

Begründung
zum Bebauungsplan Sülldorf 4

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf	4
2. Anlass der Planung	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.1.1 Flächennutzungsplan	6
3.1.2 Landschaftsprogramm	6
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.2.1 Baustufenplan	6
3.2.2 Teilbebauungsplan	7
3.2.3 Landschaftsschutzgebiet	7
3.2.4 Wasserschutzgebiet	7
3.2.5 Denkmalschutz	7
3.2.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen	9
3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen	9
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	9
3.3.1 Gutachten	9
3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	10
3.4. Angaben zum Bestand	10
4. Umweltbericht	11
4.1 Vorbemerkungen	11
4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	11
4.1.2 Alternativen	12
4.1.3 Standort und Untersuchungsraum	13
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 untereinander	14
4.2.1	Schutzgut Luft	14
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung	14
4.2.1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	14
4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	14
4.2.2	Schutzgut Klima	15
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung	15
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	15
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	15
4.2.3	Schutzgut Wasser	16
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung	16
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	17
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	18
4.2.4	Schutzgut Boden	18
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung	18
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	20
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	20
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	21
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen	21
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	23
4.2.5.2.1	Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten	24
4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	25
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	26
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung	26
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	27
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	28
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung	29
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	30
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	30
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	31
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung	31
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	32
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	33
4.3	Überwachung (Monitoring)	33
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	34
5.	Planinhalt und Abwägung	35
5.1	Baugebiete nach Baunutzungsverordnung	36
5.1.1	Dorfgebiete	36
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	38
5.1.3	Höhe der baulichen Anlagen	39
5.1.4	Zulässige Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche	39

5.1.5	Zahl der Vollgeschosse und Beschränkung der Wohnungen	39
5.1.5.1	Zahl der Vollgeschosse	39
5.1.5.2	Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude	40
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	41
5.3	Straßenverkehrsflächen	41
5.4	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	42
5.5	Denkmalschutz	43
5.6	Erhaltungsbereich	43
5.7	Gestalterische Festsetzungen	44
5.8	Technischer Umweltschutz	46
5.9	Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung)	47
5.10	Grünflächen	47
5.10.1	Private Grünflächen	47
5.10.2	Öffentliche Grünfläche	49
5.11	Flächen für die Landwirtschaft	49
5.12	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	54
5.12.1	Landschaftsschutz, Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	54
5.12.2	Boden- und Grundwasserschutz	57
5.12.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	58
5.13	Abwägungsergebnis	61
5.14	Nachrichtliche Übernahmen	62
5.15	Kennzeichnungen	62
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	62
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	63
8	Flächen- und Kostenangaben	63
8.1	Flächenangaben	63
8.2	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 120. November 2014 (BGBl. I S. 1748). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen und Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen 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).

Das Planverfahren wurde durch die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Sülldorf 4, A7/89 vom 8. November 1989 (Amtl. Anz. S. 2421) und Sülldorf 6, A8/89 vom 8. November 1989 (Amtl. Anz. S. 2437) eingeleitet. Nach einer Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Sülldorf 6 und einer Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Sülldorf 4 am 13. März 2008 (Amtl. Anz. S. 752) umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans Sülldorf 4 auch die Fläche des ehemaligen Bebauungsplanentwurfs Sülldorf 6 sowie weitere Flächen im Nordosten wie die Flurstücke 1210, 1211, 1212, 3311 und eine Teilfläche des Flurstücks 3310 der Gemarkung Sülldorf. Im Nordwesten wurden die Flurstücke 2219 und 2220 der Gemarkung Sülldorf mit der landwirtschaftlichen Hofstelle Schlankweg 19 nicht ins Plangebiet einbezogen, weil sie im Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Rissen 44 / Sülldorf 18 / Iserbrook 26 liegen. Dieser Betrieb grenzt, ähnlich wie die Betriebe am Schlankweg 30 und am Feldweg 65, unmittelbar an das Plangebiet an. Auch die von diesen Betrieben bewirtschafteten Flächen befinden sich ganz überwiegend im benachbarten Bebauungsplangebiet. Die sich auf dem Flurstück 1212 befindenden landwirtschaftlichen Gebäude am Ellernholt sind hingegen Teil des Plangebiets, da sie zu dem landwirtschaftlichen Betrieb am Sülldorfer Kirchenweg 246 gehören.

Eine öffentliche Anhörung fand am 29. Mai 1990 und erneut am 17. Juni 2003 statt. Die erste öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (Amtl. Anz. S. 1220) vom 23. Mai 2011 bis zum 24. Juni 2011 stattgefunden. Wegen Änderungen des Entwurfs erfolgte eine zweite öffentliche Auslegung nach der Bekanntmachung vom 12. Juni 2012 (Amtl. Anz. S. 968) vom 20. Juni 2012 bis zum 11. Juli 2012.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (S. 466, 479), anzuwenden. Gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 25d BauNVO in der neuesten Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), wird geregelt, welche BauNVO auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geänderten BauNVO im Verfahren befanden: Demnach gilt nach BauNVO 1990 mit den Änderungen vom 11. Juni 2013: „Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden.“ Hierbei ist der Beginn der ersten öffentlichen Auslegung entscheidend.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich, da die Planinhalte des Bebauungsplans den Zielsetzungen dieser Pläne entsprechen.

2. Anlass der Planung

Entsprechend der Aufstellungsbeschlüsse vom 8. November 1989 zu den zwischenzeitlich zusammengefassten Bebauungsplänen Sülldorf 4 und Sülldorf 6, soll durch die Bebauungsplanung „der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Für Teile des Plangebiets sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgelegt werden, um die Mischung aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts und unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte zu erhalten.“

Mit dem Bebauungsplan soll die noch vorhandene dörfliche Struktur des Ortskerns Sülldorf gesichert werden. Der bisher geltende Baustufenplan, der für den alten Dorfkern Sülldorfs im Wesentlichen „Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig –“ vorsieht, vermag dies nicht mehr zu leisten, da durch die Novelle des Baugesetzbuchs vom 8. Dezember 1986 der Begriff der Landwirtschaft erweitert wurde, und nun auch die Pensionspferdehaltung auf Basis einer überwiegend eigenen Futtergrundlage mit einbezieht. Auch durch die geltende Fassung des § 201 BauGB konnten die baulichen Erweiterungen der Pensionspferdebetriebe nicht mehr ausreichend gesteuert werden. Außerdem soll der Ortskern Sülldorf mit den noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sich so weiterentwickeln, dass die noch vorhandene und bis nach Schleswig-Holstein hinein fast einmalige Dorfstruktur erhalten und zukünftig vor ortsuntypischer Bebauung und Nachverdichtung bewahrt bleibt. Es ist auch beabsichtigt, die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb dieses Bebauungsplangebiets in einem gesonderten Bebauungsplan zu sichern.

Der Plan sieht im Wesentlichen Ausweisungen von Baugrenzen entsprechend dem Bestand vor. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landschaftlichen Betriebe auf ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den noch bestehenden Höfen direkt zugeordnet und beschränken sich auf das notwendige Maß. Dadurch soll erreicht werden, dass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Hofanlagen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Maß erfolgen. Die Baugrenzen sollen die für die Bewirtschaftung der Höfe nötigen Erweiterungen im vorgesehenen Rahmen zulassen und sollen zugleich so bemessen und ausgerichtet sein, dass die typische Ortsstruktur und besonders erholungswirksame Ausblicke von den Dorfstraßen in die umgebende Feldmark erhalten werden.

Darüber hinaus werden Flächen für notwendige bauliche Erweiterungen der Grundschule am Lehmkuhlenweg festgesetzt.

Zum Erhalt der besonderen, historischen Dorfstruktur wird die Bebauung um den zentralen Sülldorfer Kirchenweg als „Dorfstraße“, mit seinen Gärten, Weideflächen und der Knickland-

schaft flächig als Erhaltungsbereich festgesetzt. Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Schnitthecken, Knicks und Feldhecken und die Festsetzung privater Grünflächen sollen die Durchgrünung des Dorfes selbst und deren Vernetzung mit der Feldmark dauerhaft sicherstellen. Damit wird auch dem Schutz des Landschaftsbildes im Dorf und seinem unmittelbaren Umfeld als Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets Sülldorf entsprochen.

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. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „Dorf“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist für den Geltungsbereich der „Schutz des Landschaftsbildes“ herausgestellt. Das Plangebiet liegt als Ganzes inmitten einer „Landschaftsachse“ der Hansestadt Hamburg und der Sülldorfer Kirchenweg, der Schlankweg und der Ellernholt sind konkret als „Grüne Wegeverbindungen“ gekennzeichnet. Zudem wird das Landschaftsschutzgebiet Sülldorf und das Wasserschutzgebiet Boursberg nachrichtlich übernommen.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11b) und als Biotopentwicklungsraum „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem“ (9b) dargestellt. Ferner wird im Süden des Plangebiets eine anzustrebende Biotopvernetzung von „Biotoptypen der Knicks und Säume“ übergreifend zwischen der westlich gelegenen Rissener Feldmark und der östlich gelegenen Osdorfer Feldmark dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Baustufenplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408). Der Baustufenplan weist für den überwiegenden Teil des

Plangebiets „Besonders geschütztes Wohngebiet - Nur landwirtschaftliche Bauten zulässig –“ als eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise aus. Ferner wird die südwestliche Schulfläche als für besondere Zwecke vorbehaltene Fläche, die Fläche der Schule am Lehmkuhlenweg als Gebäude öffentlicher Art sowie als Grünfläche öffentlicher Art ausgewiesen. Eine kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ostrand des Plangebiets wird schließlich als Außengebiet und die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Elernholt und östlich Ohlnhof als Außengebiet, Landschaftsschutz ausgewiesen.

3.2.2 Teilbebauungsplan

Im Teilbebauungsplan TB 1030 für die Schule Lehmkuhlenweg (Erweiterung), festgestellt am 14. März 1961 (HmbGVBl. S. 94) wird für die Schule am Lehmkuhlenweg eine Erweiterungsfläche auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1186 als „Fläche für Besondere Zwecke (Schule)“ ausgewiesen. Zur Straße Lehmkuhlenweg im Norden ist hier eine von jeglicher Bebauung freizuhaltender Streifen von 10 m Breite dargestellt.

3.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf vom 24. Oktober 1972 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359 und 366).

3.2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Baurberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414). Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets.

3.2.5 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) liegen im Plangebiet folgende, in einer tabellarischen Auflistung dargestellten Denkmäler: (s. Tabelle).

Im November 2010 erfolgte auch die Aufnahme des historischen Wölbackers auf dem Flurstück 3309 als Bodendenkmal in die Denkmalliste.

Erhaltungswürdig sind des Weiteren die historischen Dorfbrunnen im Gebiet, wobei insbesondere dem 1987/1988 restaurierten Dorfbrunnen am Heerhof mit einem etwa 300 Jahre alten Brunnenschacht Bedeutung zukommt.

Belegenheit, Lage	Bemerkungen
Lehmkuhlenweg 9-11	Ensemble Lehmkuhlenweg 9 - 11, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, Wirtschaftsgebäude, Stall, Remise / Scheune, gepflasterter Hofffläche und Rasenflächen hinter dem Haus, u.a. - Wohnwirtschaftsgebäude, 1856/ 58 - Stall, 2. Hälfte 19. Jahrhundert - Remise/ Scheune, 2. Hälfte 19. Jahrhundert - Wirtschaftsgebäude, 3. Viertel 20. Jahrhundert
Sülldorfer Kirchenweg 209	Wohnwirtschaftsgebäude, 2. Hälfte 19. Jh. / 1903 Teil des Ensembles Sülldorfer Kirchenweg 209 - 213, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, Altenteiler und Großbaumbestand
Sülldorfer Kirchenweg 213	Altenteiler mit Windbäumen vor dem Haus, spätes 19. Jh. Teil des Ensembles Sülldorfer Kirchenweg 209 - 213, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, Altenteiler und Großbaumbestand
Sülldorfer Kirchenweg 215	Wohngebäude, frühes 20. Jahrhundert Teil des Ensembles Sülldorfer Kirchenweg 215-223, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, Altenteiler und weiterem Wohngebäude
Sülldorfer Kirchenweg 219	Wohnwirtschaftsgebäude, um 1875 Teil des Ensembles Sülldorfer Kirchenweg 215-223, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, Altenteiler und weiterem Wohngebäude
Sülldorfer Kirchenweg 223	Wohngebäude (Altenteiler, Kate), 1834 Teil des Ensembles Sülldorfer Kirchenweg 215-223, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, Altenteiler und weiterem Wohngebäude
Sülldorfer Kirchenweg 224	Altenteiler (Kate), 18. Jh.
Sülldorfer Kirchenweg 254	Ensemble Sülldorfer Kirchenweg 254, Kate mit Schneitelbäumen u.a.: - Kleinwohnhaus (Kate), 2. Drittel 19. Jahrhundert
Sülldorfer Kirchenweg 258-264	Ensemble Sülldorfer Kirchenweg 258-264, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, Stall und zwei Altenteiler, u.a. - Wohnwirtschaftsgebäude, um 1900 (Sülldorfer Kirchenweg 258) - Stallgebäude, 19. Jh. (Sülldorfer Kirchenweg o.Nr., östlich von Nr. 262) - Wohngebäude (Altenteiler), vor 1904 (Sülldorfer Kirchenweg 262) - Wohngebäude (Altenteiler) vor 1749 (Sülldorfer Kirchenweg 264)
Sülldorfer Kirchenweg 259/ 259a/ 259b/ 259c/ 259d/ 259e/ 259f und 259g/ 259h	Ensemble Sülldorfer Kirchenweg 259/ 259a/ 259b/ 259c/ 259d/ 259e/ 259f, 259g/ 259h, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude und Scheune, Hofflächen, Einfriedung - Wohnwirtschaftsgebäude (Sülldorfer Kirchenweg 259/ 259a/ 259b/ 259c/ 259d/ 259e/ 259f), Anfang/ Mitte 19. Jahrhundert, - Scheune (Sülldorfer Kirchenweg 259g/ 259h), Anfang/ Mitte 19. Jahrhundert
Sülldorfer Kirchenweg 268	Altenteiler, spätes 18./ frühes 19. Jahrhundert Teil des Ensembles Sülldorfer Kirchenweg 268-274, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, zwei Nebengebäuden und Altenteiler
Sülldorfer Kirchenweg 274	Wohnwirtschaftsgebäude mit zwei Nebengebäuden, spätes 19./ frühes 20. Jahrhundert Teile des Ensembles Sülldorfer Kirchenweg 268-274, Hofanlage mit Wohnwirtschaftsgebäude, zwei Nebengebäuden und Altenteiler

3.2.6 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Nach Auskunft des zuständigen Amtes liegen keine planungsrelevanten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor (Bezirksamt Altona, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, 26. November 2009). Im Altlasthinweiskataster wird eine Reihe von Flächen geführt, für die eine erste Prüfung keine altlastrelevanten Nutzungen ergab.

3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Entsprechend der Stellungnahme der Behörde für Inneres, Feuerwehr, vom 13. November 2009 kann auf den Flächen des Plangebiets das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund im Rahmen von Bauvorhaben muss deshalb ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbilddauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung / Kampfmittelverdacht gestellt werden.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Gutachten

In Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans sind folgende Gutachten zu nennen:

- Milieuschutzbericht, Milieugebiet Sülldorfer Ortskern, FHH Baubehörde 1985
- Stadtbilduntersuchung Sülldorfer Ortskern, Milieuvorschlag Nr. 40, FHH Baubehörde, Landesplanungsamt / G. Kotzke, Oktober 1980
- Gutachten zum Grünordnungsplan Sülldorf Ortskern, Planungsbüro Entwicklung und Gestaltung von Landschaft (EGL), April 1987
- Agrarstrukturelles Gutachten im Auftrag der FHH – Wirtschaftsbehörde: Ökonomische Auswirkungen von der Maßnahmen der vorläufigen Landschaftspläne auf landwirtschaftliche Betriebe für die Gemarkungen Rissen-Sülldorf und Osdorf (Wyrwich / Bendixen / Ishaqzay, Oktober 1992)

Aufgrund des langjährigen Vorlaufs bis zum Aufstellungsbeschluss sowie der langen Verfahrensdauer dieses Bebauungsplanverfahrens sind die angeführten Gutachten zwar vor mehreren Jahren erstellt worden, werden aber dennoch hier angeführt, weil sie in ihren Grundaussagen weiterhin Bestand haben und eine fachliche Basis für den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen Elemente zur Beurteilung der dörflichen Gesamtsituation, der städtebaulichen Struktur und des Landschaftsbildes haben sich nicht grundlegend geändert. Die aktuelle Bestandsausrichtung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe ist bekannt und wurde berücksichtigt. Eine Aktualisierung der Gutachten wurde deshalb nicht als notwendig erachtet.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

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 die betreffenden Gebietskörperschaften aus Hamburg und Schleswig-Holstein angehören. Mit dem Regionalparkkonzept wird die interkommunale Zusammenarbeit in der Metropolregion deutlich verstärkt, und eine qualitative Aufwertung dieser Räume verfolgt. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine an den heutigen Bedürfnissen orientierte stadtreionale Freiraumplanung zur Integration von ökologischen, ökonomischen und ästhetischen Belangen führen kann.

Innerhalb dieses Regionalparks bildet das Dorf Sülldorf einen wesentlichen Erlebnisraum, den es in seiner aktuellen, dörflichen Ausprägung zu erhalten gilt. (Schaper+ Steffen+ Runtsch 2008: Rahmenkonzept Regionalpark Wedeler Au / Rissen-Sülldorfer Feldmark, Gutachten im Auftrag der Stadt Wedel in Kooperation mit dem Bezirksamt Altona).

