen Betriebe,
  - Ablehnung der Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft auch auf Teilflächen von privaten Flurstücken von landwirtschaftlichen Betrieben zur planungsrechtlichen Unterstützung zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie.

<u>Von Seiten der BUE:</u>

- Die Baugrenzen und Nutzungsmöglichkeiten für Reit- und Auslaufflächen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe sollten verkleinert werden.
- Es wird um die Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungen gebeten.

<u>Von Seiten der Wasserwirtschaft:</u>

- Es wird eine Vergrößerung der Flächen für die Wasserwirtschaft im Oberlauf der Wedeler Au gewünscht, um hier wasserbauliche Möglichkeiten zu erhalten, um die Sandfracht im Gewässer und die Eisenockerproblematik durch Absetzteiche zu reduzieren.

<u>Von Seiten der Naturschutzverbände (AG Naturschutz):</u>

- Die Baugrenzen und Nutzungsmöglichkeiten für Reit- und Auslaufflächen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe sollten verkleinert werden.
- Des Weiteren wurden zusätzliche Festsetzungen zu folgenden Themen gefordert:
  - zum Schutz der Knicks und Feldhecken,
  - zum Schutz von Dauergrünland und zum Schutz vor einer Übernutzung des Grünlands,
  - zur Beschränkung des Durchgangsverkehrs in der Feldmark,

- zur Vergrößerung des Flächenumfangs für Ausgleichsmaßnahmen / Extensivgrünland zur Verbesserung der Biotopqualitäten im Niederungsbereich,
- zur Vergrößerung des Flächenumfangs für wasserbauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität.

Darüber hinaus wird von Seiten des LIG gewünscht, die beiden Flurstücke im südwestlichen Plangebiet, welche befristet mit Unterkünften für Geflüchtete bebaut sind, als Wohnbauflächen auszuweisen.

Im Juni 2018 erfolgte der **Arbeitskreis I** mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Bebauungsplanentwurf wurde mit folgenden wesentlichen Änderungen abgestimmt.

- Verzicht auf eine textliche Festsetzung zur räumlichen Beschränkung der Lagerung von Erntematerial wie Heu, Stroh oder Silage.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Wegen, um die Einschränkung, dass dieses nicht für die Hofstellen der Betriebe gilt.
- Erweiterung von festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft am Oberlauf der Wedeler Au.
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungen.

Nach weiteren Gesprächen mit landwirtschaftlichen Betrieben wurde wegen zwei weiterer gewünschter Änderungen an den Festsetzungen eine erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Vergrößerung der (C)-Fläche beim Betrieb Schlankweg 30 / 30a nach Norden und Veränderung einer zugeordneten Ausgleichsfläche für einen Betrieb im Bebauungsplangebiet Sülldorf 4). Hierzu wurden keine ablehnenden Stellungnahmen abgegeben.

Mitte November bis Mitte Dezember 2018 erfolgte die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit paralleler erneuter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wegen einiger weiterer kleiner Änderungen an verschiedenen Festsetzungen in der Planzeichnung. Hierzu gingen 34 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und vier weitere von Seiten der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im Wesentlichen bezogen sich die eingegangenen Stellungnahmen in Umfang und Anzahl weiterhin auf die geplanten Festsetzungen zu den landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet (s.o.) und brachten hierzu kaum neue Argumente vor. Von einzelnen Betrieben wurde eine mögliche Existenzgefährdung ihrer Betriebe durch die Festsetzungen angeführt und mit möglichen Entschädigungsansprüchen gedroht - auch wegen eines angeführten Wertverlusts ihrer Eigentumsflächen.

Insbesondere folgende inhaltlich neue Bedenken wurden vorgebracht:

- Forderung nach einer Streichung einer Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Kritik an der Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung,
- Forderung nach einer Streichung der Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden (Außenwände und Dach),
- Kritik an der Darstellung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der Betriebe und der Festlegung der Ausgleichsflächen der Betriebe,
- Forderung nach Zulassung eines Beherbergungsbetriebs und weiteren Betriebswohnungen sowie eines dauerhaft gesicherten Ponyreitbetriebs bei dem Ausflugslokal am Babenwischenweg,
- Forderung nach der Festsetzung eines Wohngebiets nördlich des Sülldorfer Knicks wegen der Wohnungsknappheit in Hamburg,

- Kritik an den Festsetzungen bestandsgemäßer Baugrenzen und Grundflächenzahlen sowie Gestaltungsfestsetzungen und privaten Grünflächen mit Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher in den reinen Wohngebieten an der Hexentwiete und am Langensaal.