3.4. Angaben zum Bestand

Das etwa 45,5 ha große Plangebiet liegt im Westen Hamburgs und erstreckt sich auf ein für Hamburg einmaliges Gebiet mit dem im Wesentlichen noch erhaltenen Charakter eines Dorfes der Geest mit unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Dorf mit seinen fast 50 Wohngebäuden liegt weitgehend an einer zentralen von Nord nach Süd verlaufenden „Dorfstraße“, dem Sülldorfer Kirchenweg und wird vom südlichen Stadtteil mit seiner verdichteten Bebauung durch die S-Bahnstrecke und den Verlauf der Bundesstraße 431 getrennt. Von dem Sülldorfer Kirchenweg gehen kleine Nebenstraßen und Wege mit ost-westlichem Verlauf ab.

Als Belegenheiten umfasst der Bebauungsplan die Häuser Sülldorfer Kirchenweg 209 – 276, Op'n Hainholt 102, Schlankweg 14 und 18, Lehmkuhlenweg 1 – 21, Ohlnhof 1 – 7 und Ellernholt 13.

Im Plangebiet befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe. Ein landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet dabei zwei Hofstellen (Sülldorfer Kirchenweg 242-246 sowie Ellernholt 13). Zwei Betriebe haben sich überwiegend auf die Pensions-Pferdehaltung, ein Hof auf Milchviehwirtschaft und ein weiterer Hof auf eine Mischung von Pferdepensionswirtschaft und Landwirtschaft nach den Bioland-Richtlinien ausgerichtet. Auf dem Bioland-Hof befindet sich darüber hinaus ein Hofladen mit Lebensmitteln des Biohandels. Eine weitere ehemalige Hofstelle wird für die private Haltung von Pferden und das Reiten genutzt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet ein Landschaftsbaubetrieb und eine Tierarztpraxis. Ein Gebäudekomplex mit Gewerbe- und Wohnnutzung wurde früher als Gasthaus mit Kegelbahn genutzt. Die Bebauung besteht aus überwiegend eingeschossigen, z.T. denkmalgeschützten Gebäu-

den in offener Bauweise aus unterschiedlichen Zeiten, beginnend etwa ab 1750. Hinzu treten eine Vielzahl von kleineren Nebengebäuden und landwirtschaftliche Funktionsgebäude, die z.T. umgebaut wurden und als Wohnhäuser genutzt werden. Eine Fläche wird für den Erwerbsgartenbau genutzt. Im Dorf befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Sülldorf und am westlichen Dorfrand die Grundschule Sülldorf mit einem angrenzenden Teich. Um die Wohnhäuser sind private Gärten in sehr unterschiedlicher Gestaltung und Größe anzutreffen. In den Vorgärten entlang der Straßen wachsen häufig Schnitthecken. Im Dorf verstreut finden sich auch einige besonders alte Laubbäume, großenteils Eichen, vereinzelt aber auch Linden. Der dörfliche Charakter des Gebiets konnte bis in die heutige Zeit erhalten werden und soll als Gesamtensemble mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Im südlichen Bereich, quer durch das Plangebiet, verläuft eine 110-kV – Hochspannungsfreileitung. Ver- und Entsorgungsleitungen wie z.B. Gasleitungen, Trinkwasserleitungen, Schmutzwassersieie und Regenwassersieie befinden sich in den Randlagen der Straßenverkehrsflächen. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft parallel zur S-Bahnstrecke von Altona nach Wedel eine unterirdische Haupttransportleitung für Fernwärme vom Kraftwerk Wedel nach Osten. Bezüglich der S-Bahn bestehen seitens der Deutschen Bahn Bestrebungen zum zweigleisigen Ausbau der Strecke, die jedoch noch nicht weiter konkretisiert wurden.

Die hofnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend intensiv als Weiden für Pferde oder Rinder genutzt, nur ganz vereinzelt findet sich hier eine Ackernutzung. Flächendeckend werden diese landwirtschaftlichen Nutzflächen von Wallhecken (Knicks) oder Feldhecken eingefasst. Diese historische Knicklandschaft, welche sich noch weit nach Schleswig-Holstein hinein erstreckt, bildet zusammen mit dem Dorf Sülldorf einen wesentlichen Teil des länderübergreifenden Regionalparks Wedeler Au.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Der Umweltbericht wird auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Ziel und Absicht des Bebauungsplans ist der Erhalt der dörflichen Baustruktur und die maßvolle weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Dorfes. Dieser Zielsetzung wird durch weitgehende Sicherung der gegenwärtigen Bebauung bei Beschränkung auf den gegenwärtigen Bestand und Ermöglichung einer gelenkten baulichen Erweiterung allein für die Grundschule und die landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich des Er-

werbsgartenbaus gefolgt.

Die noch verbliebene baulich offene Dorfstruktur des letzten erhaltenen Geestdorfes in Hamburg mit seiner ökologischen Verknüpfung mit der umgebenden Kulturlandschaft soll vor weiteren baulichen Überprägungen gesichert werden. Kultur- und baugeschichtlich wertvolle Gebäude sollen mit ihrem Umfeld geschützt und erhalten werden. Landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieben soll aber auch eine für das Ortsbild verträgliche weitere Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

Das Plangebiet liegt in der Sülldorfer Landschaftsachse des Freiraumverbundsystems des Landschaftsprogramms und ist damit ein wesentlicher Baustein des städtischen Naherholungsgebiets der Rissen-Sülldorfer Feldmark mit dem Dorf Sülldorf. Aufgrund seiner dorftypischen, naturräumlichen Struktur und Ausstattung ist dieser Raum auch von herausragender Bedeutung für die Erholungsnutzung im gesamthamburgischen Raum. Die landwirtschaftlichen Flächen erfüllen nicht nur eine wichtige Ertragsfunktion für die Betriebe, sondern weisen des Weiteren eine wichtige Funktion für den Biotop- und Artenschutz und für die landschaftsbezogene Erholung auf. Auch für den Wasserhaushalt, den Bodenschutz und für die Klima- und Lufthygiene sind diese Flächen von hoher Bedeutung. Hier können die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu Konflikten führen. Beabsichtigt wird ein ausgewogenes Neben- und Miteinander von Landwirtschaft, Wohnen, Erholung sowie dem Biotop- und Artenschutz.

Entsprechend des Erläuterungsberichts zum Landschaftsprogramm (1997, Seite 114) ist es das Ziel, die dörflich geprägte Siedlungs- und Freiraumstruktur zu erhalten und eine dem Siedlungscharakter entsprechende bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfrandes als Begrenzung zur offenen Landschaft zu sichern.

4.1.2 Alternativen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungsabsicht ist der Erhalt der baulichen Struktur und eine maßvolle Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe. Dieser Zielsetzung wird durch eine weitgehende Sicherung des gegenwärtigen Zustandes des noch erhaltenen Dorfcharakters gefolgt. Zu dieser Zielsetzung gibt es keine städtebaulich vertretbare Alternative. Eine mögliche Alternative hätte beispielsweise der Ausschluss von jeglicher weiteren baulichen Entwicklung der Betriebe sein können. Die Folge einer solchen Restriktion könnte aber möglicherweise eine Existenzgefährdung der Betriebe sein. Dies soll jedoch möglichst ausgeschlossen werden, weil die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe für den Erhalt des Dorfcharakters wichtig ist.

Eine weitere Bebauung soll ausschließlich innerhalb der Baugrenzen erfolgen. Damit soll die Freihaltung der noch unbebauten Flächen erreicht werden. Diese Planung sichert die noch vorhandene dorftypische Bebauung mit hofnahen landwirtschaftlichen Flächen und möglichen Ausblicken von der „Dorfstraße“ in die offene Landschaft.

Den vier ansässigen Landwirtschaftsbetrieben werden zur Wahrung und Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen angemessene, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Eine Folge dieser gewährten baulichen Entwicklung ist die Errichtung z.B. von weiteren Ställen und Reithallen auf den Betriebsflächen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch noch vertretbaren Umfang. Entsprechend der betrieblichen Erfordernisse wird auf einer Fläche im Eigentum eines Erwerbsgartenbaubetriebs auch ein Unterglasanbau ermöglicht.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 45,5 ha und liegt im Stadtteil Sülldorf, Bezirk Altona nördlich der Bundesstraße 431 bzw. nördlich der S-Bahnlinie nach Wedel.

Es beinhaltet im Wesentlichen das noch in seinen historischen Strukturen erhaltene Dorf Sülldorf. In seinen Grundzügen ist Sülldorf als historisches Straßendorf der Geest zu bezeichnen. Zentrale Straße des Plangebiets ist der Sülldorfer Kirchenweg, von dessen Gesamtlänge sich nur der relativ kurze Abschnitt nördlich der S-Bahnstrecke im Plangebiet befindet. Vom dieser zentralen Straße gehen wiederum einige wenige Straßen und Wege ab, die nur in den ersten Bereichen zum Dorfkern hin bebaut sind.

Durch die S-Bahntrasse und den Verlauf der Hauptverkehrsstraße im Süden erfolgt eine Zäsur und Abtrennung des Gebiets von den dicht bebauten Gebieten des Stadtteils Sülldorf im Süden. Landschaftlich ist das Gebiet unmittelbar mit den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Bahnstrecke verbunden und bildet mit Ihnen einen engen Zusammenhang.

Das Planungsgebiet steht vollständig unter Landschaftsschutz und ist Teil des Wasserschutzbereichs Boursberg, Schutzzone III.

Das Plangebiet ist gleichzeitig auch Untersuchungsraum für die Schutzgüter. Lediglich für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bei den zugelassenen Hoferweiterungen werden einzelne Flächen außerhalb des Plangebiets mit betrachtet.

4.1.4 Fachgutachten

(Siehe Kapitel 3.3.1.)

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

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf. Besondere technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Im Landschaftsprogramm wird der Ortskern Sülldorf dem Klimatop „Stadtrandbebauung“ zugeordnet. Der Ortskern Sülldorf ist aufgrund seiner Exposition aber eher Teil der Feldmark und stärker den klimatischen Bedingungen der Feldmark, als denen der angrenzenden Siedlungsräume ausgesetzt. Er ist damit lufthygienisch eher als Entlastungsraum anzusprechen.

Luftgüte / Luftschadstoffe

Beeinflussungen der Luftgüte durch den Verkehr auf der Bundesstraße 431 (Sülldorfer Landstraße mit einer Belastung von mehr als 20.000 Kraftfahrzeugen pro Tag laut Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm Seite 112) und Hausfeuerungen sind zu erwarten, jedoch nicht als erheblich im Plangebiet einzustufen. Ein Großteil der Emissionen wird durch den Bebauungsriegel und die Gehölze nördlich der Landstraße zurückgehalten. Die Entfernung der südlichen Plangrenze zur B 431 beträgt dabei mindestens 60 m.

Aufgrund der stadträumlichen Lage des Untersuchungsgebiets ist zu erwarten, dass die Belastung mit Luftschadstoffen im Vergleich zu anderen Teilen des Hamburger Stadtgebiets gering ausfällt. Die Messwerte aus dem Hamburger Luftmessnetz, Messstation Boursberg (ca. 2.000 m Entfernung) zeigen, dass sich die Belastungssituation langfristig auf einem niedrigen Niveau hält (vgl. Hamburger Luftmessnetz, Online-Daten).

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen den Erhalt des Bestands der baulichen Struktur und eine maßvolle weitere bauliche Entwicklung der Grundschule, der vier landwirtschaftlichen Betriebe und des Gartenbaus vorsieht, ist davon auszugehen, dass keine planbedingten Veränderungen zum derzeitigen Zustand eintreten werden. Durch die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe und der Schule sind im Plangebiet keine Verschlechterungen der lufthygienischen Situation zu erwarten.

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

Die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen und privaten Gartenflächen als Grünflächen sowie die Erhaltungsgebote für Bäume, Knicks und Hecken tragen zur Erhaltung der lufthygienischen Funktionen und Minderung von Luftbelastungen bei. Durch Bäume, Gehölze und Grünflächen werden Stäube und Schadstoffe ausgekämmt, Sauerstoff produziert und gleichzeitig Kohlendioxid gebunden. Die Staubbindung und Schadstoffabsorption fördert die Reinhaltung der Luft.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt den allgemein klimatischen Bedingungen des Großraums Hamburg. Das Klima ist als subatlantisch zu bezeichnen. Es ist sowohl relativ wintermild wie sommerkühl. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar um 0 C, im Juli um 17° C. Die Niederschläge verteilen sich nahezu gleichmäßig über das Jahr, dennoch ist in den Sommermonaten deutlich ein Maximum zu verzeichnen. Über das Jahr gemittelt ergibt sich für die Luftfeuchtigkeit der recht hohe Wert von knapp 80 % (Fuhlsbüttel). Der Wind kommt vor allem bei höheren Windgeschwindigkeiten vorwiegend aus westlichen Richtungen.

Aufgrund der gering bewegten Topographie und der insgesamt geringen Bebauung ist davon auszugehen, dass die Luftaustauschbedingungen im engeren Umfeld des Gebiets in nur geringem Maße beeinträchtigt sind. Die westlich, südlich und östlich benachbarten Siedlungsflächen stellen dies nicht grundsätzlich in Frage, da das Dorf sehr exponiert in der Feldmark liegt. Das Plangebiet kann aufgrund seiner Lage im Übergang zwischen verdichteter, städtischer Bebauung und unbebautem Offenland als stadtklimatischer Entlastungsraum bezeichnet werden.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Auswirkungen auf die überörtlichen Klimafunktionen werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der bestandsbildenden Grünflächen werden erhalten.

Die mit der Planung möglichen, maßvollen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe, und der Schule können zu einem Verlust kleinklimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen in einem geringen Umfang führen. Insgesamt sind jedoch keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Klima zu erwarten.

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

Der großflächige Erhalt klimatisch wirksamer Offenland- und Gehölzstrukturen durch Erhaltungsfestsetzungen für landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen sowie von Einzelbäumen, Hecken und Knicks trägt zur Aufrechterhaltung der wichtigen Klimafunktionen bei. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für Stellplätze sowie von Garagen und Carports beeinflussen die kleinklimatischen Verhältnisse positiv, indem Temperaturextreme und Aufheizeffekte durch die Vegetation gemildert und der Wasserabfluss verzögert wird. Schattenwurf und Verdunstungskälte sorgen für einen klimatischen Ausgleich. Die Herstellung der Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau verhindert eine zu starke Aufheizung befestigter Flächen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nur wenige vorhanden. Es gibt drei Stillgewässer, die teilweise anthropogenen Ursprungs sind (Tongruben) und eine Bedeutung für den besonderen Artenschutz (insbesondere für Amphibien) aufweisen:

- Flurstück 7: Sogenannter Lehmkuhlenteich. Ehemalige Tonkuhle, die heute als Dorf- und zugleich Feuerlöschteich dient. Gesetzlich geschützter Biotop.
- Flurstück 2844: Naturnahes Kleingewässer in einer natürlichen Senke. Gesetzlich geschützter Biotop. Nach örtlicher Besichtigung ist dieses Gewässer durch Pferdevertritt und Nährstoffeintrag in seiner möglichen Biotopfunktion stark beeinträchtigt.
- Flurstück 2705: Folienteich auf Privatgrundstück.

Die zwei naturnahen Teiche sind in gewisser Weise für Geestgebiete mit oberflächennahem Geschiebematerial typisch, weil in solchen Gebieten häufig Stauwasserkörper oberflächennah anstehen bzw. sich in Geländesenken natürlich offen bilden.

Die Geologie und Bodenstruktur lässt vermuten, dass hier historisch mehr Kleingewässer vorhanden waren, die in Folge der Dorfausweitung und landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung eingeebnet oder zugeschüttet wurden.

Straßenbegleitende Gräben wurden im Plangebiet bereits vor mehreren Jahrzehnten weitgehend verrohrt. Das anfallende Wasser wird nach Norden über den Schlankweggraben oder nach Osten über den Ellernholtgraben oder Iserbrookgraben in die Wedler Au geleitet. Den anteilig größten Teil der Straßenabwässer des Ortskerns nimmt der Schlankweggraben auf. Dauerhaft wasserführende Gräben finden sich im Plangebiet nicht.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit Oberflächengewässer

Die Stillgewässer haben aus hydrologischer Sicht eine untergeordnete Bedeutung. Eine Bedeutung kommt ihnen aber als Bestandteil der Lebensraumkomplexe im Untersuchungsraum zu. Die vorhandenen Gräben haben insofern eine Bedeutung als sie Vorfluter für den Oberflächenabfluss sind, die wiederum der Wedeler Au zufließen.

Im Bericht zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie ist die Bedeutung u.a. des Schlankweggrabens und des Ellernholtgrabens als Zuflüsse mit kritischer Belastung (Wassergüte II bis III) auch für die Qualitätssicherung der Wedeler Au ablesbar (vgl. BSU, Amt für Umweltschutz 2004: Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Landesinterner Bericht zum Bearbeitungsgebiet Wedeler Au).

Besielung

Im Plangebiet besteht ein in Regen- und Schmutzwasser getrennt geführtes Abwassersystem. Nach Auskunft der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) sind die im Bebauungsplan-gebiet vorhandenen Regenwassersiele für den derzeitigen Bebauungsgrad hydraulisch ausreichend bemessen. Wegen Behandlungsbedürftigkeit des Wassers aus dem Regenwassersiel wird die Neuanlage eines naturnahen Rückhaltebereichs im Plangebiet geprüft. Die Planungen hierzu sind jedoch noch nicht abgeschlossen und die Fläche ist noch nicht benannt.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Boursberg (Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg).

Das Grundwasser steht nach einem Gutachten im Ortskern Sülldorf ca. 10 m unter Flur an (EGL 1987). Das Gebiet ist damit als nicht grundwassernah anzusprechen. Allerdings wird die Staunässeineigung des Standorts in vielen Unterlagen hervorgehoben. Hydraulische Verbindungen von oberflächennahem Stauwasserkörper und Grundwasser sind infolge der Heterogenität des Untergrundes nicht auszuschließen.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit Grundwasser

Für das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung in der landesweiten Empfindlichkeitskarte – Grundwasser (1 : 20.000) generell im südwestlichen Bereich ab den Straßen Lehmkuhlenweg / Sülldorfer Kirchenweg von einem hohen Empfindlichkeitsgrad auszugehen. Für das restliche Plangebiet ist eine geringe Empfindlichkeit dargestellt.

Aufgrund seiner Lage in der ausgewiesenen Schutzzone III des Wasserschutzgebiets ist das Plangebiet aber insgesamt als empfindlich gegenüber möglichen Beeinträchtigungen des Grundwassers einzustufen.

Im Bericht zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie wird aufgrund der bereits langjährig im Wasserschutzgebiet Boursberg durchgeführten Schutzmaßnahmen und der geringen industriellen und gewerblichen Nutzung derzeit keine Gefährdung des oberflächennahen Grundwasserkörpers gesehen (vgl. BSU, Amt für Umweltschutz 2004: Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Bericht zum Bearbeitungsgebiet Wedeler Au).

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neuversiegelungen für Hoferweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe, die Möglichkeit zur Unterglaskultur sowie die Erweiterung der Schule wirken sich örtlich negativ auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen aus. Der Oberflächenwasserabfluss wird hier ggf. lokal erhöht. Neuversiegelungen in größerem Umfang finden insbesondere durch den planrechtlich bereits zulässigen Schulneubau statt. Das Schutzgut Wasser wird lokal durch die weitere Bodenversiegelung mit verminderter Versickerung des Oberflächenwassers und dem Eingriff in den Bodenwasserhaushalt erheb-

lich negativ beeinflusst. Durch die im Gebiet weiterhin vorherrschenden vegetationsoffenen Bodenflächen wird der Wasserhaushalt in seiner gesamträumlichen Qualität und seinem Wasserkreislauf in Folge der Planung voraussichtlich nicht weiter erheblich verändert werden.

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

Zur Vermeidung von Gefährdungen für das Grund- und Oberflächenwasser ist nach geltenden gesetzlichen Regelungen die längerfristige Lagerung von Stallmist und Silage im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft nur auf wasserundurchlässigen Flächen zulässig. Des Weiteren ist es nach der Verordnung zum Wasserschutzgebiet unzulässig, auf wasserdurchlässigen Flächen Schmutzwasser zu verregnen oder zu versickern oder sonstige wassergefährdende Stoffe zur Versickerung ins Grundwasser einzuleiten. Auch das Lagern und Behandeln von Abfall ist im Gebiet entsprechend unzulässig. In der Verordnung findet sich auch eine Beschränkung der zulässigen Nutztiere je Nutzfläche des Betriebes und ein Verbot zur Abgrabung von Boden, wenn hierdurch Deckschichten vermindert werden, die von Bedeutung für den Schutz des Grundwassers sind.

Geh- und Fahrwege sind entsprechend der textlichen Festsetzung auf den Privatflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts werden so vermindert. Der oberflächennahe Wasserhaushalt wird durch großflächigen Erhalt der offenen, begrünten Vegetationsflächen, die zur Wasserrückhaltung beitragen, geschützt. Die Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen sichert einen intakten Grundwasserhaushalt und bewirkt ebenfalls eine begrenzte Wassereinleitung aus dem Plangebiet in die Regenwassersiele oder die nachfolgenden Gräben.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Herrichtung von drei Stillgewässern und einer zukünftigen extensiven Flächennutzung auf den Ausgleichsflächen in der angrenzenden Feldmark innerhalb des Wasserschutzgebiets wird ein angemessener Ausgleich erbracht.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Topographie und Geologie

Das gesamte Plangebiet liegt großräumlich betrachtet auf einem leicht nach Norden bzw. Nordosten geneigten Geesthang, der in die Niederung der Wedeler Au führt. Das Gelände steigt dementsprechend nach Süden leicht an. Am Nordrand des Plangebiets liegen die Höhen im Mittel etwa bei 20 m über Normal Null (NN), am Südrand in Höhe Op'n Hainholt bei ca. 27 m über NN.

In geologischer Hinsicht ist der Planungsraum geteilt. Die bebauten Flächen nördlich der

Feuerwehr am Sülldorfer Kirchenweg liegen überwiegend in einem Grundmoränenbereich aus saaleeiszeitlichem Geschiebelehm/-mergel. Zusammensetzung: Schluff, tonig, sandig, kiesig, steinig (Geologische Übersichtskarte 1:50.000, Quartäre Deckschichten Blatt 2 Stratigraphie).

In der Baugrundkarte 1:50.000 wird dieser Bereich wie folgt charakterisiert: „Grundmoränen (Geschiebelehm und Geschiebemergel) an der Geländeoberfläche. Eingeschlossene Sandlinsen, auch flächenhaft verbreitete Sandlinsen sind möglich. Weich bis halbfest; nur schwer wasserdurchlässig (Häufig Staunässe); mittel bis sehr frostempfindlich; Gründungen aller Art mit mittleren, z.T. auch höheren Sohlspannungen möglich“ .

Im Bereich südlich der Trennlinie liegen oberflächennah vornehmlich Schmelzwassersande mit einer Dicke von bis zu 2 m vor. Dies gilt auch für den Bereich östlich des Sülldorfer Kirchenweg bis zum Straßenverlauf Ellernholt. Fast der gesamte bebaute Bereich des Plangebiets liegt somit in einem Gebiet mit einem schwer wasserdurchlässigen Untergrund.

Bodenart und Bodentypen

Die Geologische Bodenkarte weist für den westlichen bis nordwestlichen Bereich vorwiegend lehmige Sande (IS) aus. Für den Ost- und Südbereich werden Sande bis lehmige Sande (S-IS) dargestellt.

Im Sülldorfer Ortskern sind drei Bodentypen anzutreffen: In den nach Süden ansteigenden Geestflächen Braunerde, im Westen häufiger Pseudogley und im Osten Gley“ (EGL 1987).

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit der Böden

Gemäß der Übersichtskarte „Schutzwürdige Böden / Archiv der Naturgeschichte“, weisen die landwirtschaftlich genutzten Böden des Plangebiets weitgehend keine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte im Sinne des Bodenschutzgesetzes auf. Im Bereich nördlich des Ellernholt sind Kultusole ausgeprägt, die in Folge der Entwässerungsmaßnahmen entstanden sind.

Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung ist der erhaltene Wölbacker auf dem Flurstück 3309. Dieses Flurstück mit den historischen Wölbackerstrukturen ist seit November 2010 als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Vorbelastung / Altlasten

Nach Auskunft des zuständigen Amtes liegen keine planungsrelevanten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor (Bezirksamt Altona, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, 26. November 2009).

Auf den Flächen des Plangebiets kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 3.2.5 und 3.2.6).

Als weitere festzustellende Beeinträchtigung des Bodens wird die erfolgte Umwandlung von hofnahen Grünlandflächen zu mit Sand aufgehöhten, ganzjährigen Auslauf- oder Reitflächen für Pferde eingestuft.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan sieht neben der weitgehenden Bestandsausweisung maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden vier landwirtschaftlichen Betriebe vor. Einem der landwirtschaftlichen Betriebe wurde die Errichtung einer zweiten Hofstelle am Ellernholt genehmigt. Des Weiteren wird die Nutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Teilfläche für den erwerbsgärtnerischen Unterglasanbau ermöglicht. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundschule am Lehmkuhlenweg beschränken sich auf das erforderliche Maß. Des Weiteren werden um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslauflächen (Paddocks) ausgewiesen. Diese mit einem Bodeneingriff verbundenen Nutzflächen bestehen zum Teil bereits. Bei der Anlage von eingezäunten, dauerhaften Auslauflächen für Pferde (Paddocks) wird zunächst die obere Bodenschicht abgetragen, um die Flächen dann mit einer drainierten Tragschicht und abschließend mit Sand oder ähnlichen, geeigneten, trittfesten und versickerungsfähigen Materialien wieder aufzufüllen. Ähnliches gilt für größere Reitflächen. Für solche Umwandlungen von Flächen ist eine Genehmigung erforderlich.

Der Bebauungsplan führt auf Teilflächen zu einer möglichen Neuversiegelung von belebtem Boden in einem beschränkten Umfang. Mit dem Bebauungsplan wird somit ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ermöglicht.

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

Alle planrechtlichen Baumöglichkeiten werden in ihren negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild begrenzt. Nach § 1a Absatz 3 BauGB erfolgt dem entsprechend neben einer verpflichtenden Eingrünung der Hofflächen mit Feldhecken die Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen über eine Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans.

Die Bodenfunktionen werden zunächst durch die großflächige Erhaltung der Grün- und Freiflächen geschützt. Die Festsetzungen der landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Gartenflächen als private Grünfläche tragen zum Bodenschutz mit einem verbesserten Bodenwasserhaushalt und einer guten Grundwasseranreicherung bei.

Eine Minderung der Einschränkung von Bodenfunktionen wird durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Fahr- und Gehwege in den Baugebieten erreicht, so dass auch befestigte Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser behalten.

Auf dem Flurstück 3309 mit dem Wölbacker als Bodendenkmal wird die Veränderung der historischen Bodenstruktur durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine textliche Festsetzung untersagt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass eine zusätzliche Bebauung zukünftig nur noch im hofna-

hen Bereich erfolgt. Damit entstehen kompakte Betriebe und der Eingriff in den Boden wird auf ein vorgegebenes Maß beschränkt. Für diesen Eingriff in den Boden werden Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans festgeschrieben, die z.B. durch Grünland-Extensivierungsmaßnahmen und naturnahe Gehölzanpflanzungen für die natürlichen Bodenfunktionen aufgewertet werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminierungsmaßnahmen, sowie der zugeordneten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets, werden die lokalen Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung Tiere und Pflanzen

Die nachfolgende Darstellung stützt sich auf Daten aus der Biotopkartierung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU / NR) sowie auf die Gutachten Schleef/Winterfeld von 1989 und Planungsbüro EGL von 1987.

Der Bereich Sülldorfs nördlich der Bahnlinie ist ein Übergangsraum von kompakt bebauter städtischer Siedlungsfläche zur freien Landschaft. Prägend wirkt hier im Gebiet der hohe Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen in direkter Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Hofflächen und den angrenzenden dörflich strukturierten Wohnbauflächen mit ihren Gärten. Prägend sind auch der in weiten Teilen noch vorhandene Altbaumbestand sowie die Knicks zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und an den Wegen außerhalb des Dorfes mit ihren besonders alten Stieleichen als Überhälter. Typisch für solche dörflichen Übergangsbereiche sind reichhaltige Lebensraumstrukturen, die sich aus dem mosaikartigen Nutzungsgefüge ergeben.

Die Grünlandflächen sind als hofnahe Flächen in der Regel sehr intensiv genutzt. Die Grasnarbe ist aufgrund der Pferdehaltung und der hohen Viehdichte kurz verbissen, artenarm und auf Teilflächen bereits nicht mehr vorhanden. Zunehmend ist die Umwandlung von Grünland in vegetationslose Auslaufflächen (Paddocks) auf Flächen unmittelbar neben den Stallungen festzustellen.

An den Randbereichen der Nutzflächen haben sich oft kleinflächig nitrophile Ruderalfluren u.a. mit Brennnessel, Giersch und Brombeergebüschen ausgebildet. Diese Krautfluren unterstreichen den ländlichen Charakter Sülldorfs und bieten zudem zahlreichen Insektenarten Lebensraum. Vernetzungsstrukturen im Sinne eines Biotopverbundes sind vor allem die linearen Gehölzstrukturen aus Knicks, Feldhecken, Baumreihen und Schnitthecken. Die Struktur und Artenzusammensetzung der Knicks und Hecken ist dabei unterschiedlich. Die landwirtschaftlichen Flächen mit ihren Knicks bilden hierbei den Übergang zu den unbebauten Flächen der umliegenden Feldmark, an denen sich weiter im Norden zunächst die Niederung der Wedeler Au mit dem Feuchtgrünland und in der Folge der Erholungswald des Klövensteen und das Naturschutzgebiet Schnaakenmoor anschließen.

Ein weiteres typisches Strukturelement bilden die vielen, z.T. sehr alten Einzelbäume im Ortskern. Überwiegend sind dies Stieleichen, aber es finden sich auch einzelne Linden,

Ahorne, Buchen, Eschen, Robinien, Ulmen, Birken und Weißbuchen. Eine Besonderheit bilden die beschnittenen Linden auf einzelnen Grundstücken (Kopflinden). Die Vitalität der Bäume ist sehr unterschiedlich zu bewerten.

Nach der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 2002 sind im Plangebiet folgende Biotoptypen außerhalb der bebauten dörflichen Wohngrundstücke ausgeprägt:

Zwei nährstoffreiche Stillgewässer unterschiedlicher Größe, intensiv genutzte aber auch mesophile Grünlandflächen (z.T. auch übernutzt) sowie Ackerflächen (Sandacker). Darüber hinaus linienförmig Knicks und Feldhecken (überwiegend als Strauch-Baumknick) und Baumreihen. Besondere Pflanzenarten der Roten Listen wurden nur im geringen Umfang festgestellt: So z.B. die Bruchweide (*Salix fragilis*) oder der Sumpfqüendel (*Peplis portula*) am Rand der beiden Stillgewässer.

Die Biotopkartierung weist den Flächen in Sülldorf überwiegend durchschnittliche Wertigkeiten zu. Die Spanne reicht von verarmten Lebensraumtypen (Wertstufe 3) bis hin zu wertvollen (Wertstufe 6: Stillgewässer und Knicks / Feldhecken). Mit Ausnahme der beiden Stillgewässer ist keiner der ausgeprägten Biotoptypen als besonders empfindlich gegenüber den geplanten Nutzungen anzusprechen, soweit hier die gute fachliche Praxis der landwirtschaftlichen Nutzung eingehalten wird.

Von den festgestellten Biotopen unterliegen die beiden naturnahen Kleingewässer und die Knicks und Feldhecken dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 14 Absätze 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 30 Absätze 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185).

Entsprechend dieser Lebensraumstrukturen sind im Plangebiet dorftypische Tiere und Pflanzen zu erwarten, die jedoch durch die Lage des Dorfes unmittelbar an Rand der Großstadt stärker in ihrer zu erwartenden Artenvielfalt eingeschränkt werden. Bezogen auf die unterschiedlichen Tierartengruppen kann aufgrund der Biotopstrukturen potenziell von einem Vorkommen bestimmter Tierarten ausgegangen werden, die in der Folge in Form einer kurzen Tabellenübersicht dargestellt werden.

Tabellarische Übersicht: Potenzielle Tierarten im Plangebiet

Tierartengruppe	Vorkommen in folgenden Biototypen des Gebiets zu erwarten	Abschätzung des Artenspektrums besonders geschützter Arten
Säugetiere (insbes. Fledermäuse)	Feldhecken und Knicks, alte Einzelgehölze, Stillgewässer, dörfliche Siedlungsbiotope mit Gärten	Vorkommen von Kleinsäugetern wie Eichhörnchen, Maulwurf, Igel und einigen Maus- und Spitzmausarten zu erwarten. Mögliche Vorkommen einiger streng geschützter Fledermausarten.

Vögel	Feldhecken und Knicks, alte Einzelgehölze, Stillgewässer, dörfliche Siedlungsbiotop mit Gärten und Intensivgrünland und Äcker.	Mögliche Vorkommen des gesamten Spektrums der Vogelarten des Siedlungsrandbereichs (Kulturfolger) mit ersten typischen Arten des ländlichen Offenlands.
Amphibien	Stillgewässer und angrenzendes Grünland / Gärten	Vorkommen von verschiedenen Kröten- und / oder Froscharten sowie Molchen in Gewässern zu erwarten.
Reptilien	Feldhecken und Knicks, Stillgewässer, dörfliche Siedlungsbiotop mit Gärten	Ggf. vereinzelt Waldeidechse und Blindschleiche im Dorfrandbereich und an Knicks, am „Dorfteich“ auch Ringelnatter nicht auszuschließen.
Insekten (insbes. Libellen, Heuschrecken, Falter und holzwohnende Käfer)	Feldhecken und Knicks, alte Einzelgehölze, Stillgewässer, dörfliche Siedlungsbiotop mit Gärten	Besonders geschützte und seltene Arten insbesondere bei holzbewohnenden Käfern möglich (sehr alter Eichenbestand z.T. absterbend). Besonders geschützte Arten bei Faltern, Heuschrecken und Libellen nicht auszuschließen, jedoch aufgrund Strukturausprägung und Störungen nicht zu erwarten.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan sieht neben der Bestandsausweisung eine mögliche weitere Bebauung von Flächen der vier landwirtschaftlichen Betriebe vor. Bei diesen Erweiterungsflächen handelt es sich derzeit um hofnahe Betriebsflächen oder intensiv genutzte Grünlandbereiche. Eine Teilfläche des als Intensivgrünland genutzten Flurstücks 2470 wird unter Berücksichtigung eines zu erhaltenden Sichtfensters für das Landschaftserleben als optionale Fläche für einen gärtnerischen Unterglasanbau ausgewiesen. Die notwendigen Erweiterungsflächen für die Grundschule beschränken sich auf das erforderliche Maß und berücksichtigen den Schutz der wertvollen Knickstrukturen mit den Eichenüberhältern.

Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen mit Gehölzen einzufassende Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan werden auch einige größere unbebaute Gartenflächen als private Grünflächen oder, ihrer Nutzung entsprechend, als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Damit werden Offenlandstrukturen im Dorf gesichert, die auch die Durchlässigkeit der Dorfstruktur für die Tiere erhält.