Im März 2019 erfolgte der **Arbeitskreis II** und der Bebauungsplanentwurf wurde mit folgender wesentlicher Änderung abgestimmt.

- Verlagerung / Vergrößerung der Baugrenze bei dem Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebs Schlankweg 30 nach Osten.

Die **Bezirksversammlung beschloss am 25.04.2019 die Zustimmung zur Feststellung** des Bebauungs-plan-Entwurfs Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 mit einer Protokollerklärung der Bezirksamtsleitung, in der auf einige bereits zur öffentlichen Auslegung unterlaufenden Druckfehler in der Planzeichnung eingegangen wird, die korrigiert werden mussten (auf Blatt 3 der Planzeichnung fehlten vier (C)-Kennzeichnungen für Sonstige Abgrenzungen sowie eine „Z3“ – Zuordnung für eine Eingriffsfläche). In Folge dieser bemerkten Planzeichnungsfehler erfolgte im Mai 2019 eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in Form eines Anschreibeverfahrens. Hierzu gingen zwei Stellungnahmen ein, die jedoch keine neuen Sachverhalte oder Bedenken vorbrachten, weshalb kein erneuter Arbeitskreis II stattfinden musste und lediglich zur weiteren Klarstellung der Sonstigen Abgrenzung bei der Hofstelle Schlankweg 30 / 30a eine zweite (C)-Kennzeichnung in der korrigierten Planzeichnung Blatt 3 ergänzt wurde.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungsabsicht ist der Erhalt der weitgehend unbebauten Rissen-Sülldorfer Feldmark. Zur Sicherung der Freiflächen durch eine entsprechende Bauleitplanung gibt es keine stadt- oder landschaftsplanerisch wirksame Alternative.

Ohne eine entsprechende Bauleitplanung und klare Abgrenzung der von einer weiteren Bebauung freizuhaltenden Feldmark drohen der Siedlungs- und Gewerbedruck der Metropolregion aber auch zu große bauliche Erweiterungswünsche sowie Betriebsneuansiedlungen oder -aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe die für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege sowie die Naherholung besonders schutzwürdige Kulturlandschaft stärker zu beeinträchtigen.
Mit dem bestehenden Planrecht nach den Baustufenplänen, bzw. bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB könnten für die Stadtentwicklung, für Naturschutz und Landschaftspflege und für die Erholungsplanung negative Planungen und Bauabsichten schlechter gesteuert werden. Die Gefahr, dass einzelne landwirtschaftliche Großvorhaben mit einer negativen Veränderung der besonders erhaltenswerten Strukturen umgesetzt werden könnten, ist höher als mit diesem Bebauungsplan, der für dieses bisher weitgehend unbebaute Gebiet eine klare städtebauliche Entscheidung gegen eine ungeregelte Bebauung trifft. Bauprojekte der im Außenbereich privilegierten Land- und Forstwirtschaft, aber auch andere privilegierte Vorhaben, müssten trotz bestehender Schutzgebietsverordnungen nach dem bisherigem Planungsrecht weitgehend genehmigt werden.

Über bereits in der Umsetzung befindliche Ausgleichsmaßnahmen hinaus werden mit diesem Bebauungsplan auch neue Flächen im städtischen Eigentum mit einem hohen naturschutzfachlichen Aufwertungspotenzial als Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen werden mit diesem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert und bilden somit einen Ausgleichsflächenpool i.S. von § 16 BNatSchG.
Den ansässigen Landwirtschaftsbetrieben werden zur Wahrung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen angemessene, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Eine Folge dieser zulässigen baulichen Entwicklung ist die mögliche Errichtung z.B. von weiteren Ställen und Reithallen auf

den Betriebsflächen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch noch vertretbaren Umfang. Eine weitere Bebauung soll ausschließlich innerhalb der Baugrenzen erfolgen. Damit soll die Freihaltung der noch weitgehend unbebauten Flächen in der weiteren Feldmark erreicht werden. Ein Ausschluss jeglicher weiteren baulichen Entwicklung der Betriebe könnte möglicherweise deren Existenz gefährden. Die weitere Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe im Gebiet ist jedoch auch für den Erhalt des geschützten Landschaftsbildes wichtig.
Unter Berücksichtigung der Ziele des Planverfahrens und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit seinen gegensätzlichen Interessen und Belangen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Die vorliegende Planung ist unter Umweltgesichtspunkten die vorteilhafteste.