Darüber hinaus kann durch Nutzungsintensivierung und andere Randeinflüsse eine Störung der Tierlebensräume, eine Reduzierung von Lebensräumen für Wildpflanzen und Tiere und möglicherweise eine Zunahme intensiv landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Freiflä-

chen hervorgerufen werden. Das Entwicklungspotenzial für Arten und Biotope wird aber nicht erheblich eingeschränkt. Direkte negative Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope bestehen nicht.

4.2.5.2.1 Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass z.B. insbesondere die europarechtlich geschützten Arten nicht getötet werden (z.B. durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufelddräumung in der Brut- und Setzzeit), nicht erheblich gestört werden und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan sieht nur eine sehr beschränkte weitere Neubebauung von Flächen vor und beschränkt diese auf die vier landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf.

Bezogen auf diese Flächen und der Möglichkeit einer weiteren Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden und den möglichen Abriss und den Umbau der Bestandsgebäude rücken nur einige wenige besonders oder streng geschützte Tierarten in den Blickpunkt.

Durch Gehölzrodung und Gebäudeabbruch ist nicht auszuschließen, dass einige der in ihrem Bestand in Hamburg noch nicht gefährdeten, aber dennoch besonders geschützten europäischen Brutvogelarten betroffen sein könnten. Dies gilt z.B. für Ringeltaube, Amsel, Star, Hausrotschwanz, Buchfink, Girlitz, Gimpel, Goldammer, Rotkehlchen, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Bachstelze, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Kleiber, Gartenbaumläufer, Elster, Buntspecht, Blaumeise oder Kohlmeise.

Besonders hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang jedoch auf die unmittelbar in Abhängigkeit mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Raum vorkommenden Rauch- und Mehlschwalben sowie Haussperlinge (Vorwarnliste RL HH 2005). Möglicherweise nutzen einige Vogelarten der Roten Liste das Plangebiet auch als Nahrungsraum (z.B. Grünspecht, Grauschnäpper oder Gartenrotschwanz). Auch das Vorkommen von einzelnen geschützten Greifvögeln und Eulen im Gebiet kann nicht ausgeschlossen werden (z.B. Schleiereule oder Mäusebussard). Konkrete Bruthabitate oder Horste von Eulen oder Greifen im Plangebiet sind der Behörde jedoch nicht bekannt. Von einem Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten wird hier entsprechend der Biotopausstattung und der dorfnahen Störungsintensität nicht ausgegangen, Hinweise auf Brutstätten wurden während der Begehungen auch nicht vorgefunden.

Auch von möglichen Vorkommen streng geschützter Fledermausarten wie z.B. Zwergfledermaus, Wasserfledermaus oder Abendsegler in einzelnen Gebäuden oder in den alten Bäumen ist auszugehen.

Entsprechend dieser möglichen Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen und be-

sonders geschützten und gefährdeten Vogelarten wie Mehl- und Rauchschwalben ist im Vorwege des Umbaus und Abrisses von Altgebäuden sowie der Fällung von Altbäumen, der Verbotstatbestand nach dem besonderem Artenschutzrecht zu prüfen und zu beachten.

Bei notwendigen Baumfällungen ist die nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutzzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September zum Brut- und Setzschutz einzuhalten, so dass das Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 Absatz 1 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse nicht verletzt wird. Des Weiteren ist vom Eigentümer auch bei Umbauten von Gebäuden der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Die im Plangebiet zu erwartenden und durch mögliche Umbaumaßnahmen betroffenen, aber in ihrer lokalen Population insgesamt nicht gefährdeten Tierarten, können entweder innerhalb des Plangebiets in andere Strukturen ausweichen oder im Umfeld neue Möglichkeiten zur Jungenaufzucht finden. Somit ist es zu erwarten, dass trotz der möglichen Zerstörung einzelner Fortpflanzungsstätten, die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Durch die wenigen zulässigen Neubauten sind besonders geschützte Pflanzen oder Biotope voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotsstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben. Diese Einschätzung gilt auch für besonders geschützte, aber nicht in ihrem Bestand gefährdete Vögel.

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

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die größeren Gartenflächen im Dorf werden durch die bestandsorientierte Ausweisung des Bebauungsplans in ihrer Funktion als Biotopverbundraum gesichert. Die Festsetzung als private Grünfläche dient auch dem Erhalt als Lebensraum mit vielfältigen Wechselbeziehungen für Pflanzen und Tiere und der Sicherung ökologischer Ausgleichsfunktionen im Siedlungszusammenhang, die in enger Wechselwirkung mit den Schutzgütern Luft, Klima, Boden und Wasser stehen.

Die Festsetzungen zum Erhalt der alten Einzelbäume, Baumreihen, der Hecken und Knicks sowie die Anpflanzgebote für Einzelbäume und Feldhecken sowie die Begrünung von Stellplätzen sind für den Erhalt und die Entwicklung von linearen Gehölzstrukturen als überörtliches Biotopverbundsystem wesentlich. Gleichzeitig werden die milieuprägenden Freiraumelemente und Grünstrukturen als Bestandteil des Schutzgutes Landschaft / Stadtbild geschützt. Ein Verlust von Bäumen wird durch entsprechende Anpflanz- und Erhaltungsgebote vermieden bzw. eingegrenzt. Bei Abgang von Bäumen und Gehölzen wird durch Ersatzpflanzverpflichtung an gleicher Stelle ein funktionaler und gestalterischer Ausgleich sichergestellt. Der ökologische und gestalterische Wert der Neupflanzungen wird über entsprechende Festsetzungen zur Gehölzartenwahl gesichert.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen durch Übernutzung des Grünlandes ist als Maßgabe auf den Weiden eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. dem Anpflanzgebot von Feldhecken zur Einfassung der vergrößerten Hofstellen, sowie der zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebiets, mit Grünlandextensivierungen, Anlage von drei Teichen und einer naturnahen Gehölzanpflanzung verbleiben durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Maßnahmen für den besonderen Artenschutz

Durch die Bebauungsplanung werden besonders erhaltenswürdige, ältere Einzelbäume mit potenziellen Höhlungen als Habitate für besonders geschützte Tierarten durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Durch die Anpflanz- und Nachpflanzgebote neuer Einzelbäume und Feldhecken aus heimischen Gehölzarten werden in der Folge neue, ökologisch wertvolle Gehölzflächen und Einzelgehölze entstehen. Die Begrünung von großen, fensterlosen Fassaden dient auch der Schaffung von Habitaten für verschiedene besonders geschützte Vogelarten und Insekten.

Möglicherweise vorkommende streng geschützte oder im Bestand gefährdete Fledermaus- und Vogelarten könnten bei Verlust ihrer Schlaf- oder Bruthabitate teilweise in den Bäumen und Gebäuden der Umgebung geeignete Ausweichquartiere finden. Als Ergänzung hierzu können langfristig die vorgesehenen Anpflanzgebote für neue Einzelbäume und Feldhecken im Gebiet dienen.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Sülldorf ist in seinem Erhaltungszustand als Geestdorf in Hamburg einzigartig. Das Siedlungsbild ist geprägt durch die lockere, an den Straßenzügen orientierte Bebauung, die maßgeblich aus einer Mischung von landwirtschaftlichen Gehöften, älteren Häusern der Zeit um 1900 und Nachkriegsbauten geprägt ist. Trotz der Nachverdichtung im Dorf durch Bauten der letzten 50 Jahre ist diese dörfliche Grundstruktur noch deutlich erkennbar.

Der dörfliche Charakter wird in erster Linie davon bestimmt, dass sich landwirtschaftlich genutzte Hofflächen mit der Wohnbebauung und ihren Hausgärten abwechseln - bei unregelmäßiger Dichte der Straßenrandbebauung. Bedeutsam sind hier die noch verbliebenen Durchblicke von den Wegen über Gärten und Weiden in die freie Landschaft.

Verstärkt befördert wird der traditionelle Dorfcharakter auch durch den Altbaumbestand und die erhaltene Knickstruktur. Hervorzuheben sind hier insbesondere die für den dörflichen norddeutschen Raum typischen alten Eichen und verbliebenen Kopflinden, häufig in Verbindung mit älteren Bauten.

Vorbelastung

Das Ortsbild wird als vorbelastet eingestuft. Als besonders erhebliche Störung des Landschaftsbildes ist der Verlauf der Hochspannungsleitung quer durch das Dorf mit seinen Strommasten einzustufen. Als Störungen im Sinne eines Abweichens von dem bäuerlich-dörflichen Charakter sind mehrere neuere Wohngebäude, Reithallen und landwirtschaftlichen Gebäude zu bezeichnen, wobei der Störungsgrad je nach Größe, Exposition, Gehölzeinfassung und auch gestalterischer Umsetzung unterschiedlich einzuschätzen ist. Auch die zunehmende Umwandlung von hofnahen Grünlandflächen zu umzäunten, ganzjährigen Auslauflächen für die Pferde wird als gewisse Vorbelastung eingestuft.

Auffällige Störungen resultieren auch aus dem gestiegenen fließenden und ruhenden Verkehr, der vor allem zwei Quellen hat: Der Kraftfahrzeugverkehr zur Grundschule am Lehmkuhlenweg und zu der anliegenden Sportfläche sowie der Umgehungsverkehr nach Schenefeld über den Ellernholt.

Aber auch die Pensionspferdehaltung und die zunehmende Erholungsnutzung der Wege der Feldmark wirken verkehrserzeugend.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Das Bild einer bäuerlich-dörflichen Landschaft ist im Dorf Sülldorf trotz der vorgenannten Störungen noch in hohem Maße intakt und erlebbar, und wird deshalb als besonders erhaltens- und schutzwürdig eingestuft. Schutzwürdig sind hier insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles und die verbliebenen unbebauten Flächen im Dorf mit den Ausblicken in die Feldmark. Hervorzuheben ist auch die Qualität der verschiedenen Landschaftsbilder und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld. Dazu gehören auch die mit Knicks und Feldhecken durchzogenen weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen. Dem entsprechend wird Sülldorf und seine Feldmark im Landschaftsprogramm als Bereich zum Schutz des Landschaftsbildes ausgewiesen (Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm 1997, Seite 113).

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die prägende Gesamtstruktur des dörflichen Milieus wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs für den zentralen Bereich des Dorfes gesichert. Das letzte Geestdorf Hamburgs mit dem besonderen Orts- und Landschaftsbild kann so leichter in seiner Gestalt erhalten werden. Städtebauliche Entwicklungen, die das Erscheinungsbild des Milieugebiets negativ beeinflussen, und gebietsuntypische Gestaltungen von Bauvorhaben sollen damit vermieden werden. Zukünftige Vorhaben werden in ihrer Gestaltqualität auf die Erhaltungsziele abgestimmt. Die wertbestimmenden und gliedernden landwirtschaftlichen Flächen, die alten Einzelbäume, Knicks und Hecken sowie die Gartenflächen werden gesichert und der landschaftliche Charakter des Dorfes aufrechterhalten. Die wesentlichen Sichtbeziehungen von der zentralen „Dorfstraße“ in die Feldmark werden erhalten.

Die beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe dienen

dem Erhalt der landwirtschaftlichen Höfe. Des Weiteren werden für die landwirtschaftlichen Betriebe um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslauflächen (Paddocks) ausgewiesen. Solche Nutzflächen bestehen zum überwiegenden Teil bereits. Mit den eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe und der Reit- und Auslauflächen sind ausgleichspflichtige Eingriffe in das Landschaftsbild verbunden.

Die neuen Gebäude können durch ihre Dimensionierung und bauliche Gestaltung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach sich ziehen. Die gestalterischen Festsetzungen des § 2 der Verordnung sollen diese Beeinträchtigungen begrenzen. Da es sich insgesamt um nur wenige, im Dorf verteilte Anlagen handelt, die aufgrund der zugewiesenen Baugrenzen zudem nicht aus jeder Blickrichtung sofort wahrgenommen werden, wird die festgesetzte Bebauung mit den Erhaltungszielen des Bebauungsplans für vereinbar angesehen. Auch für die ausgewiesene Fläche zur möglichen Errichtung von Glashäusern im Rahmen des Erwerbsgartenbaus wurde eine nordwestliche Teilfläche des Grundstücks 2470 ausgewählt, welche sich möglichst nah an die bereits bebaute Struktur anschließt. Die notwendigen Erweiterungsflächen für die Grundschule beschränken sich auf das notwendige Maß und erhalten die wertvollen Knickstrukturen.

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

Die milieuprägende Bebauungs- und Grünstruktur wird durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen und differenzierte, bestandsorientierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung gesichert. Durch eine eng am Bestand angepasste Baukörperfestsetzung in Verbindung mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten wird eine geregelte Weiterentwicklung des Dorfes mit seinen landwirtschaftlichen Betrieben unter Erhalt der durchgrünten Dorfstruktur und dem Freihalten von Blickbeziehungen erreicht.

Zur Bewahrung des besonderen städtebaulichen Erscheinungsbildes Sülldorfs wird, wie im bisherigen Baustufenplan, eine eingeschossige Bebauung festgesetzt und es werden Beschränkungen bei der Fassaden- und Dachgestaltung vorgegeben. Tankstellen, Kraftfahrzeugwerkstätten und sonstige Gewerbebetriebe werden als störende Elemente weitgehend ausgeschlossen und Ladenflächen in ihrer zulässigen Grundfläche begrenzt.

Denkmalgeschützte Gebäude, Ensembles und das Bodendenkmal werden nachrichtlich gekennzeichnet und damit gesichert.

Die das Stadt- und Landschaftsbild prägenden bedeutendsten Sicht- und Blickbeziehungen werden gesichert. Die Blickbeziehungen sind wesentlicher Bestandteil der besonderen Eigenart des Dorfes Sülldorf und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung der umliegenden Landschaft aus dem Dorf heraus. Die Festsetzung der privaten Grünflächen korrespondiert mit dem Schutz der Sichtbeziehungen.

Für die prägenden Grünstrukturen aus alten Einzelbäumen, Baumreihen, Hecken und

Knicks werden Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt. Anpflanzgebote für Feldhecken und Einzelbäume dienen der landschaftlichen Einfassung von störenden baulichen Strukturen (Verminderung des Eingriffs) und dem gesicherten Nachwuchs von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen. Zur landschaftlichen Einbindung von Stellplätzen sowie Garagen und Carports werden Begrünungsmaßnahmen getroffen.

Die angeführten gestalterischen Festsetzungen für den Milieuschutz dienen auch der Erhaltung der gebietstypischen Freiraumelemente in ihrer besonderen Wirkung für das Stadt- und Landschaftsbild. Die festgesetzte Verwendung ortstypischer Materialien für Zäune auf landwirtschaftlichen Flächen und die Beschränkung der Höhen von baulichen Anlagen sichert die Gestaltungsqualität. Die Beschränkung auf traditionelle Materialien dient dem Schutz des gewachsenen Erscheinungsbildes des Milieugebiets. Ortstypische Materialien ermöglichen eine harmonische Einbindung in die Landschaft. Milieufremde Materialien können in erheblichem Maße den zu schützenden Gebietscharakter stören.

Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen werden auf den landwirtschaftlichen Flächen als störende und örtlich untypische Nutzungen ausgeschlossen. Die Ablagerung von Heu- und Strohballen und Silage wird auf hofnahe Bereiche beschränkt, da sonst das Landschaftserleben und der Landschaftsgenuss beeinträchtigt würden. Die Baugrenzen für die Erweiterungsflächen der Höfe sind so ausgerichtet, dass eine Bebauung an dieser Stelle das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigt.

Die Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets dient der Kompensation des Eingriffs für verbleibende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die ermöglichte Bebauung. Die Ausgleichsflächen reichern das Landschaftsbild und das Landschaftserleben im Dorf und in der umliegenden Feldmark durch eine Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt an.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Eine ausführliche Bestandsbeschreibung der Kulturgüter unter Denkmalschutz erfolgt in Kapitel 3.2.5. Weitere Ausführungen finden sich auch beim Schutzgut Landschaft und Ortsbild im Kapitel 4.2.6. Im Landschaftsprogramm wird hierzu ergänzend die Sülldorfer Feldmark mit dem Dorfkern nach den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes als „schutzwürdiges Kulturlandschaftsensemble“ angesehen (Landschaftsprogramm, Erläuterungsbericht 1997, S. 114). Diese Ausführung unterstreicht, welche Bedeutung auch die historische Knicklandschaft des Raumes als landschaftsbezogenes Kulturelement für das Dorf hat.

Im Plangebiet befinden sich Hofstellen von vier landwirtschaftlichen Betrieben mit einer unterschiedlichen betrieblichen Ausrichtung. Zwei Höfe besitzen einen Schwerpunkt bei der Pensions- Pferdehaltung. Ein Hof ist ein Milchviehbetrieb und ein weiterer ein ökologisch wirtschaftender Betrieb mit Ackerbau, Pferdewirtschaft und Hofladen. Eine Teilfläche des Flurstücks 14 wird gegenwärtig für den Erwerbsgartenbau genutzt. Des Weiteren befinden

sich im Plangebiet eine Tierarztpraxis und ein Landschaftsbaubetrieb. Das Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 253 wird zum großen Teil gewerblich genutzt.

Ein Vorteil für die landwirtschaftlichen Betriebe kann die Nähe zum verdichteten Stadtraum und damit zum Verbraucher bzw. zum Erholungssuchenden sein. Die zunehmende Ausrichtung der Betriebe auf die Pensionspferdehaltung trägt dem bereits Rechnung und wird von den Betrieben zunehmend als Zukunftsperspektive gesehen.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der städtebaulich wertvolle zentrale Dorfbereich mit seinen umliegenden Flächen wird durch die Ausweisung eines Erhaltungsbereichs gesichert.

Eine mögliche Beeinträchtigung von Denkmälern und ihrer Umgebungsbereiche bei einer baulichen Veränderung ist im Einzelfall standortbezogen zu prüfen. Durch die besonderen Bestimmungen der festgesetzten Erhaltungsbereiche und der Verknüpfung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten an die Einhaltung der städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 BauGB werden erheblich negative Auswirkungen auf die schutzwürdigen Kulturgüter und Denkmalschutzobjekte vermieden. Die Wohnnutzung des Dorfes wird damit in ihrem besonderen Erscheinungsbild als hochwertiger und attraktiver Wohnstandort gesichert.

Die landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Gartenbau werden dem Bestand entsprechend festgesetzt und als landwirtschaftliche Fläche oder Dorfgebiet mit Baugrenzen ausgewiesen. Sie erhalten eine angemessene, mit dem Landschaftsschutz noch vereinbare Ausweitung ihrer betrieblichen Bauflächen und Lagerflächen. Das Plangebiet wird auch als Wohn- und Gewerbestandort gestärkt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht erwartet.

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

Die gesamte Bebauungsplanung verfolgt im Kern das Ziel, dass gegenwärtige Ortsbild des Geestdorfes zu erhalten und unverträgliche Bauentwicklungen zukünftig zu vermeiden.

Die Ausweisung des Erhaltungsbereichs nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB für das zentrale Dorf trägt wesentlich zum Erhalt der städtebaulichen und landschaftlichen Eigenart einschließlich der kulturhistorischen Werte und Denkmalobjekte bei. Die entsprechenden Gestaltungsvorschriften nach § 2 der Verordnung in Bezug auf bauliche Veränderungen dienen auch der Vermeidung und Minderung von baubedingten Auswirkungen auf die besondere Prägung des Milieugebiets.

Da die zugelassenen baulichen Entwicklungen der Höfe rückwärtig der bestehenden, z.T. denkmalschutzrelevanten Bauten erfolgen, werden die besonders schutzwürdigen Objekte hiervon voraussichtlich weniger erheblich betroffen.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Sülldorf ist ein kleines, locker bebautes historisches Dorf, das den Bewohnern ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld am Rande der Sülldorfer Feldmark bietet. Das Plangebiet liegt in der Sülldorfer Landschaftsachse des Freiraumverbundsystems und ist damit ein wesentlicher Baustein des städtischen Naherholungsgebiets der Rissen-Sülldorfer Feldmark mit dem Dorf Sülldorf. Aufgrund seiner dorftypischen, naturräumlichen Struktur ist dieser Raum nicht nur für seine Bewohner, sondern auch für Naherholungssuchende aus dem Hamburger Westen von besonderer Bedeutung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen schützenswerten Bereich mit nur geringen Störungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft und einem hohen Wert für die Erholung und das Landschaftserleben. Er ist Teil eines luftklimatischen Entlastungsraumes und ausgewiesenes Landschafts- und Wasserschutzgebiet.

Die landwirtschaftlichen Flächen erfüllen nicht nur eine wichtige Ertragsfunktion für die Höfe, sondern weisen auch eine wichtige Funktion für den Biotop- und Artenschutz und für die landschaftsbezogene Erholung auf (vergleiche: Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm 1997, Seite 111-112). Aber auch die Straßen und Wege des Plangebiets weisen eine hohe Bedeutung als Erholungswege für Reiter, Radfahrer und Spaziergänger auf, die diesen Raum als Bestandteil des länderübergreifenden Regionalparks Wedeler Au erleben möchten. Als Ausgangspunkt für Ausflüge in die Feldmark und den Klövensteen dient auch der Parkplatz im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Die zunehmende Reitnutzung ist ein Faktor, der zusätzliche Verkehre erzeugt. Unter Berücksichtigung der engen Straßen des Dorfes birgt dieses ein Konfliktpotenzial und nur wenige Möglichkeiten, den ruhenden und fließenden Verkehr im derzeitigen Ausbauzustand zu regeln. An Werktagen treten zu Schulbeginn und Schulschluss der Grundschule am Lehmkuhlenweg stärkere Verkehrsbelastungen auf.

Immissionen

Lärmimmissionen ins Plangebiet kommen vor allem aus dem Straßen- und Schienenverkehr. Hervorzuheben als Lärmverursacher sind hier die unmittelbar südlich der Plangrenze verlaufende S-Bahnlinie zwischen Altona und Wedel und vor allem die Sülldorfer Landstraße als Hauptverkehrsstraße Hamburgs nach Westen. Erhebliche Lärmeinwirkungen auf die Anwohner sind jedoch nur im südlichen Bereich durch den Straßen- und Schienenlärm gegeben. Im zentralen und nördlichen Bereich des Gebiets sind nur geringe Lärmeinwirkungen aus dem Kraftfahrzeugverkehr und von den landwirtschaftlichen Betrieben festzustellen.

Entsprechend der Darstellungen der aktuellen „Strategischen Lärmkarte, Straße“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt werden im Plangebiet DB (A) – Werte von unter 35 (nördlicher Bereich, nachts) bis 56 – 60 DB (A) (südwestlicher Bereich, tags) errechnet. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. S. 2146), ergibt sich hiernach bei Ausweisung der Bauflächen als Dorfgebiet nicht. Da die

schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 jedoch für das Grundstück Sülldorfer Kirchweg 209 erreicht werden, ist hier bei einem Umbau des Gebäudes schalltechnisch Vorsorge zu tragen. Hier werden die Immissionswerte (Orientierungswert hier bis 60 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts) nach der generalisierten Plandarstellung an den südlich ausgerichteten Außenwänden erreicht oder leicht überschritten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass dieses Grundstück auch unmittelbar an der S-Bahnstrecke liegt und hier noch Erschütterungen hinzutreten, die vom Bahnverkehr ausgehen.

Zu erwähnen sind auch die elektrischen und magnetischen Felder, welche von der 110 KV-Hochspannungsfreileitung ausgehen, die sich quer durch das Dorf zieht. Direkt unter dieser Hochspannungsleitung befindet sich zwar keine Bebauung, aber im Einwirkungsbereich von 70 m um die Mittelachse des Verlaufs befinden sich etwa zehn Wohnungen in den ausgewiesenen Dorfgebieten (siehe Kapitel 5.8). In unmittelbarer Nähe zur Hochspannungsleitung und zur elektrifizierten Bahnstrecke ist von einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten auszugehen.

Durch die bestehenden vegetationslosen Reit- und Auslaufflächen der landwirtschaftlichen Betriebe mit Pferdehaltung kann es örtlich in der Nachbarschaft auch zu Beeinträchtigungen durch Sandstaub-Aufwirbelungen kommen.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Sicherung der gebietstypischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturen als Grundlage der Erholungsnutzung ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die Grün- und Freiflächen im Dorf werden als prägende Freiraumelemente erhalten und ermöglichen das Freihalten von Blickbeziehungen, die in hohem Maße zur visuellen Wahrnehmung des Gebietscharakters beitragen.

Die größeren Grün- und Freiflächen werden als landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen gesichert, so dass insgesamt positive Auswirkungen der Planung für die Naherholungsfunktion festzustellen sind.

Über die Bestandsausweisung bestehender Baukörper hinaus, werden den vier im Dorf ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben weitere Baurechte für landwirtschaftliche Gebäude ermöglicht, jedoch auf das noch landschaftsbildverträgliche Maß beschränkt. Einem landwirtschaftlichen Betrieb wurde die Errichtung einer zweiten Hofstelle ermöglicht. Hiermit wird eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung in Sülldorf und in der Feldmark ermöglicht. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (Paddocks) ausgewiesen. Typische Immissionen aus der Landwirtschaft wie Geruchs-, Staub- oder Lärmimmissionen sind jedoch als typisch für ein Dorfgebiet einzustufen und werden sich durch die Planung voraussichtlich nur geringfügig verändern.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 2470 wird dem Flächeneigentümer eine landwirtschaftliche Produktionsfläche im Unterglasanbau für den Erwerbsgartenbau im landschaftsverträglichen Maß ermöglicht.

Darüber hinaus wird der Grundschule am Lehmkuhlenweg eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Das durch den Bebauungsplan zulässige Maß der zusätzlichen Bebauung ermöglicht den vier landwirtschaftlichen Betrieben und einem Erwerbsgartenbaubetrieb die Sicherung ihrer betrieblichen Existenz und gibt ihnen weitere Entwicklungsperspektiven im städtebaulich verträglichen Maß. Durch die planerischen und textlichen Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung der besonderen Dorfstruktur und zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts kann das Planungsziel erreicht werden. So können z.B. die möglichen Staubemissionen von den Reitanlagen und Paddocks durch die Anpflanzgebote um die Höfe vermindert werden. Es verbleiben unter Hinzuziehung der angrenzenden Feldmark mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Mit einer Festsetzung zur Anwendung des passiven Schallschutzes für das Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 wird Vorsorge getroffen, dass bei Umbauarbeiten zum Zwecke der weiteren Wohnnutzung die Aufenthaltsräume nach Norden, auf die lärmabgewandte Seite ausgerichtet werden.

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünflächen und Freiraumelementen tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Das Plangebiet behält damit dauerhaft seine Wertigkeit für die bestehende Wohnnutzung und Naherholung.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Überwachung der unvorhergesehenen erheblich nachteiligen 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 des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan Sülldorf 4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des besonderen Milieus geschaffen. Die besondere Bau- und Nutzungsstruktur des letzten, in seinem Charakter weitgehend erhaltenen Geestdorfes in Verbindung mit der umliegenden Feldmark bedingt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung. Diese hat eine sehr hohe Bedeutung für die Schutzgüter Landschaft / Stadtbild, Kulturgüter sowie für den Menschen mit seiner Gesundheit. Auch die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden und Tiere / Pflanzen weisen durchgängig einen hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Im Dorf sind mehrere denkmalgeschützte Gebäude, Ensembles und ein Bodendenkmal vorhanden. Der zentrale Bereich des Plangebiets mit seinem Dorf wird als Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist die meisten Gebäude entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und ihrer genehmigten Baugrenzen aus.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der wertvollen Gehölzstrukturen und zur Freihaltung der bedeutenden Ausblicke aus dem Dorf in die Feldmark getroffen, die im Umweltbericht dokumentiert sind.

Der Bebauungsplan wägt entsprechend § 1 Absatz 7 BauGB zwischen den privaten und öffentlichen Belangen gerecht ab.

Erklärtes Ziel des Bebauungsplans ist auch die Existenzsicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf unter Einräumung von angemessenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für möglicherweise notwendig werdende betriebliche Anpassungen. Durch die im Plan vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten von vier landwirtschaftlichen Betrieben und die Möglichkeit zum Unterglasanbau für einen Gartenbaubetrieb, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Tiere und Pflanzen zu erwarten. Gleiches gilt für die durch Baugrenzen abgesicherte Errichtung einer zweiten Hofstelle eines Betriebes im Gebiet. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslauflächen (Paddocks) ausgewiesen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen in der angrenzenden Rissen-Sülldorfer Feldmark außerhalb des Plangebiets kompensiert. Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt gesichert und negative Veränderungen durch Begrenzung eines veränderten Nutzungsumfangs und durch eine genaue Lagevorgabe minimiert. Die Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft umschließen dementsprechend hauptsächlich Hofbetriebsflächen und intensiv genutzte Grünlandflächen unter Ausschluss von wertvollen Gehölzbereichen und wichtigen Sichtachsen für das Landschaftserleben.

Die bau- bzw. naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse für die nach Bebauungsplan möglichen baulichen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe werden in folgender Weise erfüllt: Zunächst werden die Erweiterungsflächen als Abgrenzung zur Feldmark durch Neuanpflanzungen von Feldhecken oder Knicks eingefasst. Darüber hinaus werden den Eingriffsflächen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 3173, 1292, 1285, 1309 und 1232 in der Gemarkung Sülldorf und 131 in der Gemarkung Rissen. Die Flächen befinden sich jeweils im Eigentum der Landwirte bzw. des Inhabers des Gartenbautriebs. Diese Flächen werden entweder als extensive Grünländer, Feldgehölz oder Stillgewässer mit umliegender Hochstaudenflur entwickelt und führen so zu einer Aufwertung der Ausgleichsflächen für die Schutzgüter Boden, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen. Für die ermöglichte bauliche Ausweitung der Grundschule am Lehmkuhlenweg wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig, weil sich die Erweiterungsfläche in der nach Teilbebauungsplan 1030 hierfür bereits vorgesehenen Baufläche befindet.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen den Darstellungen des Landschaftsprogramms.

5. Planinhalt und Abwägung

Durch den Bebauungsplan Sülldorf 4 erfolgt keine Zunahme der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem bisherigen Planrecht nach Baustufenplan und Teilbebauungsplan. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Bebauungsplan zur Bestandssicherung der hochwertigen dörflichen Bau- und Landschaftsstruktur mit gelenkten Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe und für die Grundschule.

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend § 8 Absatz 2 BauGB aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ ausweist. Des Weiteren werden Zielaussagen des Landschaftsprogramms übernommen und ausdifferenziert.

Der Bebauungsplan muss entsprechend § 1 Absatz 7 BauGB zwischen den privaten und öffentlichen Belangen gerecht abwägen. Unter Abwägung zwischen dem Ziel des Erhalts der besonderen dörflichen Struktur und der Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe im Bebauungsplangebiet werden den landwirtschaftlichen Betrieben mit den Baugrenzen landschaftsverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die für die Existenzsicherung ausreichend sind. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslauflächen (Paddocks) ausgewiesen. Zum Schutz des besonderen dörflichen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Nutzung sowie zur baulichen Struktur und Gestaltung getroffen.

Die privaten Belange, auch die der landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Wünschen nach

weitergehenden baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, sind mit den öffentlichen Belangen durch die Festsetzungen gerecht abgewogen. Die Einschränkungen in Form der getroffenen Festsetzungen werden als verhältnismäßig und gerechtfertigt zum Schutz der Landschaft und des besonderen dörflichen Charakter des Ortsbildes angesehen. Die Existenzmöglichkeiten der Betriebe werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch langfristig nicht gefährdet.

5.1 Baugebiete nach Baunutzungsverordnung

Die Ausweisung der unterschiedlichen Baugebiete erfolgt unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange durch eine Gliederung der Baugebiete im Sinne des § 1 Absätze 4 bis 9 BauNVO unter besonderer Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe, der Wohnnutzung und des Erhalts der besonderen Struktur des Dorfes. Im dörflichen Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe erfolgt dementsprechend eine Ausweisung als Dorfgebiet. Erhebliche Konflikte der Wohnnutzung in den Dorfgebieten mit der landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Nutzflächen aufgrund eines Schutzanspruchs für die Wohnnutzung werden nicht erwartet.

5.1.1 Dorfgebiete

Mit einer Ausweisung als Dorfgebiet wird eine Vielzahl von Nutzungen zugelassen, die aus städtebaulichen Gründen auf Teilflächen im Nordwesten des Dorfes beschränkt werden sollen, ohne hierdurch eine erhebliche Einschränkung des ausgewiesenen Gebietscharakters hervorzurufen. Die Hauptnutzungsarten des Dorfgebiets, wie die Landwirtschaft, das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe, bleiben im Wesentlichen gewahrt. Lediglich einzelne Gewerbebetriebe, die das besonders zu schützende Dorfbild erheblich beeinträchtigen könnten, werden eingeschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt damit jedoch gewahrt.

Es handelt sich bei den Einschränkungen um eine Anpassung der Planung aufgrund der örtlichen Besonderheiten und Erfordernisse im Sinne des § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO, auf dessen Grundlage die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten modifiziert werden können.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am Bestand der Wohngebäude bzw. der bestehenden anteiligen Wohnnutzung in größeren Gebäuden. Nebengebäude erhalten generell keine Baugrenze, besitzen jedoch Bestandsschutz und sind auf den Baugebietsflächen im gesetzlichen Rahmen zulässig. Auf dem Flurstück 14 wird die Baugrenze in den Abmessungen des Bestandsgebäudes übernommen, jedoch um 5 m weiter zurückgeschoben, um hier einen städtebaulich gewünschten, ausreichenden Abstand des Wohngebäudes zur Straße zu erhalten.

Für Teile des Plangebiets werden Dorfgebiete nach § 5 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des § 2 der Verordnung werden zum Milieuschutz des Dorfes, in dem bisher nur landwirtschaftliche Bauten zulässig waren, folgende Einschränkungen gemacht:

„In den Dorfgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, und eine Größe von höchstens 300 m² Grundfläche nicht überschreiten“ (vgl. § 2 Nr. 1).

Einzelhandelsbetriebe ab einer bestimmten Grundfläche werden ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen in Hinblick auf das besonders zu schützende dörfliche Milieu, hier konkret die dörfliche Bau- und Verkehrsstruktur, zu verhindern. Orientiert am derzeit im Gebiet vorhandenen Hofladen im Sülldorfer Kirchenweg 237, soll oberhalb dieser festgestellten Grundflächengröße kein größerer Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden.

Eine Beschränkung der weiteren Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen und Nebenanlagen mit den negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfes und einer Verstärkung des Verkehrs soll durch folgende textliche Festsetzung erreicht werden: „Mit Ausnahme des Flurstücks 2540 in der Gemarkung Sülldorf sind in den Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 2). Auf dem Flurstück 2540 wurden bereits vor mehr als 10 Jahren die denkmalgeschützten Gebäude einer denkmalgeschützten Hofstelle eines ausgelagerten landwirtschaftlichen Betriebes zu einer Vielzahl von Eigentumswohnungen umgebaut. Dieses soll so zukünftig auf anderen Flurstücken ausgeschlossen werden.

„Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche in den Dorfgebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft 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 überschritten werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche, zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 3).

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird der Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum für das einzelne Grundstück im Dorfgebiet im Wesentlichen auf die Bestandsgrenzen eingeengt, weil dies aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB angemessen und geboten erscheint. Auf den Flächen für die Landwirtschaft wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass hierin landschaftsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, welche die weitere Existenz der Betriebe ermöglichen.

„In den Dorfgebieten sind Tankstellen unzulässig, Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen“ (vgl. § 2 Nr. 4).

„Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen der Dorfgebiete sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 5).

Um den landwirtschaftlich geprägten Charakter des alten Geest-Dorfes und sein besonderes Ortsbild zu erhalten, sind in den gekennzeichneten Gebieten südlich des Lehmkuhlenwegs und östlich des Sülldorfer Kirchenwegs sonstige Gewerbebetriebe wie z.B. Kraftfahrzeug-

werkstätten unzulässig. Diese Nutzungen sind als gebietsuntypisch einzustufen und werden deshalb in besonders empfindlichen Teilen des Plangebiets ausgeschlossen. Durch den Ausschluss sollen auch Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen und eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens von Kraftfahrzeugen im Dorf mit einem zu erwartendenverkehrlichen Engpass im Bereich der Bahnquerung vermieden werden.

Neben den Tankstellen werden auch Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Unternehmen wie beispielsweise Diskotheken im Dorfgebiet ausgeschlossen, da es sich dabei um Nutzungen handelt, die dem Erhaltungs- und Schutzziel der dörflichen Bau- und Verkehrsstruktur entgegenstehen und von denen während der Abend- und Nachtstunden störende Belästigungen ausgehen, da sie viele Besucher anlocken und starken Kraftfahrzeugverkehr erzeugen würden. Diese Störungen würden sich auf die Wohnqualität im Plangebiet erheblich negativ auswirken. Da sich im Plangebiet bereits größere ehemalige landwirtschaftliche Gebäude befinden, die nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden, könnte es attraktiv sein, diese beispielsweise als Kraftfahrzeugwerkstätten zu nutzen. Zum Schutz der besonderen städtebaulichen Struktur, der dörflichen Verkehrs- und Baustruktur soll dies ausgeschlossen werden.

In unmittelbarer Nähe zur Hochspannungsleitung und zur elektrifizierten Bahnstrecke ist von einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten auszugehen. In der Nähe der Bahnanlage sind aufgrund der einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Grenzwerte sichergestellt ist (siehe Kapitel 5.8).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Bestand durch eine eher heterogene Bebauung geprägt. Sowohl die Gebäude- als auch die Grundstücksgrößen unterscheiden sich zum Teil deutlich. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl erfolgt deshalb nur für zwei Gemeinbedarfsflächen.

Zur Erhaltung der dörflichen Baustrukturen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über eine eng am heutigen baulichen Bestand orientierte Baukörperfestsetzung und dessen Aufgreifen im Verordnungstext. Neue, zusätzliche Baukörper werden in den Dorfgebieten nicht ausgewiesen, damit die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Freiflächen und Grünstrukturen erhalten bleiben.

Für Baugrenzen auf Flächen für die Landwirtschaft werden Festsetzungen zur zulässigen bebaubaren Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß getroffen. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft ist nur zulässig, wenn es sich um landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des § 201 BauGB handelt. Entsprechend müssen die landwirtschaftlichen Betriebe im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass das Futter für die Tiere überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann.

5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Bauflächen auf den Flächen für die Landwirtschaft wird ein Höchstmaß von 8 m festgesetzt. Dieses Höchstmaß bezieht sich auf die absolute Höhe jeglicher baulicher Anlagen innerhalb der jeweiligen Baugrenze. Gemessen wird diese Höhe vom im Plan angegebenen Punkt der Geländeoberfläche bezogen auf Normal Null (NN).

Die Höhenbegrenzung von 8 m orientiert sich an den bisher genehmigten Reithallen, die sich als größte Baukörper noch städtebaulich vertretbar ins Dorfbild einfügen müssen.

5.1.4 Zulässige Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt für zwei Gemeinbedarfsflächen. Für die beiden Gemeinbedarfsflächen wird unter Berücksichtigung der Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 BauNVO sowie der dörflichen Lage und des spezifischen Nutzungszwecks eine GRZ von 0,6 für das Schulgelände und von einer GRZ von 0,5 für das Grundstück der Feuerwehr als Höchstmaß festgesetzt.

Zur Erhaltung der dörflichen Baustrukturen erfolgt in den Dorfgebieten und für die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen für die Landwirtschaft die folgende Festsetzung:

“Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche in den Dorfgebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft 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 überschritten werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche, zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 3).

Neue, zusätzliche Baukörper werden in den Dorfgebieten nicht ausgewiesen, damit die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Freiflächen und Grünstrukturen erhalten bleiben. Für die Ausweisungen von Baugrenzen auf Flächen für die Landwirtschaft werden Festsetzungen zur zulässigen bebaubaren Grundfläche als Höchstmaß getroffen. Diese errechnet sich aus der jeweils ausgewiesenen Baugrenze mit einem Faktor von ca. 0,8. Dieser Faktor lässt eine Bebauung mit Gebäuden von bis zu 80 von Hundert der festgesetzten Fläche innerhalb der Baugrenzen zu. *

5.1.5 Zahl der Vollgeschosse und Beschränkung der Wohnungen

5.1.5.1 Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend des bisherigen Planrechts wird für das

gesamte Plangebiet generell nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen. Einzelne Gebäude, die zweigeschossig gebaut wurden, und damit über diesem Höchstmaß liegen, besitzen Bestandsschutz. Eine zweigeschossige Ausweisung würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen, den durch die eingeschossige Bebauung vorhandenen dörflichen Charakter zu erhalten. Für die Schulgebäude am westlichen Rand des Plangebiets, und damit bereits außerhalb des historischen Dorfes, wird entsprechend des Bestands insgesamt eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

5.1.5.2 Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude

„Mit Ausnahme des Flurstücks 2540 der Gemarkung Sülldorf sind in den Dorfgebieten je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig.“ (vgl. § 2 Nr. 2).

„Innerhalb der Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft sind höchstens zwei Wohnungen ausschließlich in den mit „(B)“ bezeichneten Wohngebäuden zulässig, sofern sie für den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind“ (vgl. § 2 Nr. 6).

Mit diesen Beschränkungen soll die weitere Umwandlung von größeren Gebäuden in eine Vielzahl von neuen Wohnungen mit Nebenanlagen und den damit verbundenen negativen Folgen für das Erscheinungsbild des Dorfes und einer Verstärkung des Verkehrs vermieden werden.

Der Baustufenplan beschränkte die bisherige Bebauung auf landwirtschaftliche Bauten mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise. Es ist heute jedoch festzustellen, dass einige Gebäude durch Umwandlung alter landwirtschaftlicher Gebäude bereits mehrere Wohnungen aufweisen. Das besonders zu schützende Landschaftsbild ist jedoch von Gebäuden mit ein und zwei Wohnungen geprägt und soll im Wesentlichen auch so erhalten werden. Eine Beschränkung auf bis zu drei Wohnungen berücksichtigt die vorhandene Größe der bestehenden Gebäude. Die vor Jahren vorgenommene Umwandlung des unter Denkmalschutz stehenden alten Bauernhofs auf dem Flurstück 2540 in neun Wohneinheiten soll somit eine absolute Ausnahme bleiben. Eine kleinparzellierte Aufteilung der Grundstücke soll in Zukunft vermieden werden. Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei bzw. drei Wohnungen sind im Plangebiet als bauliche Fehlentwicklungen zu bezeichnen und bilden Fremdkörper in der schützenswerten Dorfstruktur.

Ein weiterer Grund für die Beschränkung der Wohnungsanzahl liegt auch in der Stellplatzproblematik. Mit der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude steigt die Anzahl der Stellplätze, die auf dem Baugrundstück untergebracht werden müssen. Durch die einzeln stehenden Wohngebäude mit Unterbrechungen aus großen Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist hier ein städtebaulich sehr wertvolles Gebiet entstanden, das nicht durch eine größere Anzahl von Stellplätzen je Grundstück gestört werden soll, denn dadurch würde das Ortsbild des Dorfes erheblich negativ verändert werden. Die Festsetzung über die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient somit dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Dorfbild zu erhalten und seine Freiflächen zu schützen. Die jeweils höchstens zulässige Wohnungszahl in den Dorfgebieten und auf

den Flächen für die Landwirtschaft wird als ausreichend auch für den wirtschaftlichen Erhalt der Gebäude angesehen. Für den Erhalt der Gebäude können entsprechend der Gebäudegröße unterschiedlich große Wohnungen entstehen. Darüber hinaus ist in den Dorfgebieten auch eine Nutzung der Gebäude durch zulässiges Gewerbe möglich. Mit der Beschränkung der Wohnungszahl auf je zwei in den mit (B) bezeichneten Wohngebäuden auf den Flächen für die Landwirtschaft werden den vier landwirtschaftlichen Betrieben jeweils mindestens vier Wohnungen pro Betrieb ermöglicht, sofern sie betriebsnotwendig sind. Dieses wird angesichts der Lage am Rand der Großstadt für die Betriebe als ausreichend erachtet.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet sind die Flächen der Grundschule Lehmkuhlenweg (Schule) und der Freiwilligen Feuerwehr Sülldorf (Feuerwehr) als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Fläche der Grundschule am Lehmkuhlenweg wird über die bereits bestehende Nutzung hinaus um eine Teilfläche nach Westen erweitert, um einen Erweiterungsbedarf aufgrund der Verkleinerung der Klassenstärken und der geplanten Ganztagesbetreuung der Kinder zu ermöglichen. Bei der Ausweisung der Erweiterungsfläche mit den Baugrenzen wird über den Bestand hinaus eine Fläche gewählt, die nach dem Teilbebauungsplan bereits als Erweiterungsfläche vorgesehen war. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts minimiert wird. Ergänzend hierzu wird zur Entlastung der angespannten Parksituation im Lehmkuhlenweg ein Areal nördlich der Baugrenze als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, damit hier ein von der Schule und den Sportvereinen zu nutzender Parkplatz gebaut werden kann und so auch die Möglichkeit eröffnet wird, die bestehenden Stellplätze im südöstlichen Bereich hierhin zu verlagern.

Bei der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr mit einer Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Sülldorf wird der bestehende Baukörper als Baugrenze übernommen.

Für die beiden Gemeinbedarfsflächen wird unter Orientierung an den Obergrenzen für Baugebiete nach § 17 Absatz 1 BauNVO und unter Berücksichtigung der individuellen dörflichen Lage mit den Gehölzen sowie des spezifischen Nutzungszwecks, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für das Schulgelände und von einer GRZ von 0,5 für das Grundstück der Feuerwehr als Höchstmaß festgesetzt.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet verfügt über eine zentrale Erschließung über den Sülldorfer Kirchenweg. Der Sülldorfer Kirchenweg mündet etwa 50 m südlich außerhalb des Plangebiets in einer großen Kreuzung mit dem Verlauf der Sülldorfer Landstraße als Hauptverkehrsstraße des Hamburger Westens. Der Zugang ins Dorf bildet hierbei die Schrankenanlage an der S-Bahnstrecke, die sich kurz hinter der Plangebietsgrenze im Süden befindet und häufiger

Verkehrsstauungen verursacht.

Aufgrund der historischen Entwicklung des Dorfes sind die sonstigen Straßen des Gebiets untergeordnet und entweder als kurze Anwohnerstraße (z.B. Heerhof, Ohlnhof) oder als landwirtschaftliche Straße ausgebaut (z.B. Ellernholt, Schlankweg, Lehmkuhlenweg). Aufgrund des schmalen Ausbauszustands der Straßen kann am Sülldorfer Kirchenweg nur teilweise einseitig und auf den Nebenstraßen kaum geparkt werden. In der Regel werden die privaten Pkw auf den eigenen Grundstücken in Garagen abgestellt. Besonders am Lehmkuhlenweg treten während der Schulzeiten Probleme mit den hier fehlenden Stellplätzen auf. Diese Situation soll durch die Möglichkeit zum Bau eines Parkplatzes auf dem neuen Schulgelände auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 1186 nördlich der Baugrenze verbessert werden.

Der Bebauungsplan vollzieht in der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die vorhandene Situation nach und ergänzt diese kleinflächig im östlichen Bereich der Stichstraße Heerhof zur Herstellung einer bisher fehlenden, öffentlichen Belegenheit, zur Herrichtung einer Wendemöglichkeit und zur Versickerung des Oberflächenwassers von der Verkehrsfläche. Für die weiteren öffentlichen Verkehrsflächen ist planerisch keine Änderung bzw. Erweiterung vorgesehen, da die Baugrundstücke im Plangebiet sonst erschlossen sind und keine neuen Bauflächen geplant sind. Diese Ausrichtung entspricht auch dem Ziel des Erhalts der besonderen städtebaulichen bzw. dörflichen Struktur mit einer Ausweisung als Erhaltungsbereich.

An der Straße Ellernholt wird ein vorhandener öffentlicher Parkplatz planrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert. Dieser Parkplatz weist eine hohe Bedeutung für die Naherholung in der Rissen-Sülldorfer Feldmark und im länderübergreifenden Regionalpark Wedeler Au auf. Er dient beispielsweise als Ausgangspunkt für Wandertouren in die umgebende Landschaft. Der Parkplatz wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, damit die Fläche als öffentlicher Parkplatz und in Teilen auch für eine Verbesserung der Straßenentwässerungssituation genutzt werden kann. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird durch ein Anpflanzungsgebot für einen Knick nach Osten und einem Erhaltungsgebot für die vorhandenen Knicks nach Norden und Westen gesichert.

Auch der alte Schulweg als Wanderweg aus dem Dorf nach Osten wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Da sich die Wegeparzellen bereits seit langem im öffentlichen Eigentum befinden, wird dieser auch für die Naherholung wichtige Verbindungsweg zur Grundschule und nach Rissen nachhaltig gesichert.

5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Auf der Erweiterungsfläche der Gemeinbedarfsfläche der Schule am Lehmkuhlenweg wird ein Streifen von je 5 m Breite mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nach Norden und Westen vorgesehen, um den dort vorhandenen, gesetzlich geschützten Knick- und Feldheckenbestand nachhaltig vor baubedingten Beeinträchtigungen

zu schützen. Da im Rahmen der baulichen Erweiterung auch von der Herstellung einer Stellplatzanlage nördlich des Schulneubaus ausgegangen wird, soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, dass der gesetzlich besonders geschützte Gehölzbestand erhalten und gesichert wird.

5.5 Denkmalschutz

Siehe auch Kapitel 3.2.5 und 4.2.7.

Die denkmalgeschützten Einzelgebäude und Ensembles werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Für das Bodendenkmal auf dem Flurstück 3309 der Gemarkung Sülldorf wird des Weiteren folgende Festsetzung zum Schutz der Fläche vor Beeinträchtigungen getroffen: „Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Grünlandumbruch oder eine Veränderung der historischen Bodenstruktur unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 15). Mit dieser Festsetzung soll auf dem Flurstück 3309 eine im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft anderenfalls mögliche Veränderung der Bodenstruktur, und damit Schädigung der historisch bedeutsamen Flächenausformung, unterbunden werden.

5.6 Erhaltungsbereich

Für den zentralen Bereich des Plangebiets wird ein Erhaltungsbereich festgesetzt: „In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsbereich bezeichneten 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“ (vgl. § 2 Nr. 14).

Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs 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 Wohnnutzung sowie durch seinen z.T. denkmalgeschützten Gebäudebestand auszeichnet. Auch die landwirtschaftlichen Gebäude prägen aufgrund ihrer Größe und visuellen Dominanz das zu schützende Orts- und Landschaftsbild und werden deshalb mit in den Erhaltungsbereich aufgenommen. Durch die gewählten Baumaterialien auch der neueren Gebäude aus rotem Ziegelstein oder Holz fügen sich diese Gebäude bisher weitgehend in die Dorfstruktur ein, auch wenn sie teilweise durch

ihre Größe im Erscheinungsbild hervortreten. Hervorzuheben ist auch der wertvolle Gehölzbestand aus alten heimischen Bäumen, Knicks und Feldhecken, die sich bis in das Dorf hineinziehen und mit den dörflichen Gebäuden ein besonderes Ortsbild formen. Die Grenze wurde so gewählt, dass diese, die Hofstellen einfassenden Gehölze mit in den Erhaltungsbereich fallen. Entsprechend bildet die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs jeweils die äußere Grenze um die bebauten und die denkmalgeschützten Bereiche des Plangebiets, und umfasst weitgehend den gesamten historischen Dorfbereich.

Das Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 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 des letzten noch erhaltenen Geestdorfes in Hamburg, dem Dorf Sülldorf, der Fall.

Mit der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 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 Steuerungsinstrument zur Verfügung, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden und eine auf die Erhaltungsziele abgestimmte Gestaltqualität neuer Vorhaben zu erreichen. Das städtebauliche Ziel, die besondere Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes des Dorfes Sülldorf zu erhalten, wird damit umgesetzt.

Allgemein wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs geprägt durch

- die dörfliche Prägung aus einer gemischten Nutzungsstruktur aus landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung,
- die Orientierung der Bebauung und der Erschließung (Straßendorf),
- die eingetragenen Baudenkmäler und Ensembles sowie den Erhalt von kulturhistorisch wertvollen Strukturen (z.B. Wölbacker, Brunnen, Dorfteich),
- die nur lockere Bebauung des Dorfes und unbebaute Flächen im Dorf mit der Möglichkeit eines Ausblicks in die Knicklandschaft,
- die starke Durchgrünung des Dorfes mit altem Baumbestand und Knicks, die sich bis ins Zentrum des Dorfes ziehen,
- die zusammenhängenden, qualitätsvollen Grünstrukturen, die sich in den privaten Gärten gebildet haben.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die historische Bausubstanz ist prägend für das Milieu des Dorfkerns. Bei Neubauten, Renovierungen und Instandsetzungen sowie Neuplanung der Außenanlagen sind die gestalterischen Festsetzungen des § 2 Nummern 25 bis 27 sowie die Nummern 10 und 16 zu beachten. Durch Nichtbeachtung der historischen Bausubstanz würde nicht allein das harmo-

nische Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigt, sondern auch das Ortsbild in seinem Charakter gestört werden.

Besonders die Bauentwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg hat auch im Dorf Sülldorf teilweise zu milieuschädigenden Auswirkungen geführt. Das Außerachtlassen der traditionellen Bauweise hat dazu beigetragen, dass Baukörper entstanden, die in der Wahl der Baumaterialien, Bauform und Gestaltung wie Fremdkörper zwischen dem historischen Baubestand wirken. Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich Neubauten und bauliche Veränderungen in ihrer Architektursprache und in der Wahl der Baumaterialien in das besondere Umfeld des Dorfes einfügen.

Nach § 81 Absatz 1 Nummer 2 HBauO ist es möglich, in besonders abgegrenzten Gebieten durch Rechtsverordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zu erlassen. In der Verordnung zum Bebauungsplan werden deshalb Gestaltungsvorschriften festgesetzt, um bei künftigen baulichen Veränderungen und Neubauten sicherzustellen, dass das besonders schutzwürdige Milieu des Gebiets erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Es werden Anforderungen festgelegt, die an die traditionelle Bauweise in Sülldorf anknüpfen, so dass eine ortstypische Gestaltung gesichert werden kann und milieuschädigende Stilelemente wie überdimensionierte Fensterbänder ausgeschlossen werden. Gebäude mit Flachdächern oder mit roten und glasierten Dachpfannen gedeckte Gebäude fügen sich ebenso wie große landwirtschaftliche Gebäude mit breiten Lichtbändern nicht in das anders geprägte Dorfbild ein.

„Die Außenwände von Gebäuden sind in rotem Ziegelstein oder in Holz herzustellen. Holzwände sind nur in grüner oder brauner Farbe zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 25).

„Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 Grad und 45 Grad zulässig. Die Dächer sind nur in dunkelgrauer Farbe oder als Reetdach zulässig. Für die Dachdeckung von Wohngebäuden sind nur unglasierte Dachpfannen oder Reetdächer zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 26).

Die historische Bausubstanz ist geprägt von typischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von über 20%. Durch Nichtbeachtung dieser Dachneigungen würde das Ortsbild in seinem Charakter gestört werden.

Darüber hinaus gilt für landwirtschaftliche Gebäude die folgende textliche Festsetzung: „Horizontale Fensterbänder landwirtschaftlicher Gebäude sind in geeigneter Form durch senkrechte Elemente in Abschnitte zu untergliedern“ (vgl. § 2 Nr. 27).

Durch die Untergliederung von Fensterbändern soll eine bessere Einfügung der landwirtschaftlichen Gebäude in das historische Dorf gewährleistet werden. Gegliederte Gebäude fügen sich besser in das Ortsbild ein und große Gebäude wirken so weniger als Fremdkörper.

Ferner dürfen im Erhaltungsbereich die städtebaulichen Erhaltungsziele nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Für das schützenswerte Landschaftsbild des Dorfes sind jedoch auch die Grünstrukturen aus heckenartigen Einfassungen und Altbäumen heimischer Gehölzarten von erheblicher

Bedeutung. Zum Schutz und zur Entwicklung dieser Strukturen werden mehrere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (siehe Kapitel 5.9 bis 5.11).

„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfählen und Drahtbepannung oder Holzbelattung auszuführen. Die Höhe darf 1,50 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“ (vgl. § 2 Nr. 10).

Mit dieser Festsetzung soll einer Verunstaltung des Dorfes und der Landschaft mit einer ortsuntypischen Einfriedigung entgegengewirkt werden. Durch nicht mehr den regionalen Traditionen folgende Materialverwendung und Farbauswahl bei landwirtschaftlichen Zäunen erscheinen Einfriedigungen immer häufiger störend in der Landschaftswahrnehmung. Eine Höhenbeschränkung der Zäune auf bis zu 1,50 m zum Schutz des dörflichen Milieus und der Erholungslandschaft wird auch als ausreichend für die hier ansässigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe erachtet.

Zum Schutz der besonders das dörfliche Milieu belebenden Schnitthecken aus heimischen Gehölzen, wird beispielsweise neben der zeichnerischen Festsetzung des Erhalts der bestehenden Hecken, auch eine textliche Festsetzung zum weiteren Ausbau dieser Strukturen getroffen: „Mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft sind als Einfriedigungen an öffentlichen Wegen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 16). Hiermit wird die besondere Bedeutung der Hecken für das dörflich geprägte Landschaftsbild unterstrichen und gefördert, da sie als typische, gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung der bebauten Flächen in das angrenzende Umfeld beitragen. Die Hecken haben ferner eine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten.

5.8 Technischer Umweltschutz

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Lärmimmissionen wird für das bestehende Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 (Flurstück 2215) folgende Festsetzung getroffen:

„Bei dem Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 209 sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes geschaffen werden“ (vgl. § 2 Nr. 23).

Durch diese Festsetzung soll dem Lärmschutz der Wohnräume bei möglichen Neu- und Umbaumaßnahmen des bestehenden Gebäudes Rechnung getragen werden. Entsprechend der vorhandenen Erkenntnisse werden für dieses Gebäude an der S-Bahnstrecke und nahe der Bundesstraße schalltechnische Orientierungswerte erreicht, die eine entsprechende lärmschutztechnische Berücksichtigung bei baulichen Veränderungen für den nachhaltigen

Gesundheitsschutz notwendig werden lässt. Grenzwerte für die Immissionen werden nach derzeitiger Kenntnislage nicht erreicht (siehe Kapitel 4.2.8).

Entsprechend der Erläuterungen zum Neudruck des Beiblatts „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke“ zum Flächennutzungsplan Hamburg mit Stand vom August 2002 (Seite 10) ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Nahbereich der 110 kV-Hochspannungsfreileitung von einer Gefährdungsmöglichkeit durch Überschläge und Feldeinwirkungen in einem Einflussbereich von 30 m auszugehen. Des Weiteren soll im Interesse der gesundheitlichen Vorsorge die Neuerrichtung von Wohnhäusern nur in einem Mindestabstand von 65 bis 70 m zur Mittelachse zugelassen werden. Diesem Vorsorgeaspekt wird durch die Bebauungsplanung nachgekommen, indem in diesem Korridor von 70 m keine neuen Wohngebäude ausgewiesen werden und für die bestehenden Gebäude (Sülldorfer Kirchenweg 228, 230, 237 und 241 sowie Heerhof 3, 5, 7, 7a, 9 und 11) eine Ausweisung als Dorfgebiet bzw. Landwirtschaftliche Fläche erfolgt, so dass diese entsprechend genutzt werden können.

5.9 Wasser (Wasserflächen, Oberflächenentwässerung)

Für die Grundwasserneubildung und die Reduzierung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Bauflächen in die Siele und nachgeordneten Gräben, wird folgende Festsetzung getroffen: „ Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nr. 22).

Diese Festsetzung nimmt die Grundsätze und ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 und § 1a BauGB auf und reduziert die Folgewirkungen weiterer kleinflächiger Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt im Wasserschutzgebiet. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180).

Im Plangebiet besteht ein in Regen- und Schmutzwasser getrennt geführtes Abwassersystem. Wegen Behandlungsbedürftigkeit des Wassers aus dem Regenwassersiel mit einer Ableitung in den Schlankweggraben im Nordwesten außerhalb des Plangebiets wird die Neuanlage eines naturnahen Rückhaltebereichs im Plangebiet geprüft.

5.10 Grünflächen

5.10.1 Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden mehrere für die städtebauliche Struktur und für das Landschaftsbild wichtige Grün- und Gehölzstrukturen als private Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt: Garten, Feldhecke und Einzelbaum. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB wird die städtebauliche Funktion dieser Freiflächen, die prägende Elemente des Ortsteils sind, auch für die Zukunft gesichert.

Wesentlich prägend sind die zu den Wohngebäuden gehörenden Gartenbereiche, die zum Teil mit den Gärten der Nachbargrundstücke größere zusammenhängende Grünstrukturen bilden und von hoher gestalterischer Qualität sind. Sie tragen zusammen mit den großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in besonderem Maße zur dörflichen Wohnqualität und Attraktivität des Ortes bei. Die Abgrenzung der als „Private Grünflächen (Garten)“ festgesetzten Bereiche entspricht weitgehend der heute vorzufindenden, tatsächlichen Ausdehnung der überwiegend gärtnerisch geprägten, privaten Grundstücksbereiche. Für das Miliugebiet des Geestdorfes Sülldorf gehört die Art der Mischung von lockerer Bebauung und Freiflächen im Übergang zu landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzflächen zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen, d.h. das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile ebenso stark geprägt wie durch die baulichen Anlagen.

Prägend sind aber auch die bis in das Dorf hinein geführten Feldhecken mit ihren z.T. sehr alten Bäumen (Überhälter). Diese verbinden das besiedelte Dorf visuell und ökologisch mit der umliegenden, offenen Feldmark und sind von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit der Zweckbestimmung Feldhecke werden in der Planzeichnung auch Knicks (Wallhecken) und Schnithecken bezeichnet.

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 in der Planzeichnung zur Sicherung dieses Schutzanspruchs eine ergänzende Festsetzung als private Grünfläche in der zum Schutz und zum Erhalt dieser Biotopstrukturen notwendigen Breite.

Zur nachhaltigen Sicherung dieser besonders schützenswerten Biotopstrukturen werden 16 qm große Flächen für besonders erhaltenswerte Einzelbäume, 2 m breite Streifen für Schnithecken und 5 bis 6 m breite Streifen für Knicks und Feldhecken festgesetzt. Damit wird ein naturschutzfachlich notwendiges Mindestmaß an Bodenfläche geschützt, um den betreffenden Gehölzstrukturen einen ausreichenden Wuchsraum zur Ausbildung des Wurzel- und Kronenraumes einzuräumen und den Baumstämmen eine Absicherung gegen Verbiss zu sichern. Mit den hierbei zeichnerisch berücksichtigten und textlich festgesetzten Schutzabständen wird dem Schutzanspruch der nach § 14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken Genüge getan. Entsprechend der Anlage des Gesetzes erstreckt sich der Schutz z.B. für Knicks auf die Breite des Knickfußes sowie des eventuell anschließenden Grabens zuzüglich eines beiderseitigen 1 m breiten Streifens, der von einer beeinträchtigenden Bewirtschaftung freizuhalten ist. Der mit Gehölzen bewachsene zentrale Bereich der Knicks und Feldhecken weist hierbei in der Regel eine Breite von 2 bis 3 m auf, der um die beidseits zu berücksichtigenden Schutzbereiche von 1,5 bis 2 m ergänzt wird und somit die als Grünflächen festgesetzten Breiten von 5 - 6 m erreicht. Die vorgenannten Schutzbereiche werden in der Regel durch Hochstaudenaufwuchs und den Strauchüberhang / Gehölzüberhang geprägt.

Die gesetzlich nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Absatz 2 Nummer 2 HmbBNatSchAG geschützten Knicks und Feldhecken werden als „Nachrichtliche Übernahme“ in

der Planzeichnung besonders herausgestellt.

Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt, um für das Landschaftsbild und für den Natur- und Artenschutz bedeutende Einzelbäume zu sichern.

Die privaten Grünflächen sollen aus den vorgenannten Gründen grüingeprägt bleiben und nicht mit Nebenanlagen überbaut werden: „Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen, unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 21).

5.10.2 Öffentliche Grünfläche

Das Flurstück 7 östlich des Schulgeländes ist als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. In seiner Biotopstruktur und Nutzung handelt es sich um einen naturnah entwickelten Teich, der von einem schmalen Gehölz- und Hochstaudenbereich umgeben ist. Der Teich ist historisch aus einem Ton- oder Lehmabbau an dieser Stelle entstanden und wird im Dorf als Dorfteich wahrgenommen und bezeichnet. Das Gewässer ist mit seinen schmalen naturnahen Uferstrukturen ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. In den Jahren 2012 bis 2013 wurde das Gewässer und dessen Umfeld unter Beteiligung der Bürger durch die Herstellung eines Aussichtspodests mit Sitzgelegenheit und einer Informationstafel in seiner öffentlichen Erlebbarkeit aufgewertet. Da dieses Flurstück mit seinem Dorfteich von besonderer Bedeutung für die Gesamtstruktur und das Erscheinungsbild des Dorfes ist und darüber hinaus einen Wert für die Naherholung der Öffentlichkeit hat, wird dieses Flurstück als öffentliche Grünfläche gesichert.

5.11 Flächen für die Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die weitere Existenzfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden, andererseits gilt es auch den Belangen des Denkmalschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden.

Folgende Grundzüge sind in die Planung und Planabwägung eingeflossen:

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen auch zukünftig das Erscheinungsbild im Dorf Sülldorf prägen und auch im Dorf erlebbar sein,
- einzelne landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen bis in das Dorf hineinreichen und somit eine Ausblickmöglichkeit vom Sülldorfer Kirchenweg und den umliegenden Straßen in die umgebende Landschaft sichern,
- die Struktur aus bebauten und unbebauten Flächen bis ins Dorf hinein, mit der besonders geschützten Knicklandschaft und ihren sehr alten Einzelbäumen, soll erhalten bleiben.

Zur Umsetzung dieser Grundzüge setzt der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen fest. Die Ausweisung von Flächen für die

Landwirtschaft erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung und Nutzung. Den vier einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben werden jeweils Baugrenzen vorgegeben, welche die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ebenso berücksichtigen, wie die Belange des Denkmalschutzes und die privaten Belange der Betriebe bezüglich einer Ausweitung der landwirtschaftlichen Bebauung zur weiteren Entwicklungsmöglichkeit. Einem landwirtschaftlichen Betrieb wurde die Errichtung einer zweiten Hofstelle am Ellernholt ermöglicht. Des Weiteren werden für die landwirtschaftlichen Betriebe um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reit- und Auslauflächen (Paddocks) ausgewiesen.

Durch die Beschränkung der Flächennutzung auf die landwirtschaftliche Nutzung werden Flächen für den primären Wirtschaftssektor gesichert und können nicht durch gewerbliche oder andere Nutzungen verdrängt werden. Eine Wohnnutzung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Gebäude wird ausgeschlossen und auf die bestehenden Wohngebäude beschränkt. Die alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude zur Straße sind jeweils mit einer dem Bestand angepassten Baugrenze versehen, um hier dem Ziel eines Erhalts des Dorfbildes und dem Denkmalschutz gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan gibt den landwirtschaftlichen Betrieben die Planungssicherheit, innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen landwirtschaftliche Gebäude errichten zu können. Eine heranrückende Wohnbebauung mit ihren hiermit verbundenen Schutzansprüchen wird ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben und Zielaussagen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms und berücksichtigen auch die Ausweisung des Plangebiets als Teilfläche eines Landschaftsschutzgebiets und Wasserschutzgebiets.

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen und Höhen für bauliche Anlagen ermöglichen eine an den Erfordernissen der Betriebe angepasste Bebauung. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 8 m berücksichtigt weitgehend die Höhen der bereits bestehenden Gebäude und wird als Höchstmaß einer noch landschaftsverträglichen Bebauungsstruktur im hinteren Bereich der Grundstücke angesehen. Die ausgewiesenen, zusammenhängend überbaubaren Flächen ermöglichen auch den Bau zeitgemäßer, größerer Reit- und Maschinenhallen sowie Tierställe. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft ist nur zulässig, wenn es sich um landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des § 201 BauGB handelt. Bei einem tierhaltenden Betrieb ist entsprechend nachzuweisen, dass das Futter für die Tiere überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann.

Da durch die Baugrenzen und Flächenabgrenzungen für die Anlage von Paddocks oder Reitflächen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 14 BNatSchG vorbereitet werden, werden den landwirtschaftlichen Baugrenzen und sonstigen Abgrenzungen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt durch den Bebauungsplan über eine textliche Festsetzung in der Verordnung und die entsprechenden Anlagen zur Begründung (siehe Kapitel 5.12.3). Zur Verminderung und zum

anteiligen Ausgleich der Eingriffe sind Anpflanzungsgebote für Feldhecken vorgesehen, welche die vergrößerten Hofflächen gestalterisch einfassen und gegen die offene Landschaft begrenzen. Die Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Knicks oder Feldhecken an den Grenzen landwirtschaftlicher Flächen werden auf privaten Grünflächen ausgewiesen (siehe Kapitel 5.10.1 und 5.12.3). 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 Sicherung dieser Festsetzung eine ergänzende Ausweisung als private Grünfläche in der zum Schutz und zum Erhalt notwendigen Mindestgröße. Mit den hiermit verknüpften Flächenanteilen wird der naturschutzrechtlich vorgesehene Schutzanspruch dieser wertvollen Biotopstrukturen mit einem Mindestanspruch umgesetzt und diese planrechtlich gegen erhebliche Beeinträchtigungen gesichert.

Die von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen befinden sich außerhalb des bebauten Bereichs oder sie betreffen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich noch bis ins Dorf hineinziehen und aus Gründen des Denkmalschutzes (Bodendenkmal Wölbacker auf dem Flurstück 3309) oder zur Sicherung von Ausblicken in die Landschaft unbebaut erhalten werden sollen. Der Erhalt von Ausblicken in eine unbebaute Landschaft, der Wechsel von bebauten und unbebauten Abschnitten und der Erhalt der historischen dörflichen Struktur mit der umgebenden Knicklandschaft gehören zu den wichtigsten Planungszielen.

„Innerhalb der Baugrenzen auf den Flächen für die Landwirtschaft sind höchstens zwei Wohnungen ausschließlich in den mit „(B)“ bezeichneten Wohngebäuden zulässig, sofern sie für den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb notwendig sind“ (vgl. § 2 Nr. 6).

Alle vier landwirtschaftlichen Betriebe weisen im aktuellen Bestand mindestens zwei Wohnhäuser auf den Hofstellen aus, so dass hiermit ein sogenanntes „Altenteilerhaus“ bereits überall vorhanden ist und mit dem Bebauungsplan im Rahmen der fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung gesichert wird. Durch diese Regelungen zur landwirtschaftlichen Zweckbestimmung der Bebauung auf den Hofstellen können Eigentümerinteressen eingeschränkt werden, weil einige Gebäude nicht zu Wohnnutzungen außerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs umfunktioniert werden können. Diese Beschränkung entspricht dem bisher bestehenden Baurecht nach Baustufenplan und es ist Ziel des Bebauungsplans, im Dorf einer weiteren Umnutzung von landwirtschaftlichen Hofstellen entgegenzuwirken und damit das dörfliche Bild zu erhalten.

„Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, entspricht die zulässige Grundfläche in den Dorfgebieten und auf den Flächen für die Landwirtschaft 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 überschritten werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 vom Hundert der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundfläche, zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 3).

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird der Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum für das einzelne Grundstück beschränkt, weil dieses aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB angemessen und erforderlich ist (siehe auch Kapitel 5.1.4).

„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig. Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen sowie notwendige Zufahrten, Stell- und Abstellplätze können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche kann ausnahmsweise eine erwerbsgartenbauliche Produktionsfläche im Unterglasanbau bis zu einer Grundfläche von höchstens 2260 m² zugelassen werden, soweit sie nicht Verkaufszwecken dient“ (vgl. § 2 Nr. 7).

Mistplatten ohne Dach und seitliche Begrenzungen sowie notwendige Zufahrten, Stell- und Abstellplätze können auf den Flächen für die Landwirtschaft ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern diese nicht das Ortsbild oder das Landschaftsbild beeinträchtigen und wenn dieses aus betrieblichen Gründen nicht anders möglich ist.

Diese Festsetzung dient dem Schutz der dörflichen Baustruktur und des Landschaftsbildes. Landwirtschaftliche Nutzflächen sollen im größtmöglichen Umfang von baulichen Anlagen freigehalten und diese, wenn notwendig, angrenzend an die Hofstellen errichtet werden.

Hinter dem Gebäude Sülldorfer Kirchenweg 218 wird die Nutzung einer Teilfläche des Flurstücks zum Unterglasanbau im Rahmen des Erwerbsgartenbaus ermöglicht. Diese Ausweisung berücksichtigt den Wunsch des Grundeigentümers nach einer möglichen Verlegung seines Gartenbaubetriebes an diese Stelle und der Errichtung von Gewächshäusern in diesem Flächenumfang. Die vorgenommene Abgrenzung einer solchen Nutzung berücksichtigt aber auch das Ziel, dieses Flurstück im angemessenen Umfang für das Landschaftserleben zu sichern und einen Ausblick auf das Dorf und die Landschaft aus dem Süden, dem Dorfzugang, zu erhalten.

„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Baumschul- und Weihnachtsbaumkulturen unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 9). Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz des historischen Landschaftsbildes mit seiner in die Knicklandschaft eingebetteten Acker- und Grünlandnutzungen. Mit einer Ausweitung solcher Kulturen würde sich das schützenswerte Landschaftsbild negativ verändern und würden Ausblicke in die Landschaft eingeschränkt.

„Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind ortsfeste Zäune mit Holzpfehlen und Drahtbepannung oder Holzbelattung auszuführen. Die Höhe darf 1,50 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 Gehölzstämmen einzuhalten“ (vgl. § 2 Nr. 10).

Mit dieser Festsetzung soll einer Verunstaltung des Dorfes und der Landschaft mit ortsuntypischen Einfriedigungen entgegengewirkt werden. Durch 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. Eine Höhenbeschränkung der Zäune auf bis zu 1,50 m zum Schutz des dörflichen Milieus und der Erholungslandschaft wird auch als

ausreichend für die hier ansässigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe erachtet. Es besteht hier derzeit keine Zucht von großen Pferderassen mit entsprechend sprungstarken Hengsten aufgrund dessen höhere Zäune erforderlich wären.

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 Viehverbiss, manuelle oder maschinelle Schädigungen. Die Festsetzung ergänzt und konkretisiert in Teilen die planzeichnerische Festsetzung zu den gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Absatz 2 Nummer 2 HmbBNatSchAG. In der Anlage zum HmbBNatSchAG wird ausgeführt, dass sich der gesetzliche Schutz bei Feldhecken auf einen beidseitigen Streifen von mindestens 1,5 m von der äußersten Linie der Gehölzstämmen und bei Knicks auf die Breite des Knickfußes sowie auch auf den eventuell anschließenden Graben, zuzüglich eines beiderseitigen Streifens von 1 m Breite, bezieht. Dieser Schutzbereich ist als Mindestanspruch von einer beeinträchtigenden Bewirtschaftung freizuhalten. Da insbesondere Pferde die Gehölze stark verbeißen und somit die geschützten Biotopstrukturen schädigen können, wird in Anbetracht der im Gebiet vorherrschenden Pferdehaltung eine textliche Festsetzung zur Konkretisierung der bestehenden gesetzlichen Regelung als notwendig erachtet. Für die Weidehaltung von anderen Tieren, wie z.B. Rindern oder Schafen kann von der Abstandsregelung abgewichen werden, sofern die gesetzlich verankerten Schutzansprüche der Biotopstrukturen gewährleistet bleiben.

Die Festsetzung ist nach § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 a) BNatSchG erforderlich, um die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umzusetzen. Insbesondere zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind die Gehölzstämmen vor einer Schädigung zu schützen. Entsprechend § 5 Absatz 2 Nr. 3 BNatSchG dient sie der Konkretisierung der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft zum Erhalt der für die Biotopvernetzung wichtigen Knicks und Feldhecken in den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der gesamte Schutzbereich von Feldhecken und Knicks umfasst somit i.d.R. eine Breite von 5 bis 6 m. Dieses entspricht auch den jeweils festgesetzten privaten Grünflächen für diese gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im Bebauungsplan (siehe Kapitel 5.10.1).

„Mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen ist auf den Flächen für die Landwirtschaft die Anlage von Reit- und Auslauflächen unzulässig und ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, soweit diese Flächen nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden“ (vgl. § 2 Nr. 11).

Mit dieser Festsetzung wird den landwirtschaftlichen Betrieben rückwärtig um die Hofstellen die Anlage von nicht überdachten Reit- und Auslauflächen (Paddocks) ermöglicht. Solche Nutzflächen bestehen zum Teil bereits. Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes und seiner Siedlungsstruktur sowie dem Schutz des Naturhaushalts, des Wasserschutzes und des Landschaftsschutzgebiets. Mit einer solchen Abgrenzung wird auch eine Zuweisung von Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen im notwendigen Flächenumfang vorgenommen.

Bestehende genehmigte Reit-, Auslauf- und Hofflächen im Bereich der Hofstellen haben Bestandsschutz und sind von der Festsetzung nicht betroffen. Die Festsetzung zum Erhalt einer geschlossenen Grasnarbe ist nach § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 a) BNatSchG erforderlich, um die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umzusetzen. Insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist eine geschlossene Grasnarbe zu sichern, die den Boden vor Wind- oder Wassererosion sichert, den Niederschlagsabfluss verzögert und dieses Niederschlagswasser dann vorgefiltert in die unteren Bodenschichten weiterleitet. Die Festsetzung hat damit eine hohe Bedeutung für den Schutz des Grundwassers und der Gewässer. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung das Grünland insbesondere um die Hofstellen, bei denen der hohe Nutzungsdruck durch Pferde oft zu erheblichen Beeinträchtigungen des Grünlands führt. Die Sicherung der Wiesen und Weiden als einen wertbestimmenden Faktor des Landschaftsschutzgebiets dient darüber hinaus auch dem Erhalt des vom Grünland geprägten Landschaftsbildes.

„Auf den mit „(C)“ 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“ (vgl. § 2 Nr. 12).

Mit dieser Festsetzung, soll sichergestellt werden, dass die bisher noch an vier Stellen entlang des Sülldorfer Kirchenwegs vorhandenen offenen Flächen mit der Möglichkeit der Landschaftswahrnehmung langfristig erhalten werden. Dieser Erhalt 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 auch kleinere Menschen den Ausblick genießen können und der jährliche Neuaustrieb der Heckengehölze nicht zum Zuwachsen der Aussicht bis zum nächsten Schnitttermin führt.

„Die Lagerung von Heu- und Strohballen sowie Silage ist nur außerhalb der mit (C) bezeichneten Flächen und nur unmittelbar angrenzend an die Hofstellen zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 13).

Diese Festsetzung stellt sicher, dass in den für das Landschaftserleben freizuhaltenden Sichtachsen keine das Landschaftsbild beeinträchtigenden Produkte der modernen Landwirtschaft gelagert werden und beschränkt die Lagerung von Heu- und Strohballen sowie Silagen auf Bereiche unmittelbar um die Hofstellen. Die oft mit Kunststoffolie ummantelten Großballen stellen in der unbebauten Landschaft einen Fremdkörper dar, der das Landschaftsbild beeinträchtigt und ausgeschlossen werden soll. Die kurzfristige Zwischenlagerung von Ballen während der Erntezeit bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

5.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.12.1 Landschaftsschutz, Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Das Plangebiet unterliegt dem Schutz der Landschaftsschutzverordnung. Es gelten hier die Vorschriften der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sülldorf.

Der nach der Planzeichnung zu erhaltende Einzelbaumbestand oder linienhafte Gehölzbestand (Knicks, Feldhecken, Baumreihen oder Schnitthecken) bedarf dieses besonderen Erhaltungsgebots, da er aufgrund seiner Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat. Darüber hinaus hat er eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und trägt zur Qualität als Naherholungsraum bei. Vier alte Einzelbäume weisen im Rahmen des Ensembleschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz auch einen besonderen Schutzbedarf auf Basis des Denkmalschutzgesetzes auf (siehe Kapitel 3.2.5). Insbesondere auch die im Plangebiet noch in großem Umfang erhaltenen sehr alten Eichen in den Knicks und Feldhecken weisen potenziell eine besonders hohe Biotopfunktion für altholzbewohnende seltene Tierarten auf. Diese gesetzlich nach § 14 HmbBNatSchAG geschützten Knicks und Feldhecken weisen einen hohen kulturhistorischen Wert für die Region auf und sind so auch für das Stadtbild von großer Bedeutung. Da die Knicks und Feldhecken historisch bedingt zur Abgrenzung des Eigentums und zur Einfriedigung / Einhegung der Nutzflächen dienten, verlaufen diese zumeist an oder direkt auf den Flurstücksgrenzen. Zum Schutz dieser wertvollen Strukturen vor Beeinträchtigungen werden in der Planzeichnung Schutzflächen von 3 m beiderseits der Flurstücksgrenzen in Anlehnung an die gesetzlichen Anforderungen nach der Anlage zum HmbBNatSchAG angesetzt. Diese Schutzstreifen von 6 m Gesamtbreite werden als private Grünflächen festgesetzt (siehe Kapitel 5.10.1 und 5.11). Im Plangebiet wird die Ausweisung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen für notwendig erachtet. Dieses dient auch dem Schutz des Erhaltungsbereiches, den gesetzlich geschützten Biotopen, der Naherholung, dem Landschaftserleben und den besonders und streng geschützten Tierarten.

„Mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft sind als Einfriedigungen an öffentlichen Wegen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit außenseitig zugeordneten Hecken zulässig. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 16).

Die mit dieser Festsetzung beabsichtigte Sicherung und Entwicklung der Heckenstrukturen im Dorf erfüllt eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Hecken bilden Brut- und Nahrungsräume für viele besonders geschützte Vogelarten und bieten innerhalb des Siedlungsraumes vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für weitere Tiere wie z.B. für Insekten und Kleinsäuger. Darüber hinaus haben die vorgesehenen Hecken eine besondere Bedeutung für das dörflich geprägte Landschaftsbild, da sie als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und zur Einbindung in das angrenzende Umfeld beitragen. Weite Teile des Dorfes weisen bereits heute diese Heckenpflanzungen auf, die zu erhalten und weiter zu entwickeln sind. Zäune ohne außenseitig stehende Hecken würden hingegen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

„Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von zu erhaltenen Gehölzen unzulässig. Durchbrechungen der festgesetzten Knicks und Feldhecken für notwendige Zuwegungen

oder Zufahrten sind zulässig“ (vgl. § 2 Nr. 17).

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebiets und die Lebensraumfunktionen von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neues Gehölz die gestalterischen und ökologischen Funktionen langfristig wieder übernimmt. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

„Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen“ (vgl. § 2 Nr. 18).

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festbeschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches den zuvor gefälltten Baum ersetzt und zu einer erlebbaren Durchgrünung des Gebiets beiträgt sowie das Landschaftsbild visuell belebt. Die Anpflanzung von Einzelbäumen trägt zur Begrünung des Plangebiets bei und fasst unterschiedliche Grundstücke visuell ein, womit auch das Ortsbild entsprechend der bestehenden, durchgrünten Dorfstruktur weiter entwickelt und belebt wird.

„Entlang der Feldhecken und Knicks ist beidseits eine Beweidung, Bodenbearbeitung, Düngung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln in einem Abstand von mindestens 2 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme und mindestens 1 m zum Knickfuß unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 19).

Diese Festsetzung ergänzt und konkretisiert in Teilen die planzeichnerische Festsetzung zu den gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken nach § 14 Absatz 2 Nummer 2 HmbB-NatSchAG, um hier einen nachhaltigen Schutz dieser Biotopstrukturen vor Beeinträchtigungen wie Verbiss und Schädigung von Wurzelwerk und Krone zu gewährleisten. In der Anlage zu dem Gesetz wird ausgeführt, dass sich der gesetzliche Schutz auf einen beidseitigen Streifen von mindestens 1,5 m von der äußersten Linie der Gehölzstämme bei Feldhecken und sich bei Knicks auf die Breite des Knickfußes, sowie die des eventuell anschließenden Grabens, zuzüglich eines beiderseitigen Streifens von 1 m Breite, bezieht. Dieser Schutzbereich ist als Mindestanspruch von einer beeinträchtigenden Bewirtschaftung freizuhalten. Da insbesondere Pferde die Gehölze stark verbeißen und somit die geschützten Biotopstruktu-

ren schädigen können, ist in Anbetracht der im Gebiet vorherrschenden Pferdehaltung eine Festsetzung zur Konkretisierung der bestehenden gesetzlichen Regelung erforderlich (siehe auch Kapitel 5.10.1). Mit anderen Tierarten, wie z.B. Rindern oder Schafen, kann eine Beweidung näher an den Heckenstrukturen erfolgen, sofern die gesetzlich verankerten Schutzansprüche der Biotopstrukturen gewährleistet werden. Darüber hinaus reichen oberflächen-nahe Wurzeln von älteren Bäumen häufig noch über diese 2 m Abstand hinaus. Schädigungen des Wurzelansatzes oder von Starkwurzeln in Folge einer Bodenbearbeitung beinhalten die verstärkte Gefahr einer direkten Starkwurzelschädigung und führen häufig zu einer Pilzinfektion, in deren Folge der Baum nicht mehr standsicher wäre oder gänzlich abstirbt und gefällt werden müsste.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nr. 20).

Die Begrünung der Stellplätze dient dazu, dass optisch nachteilige Erscheinungsbild größerer Stellplatzanlagen zu vermeiden. Die Begrünung gliedert die Stellplatzflächen, spendet Schatten während der heißen Monate des Sommers und stellt die Einbindung des Parkplatzes in das Dorfbild sicher. Darüber hinaus mindern die Bäume durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Einheimische Baumarten sichern und bereichern langfristig das typische Ortsbild des Dorfes.

„Die Außenwände von Garagen und Stützen von Carports, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden“ (vgl. § 2 Nr. 24).

Durch diese Festsetzung soll die optische Erscheinung von großflächigen, fensterlosen Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird eine lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum insbesondere für verschiedene Insektenarten und gefährdete Vogelarten wie Haus- oder Feldsperlinge geschaffen. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, leblos erscheinende Wände gestalterisch aufzuwerten. Auch Garagen und Carports können so in das durchgrünte Dorfbild besser eingepasst werden. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente, wie z.B. durch die Blattfärbung.

5.12.2 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet und in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Boursberg. Unter Berücksichtigung dieser besonderen Schutzansprüche des Plangebiets wird eine Festsetzung zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Siele getroffen (siehe Kapitel 5.8):

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nr. 22).

Mit der Festsetzung werden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit verhindern, unterbunden. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaus-

halts durch die Bebauung zu minimieren. Diese Festsetzung gilt für die privaten Grundstücke, da von diesen Flächen aufgrund der geringen Nutzungsintensität zumeist keine erheblichen Gefährdungseinträge für das Grundwasser ausgehen, wie von den öffentlichen Verkehrsflächen.

„Mit Ausnahme der mit (K) bezeichneten Flächen ist auf den Flächen für die Landwirtschaft die Anlage von Reit- und Auslauflächen unzulässig und ist ganzjährig eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, soweit diese Flächen nicht ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden“ (vgl. § 2 Nr. 11).

Diese Festsetzung ist nach § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 a) BNatSchG erforderlich, um die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umzusetzen. Insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist eine geschlossene Grasnarbe zu sichern, die den Boden vor Wind- oder Wassererosion sichert, den Niederschlagsabfluss verzögert und dieses Niederschlagswasser dann vorgefiltert in die unteren Bodenschichten weiterleitet. Sie hat damit eine hohe Bedeutung für den Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Gewässer (siehe Kapitel 5.11).

Durch die zeichnerischen Festsetzungen mit einer weitgehenden Ausweisung des Bestands und der Ermöglichung einer maßvollen baulichen Erweiterungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Höfe, eines Erwerbsgartenbaubetriebs und der Grundschule wird dem Anspruch einer Begrenzung der Inanspruchnahme von offener Bodenfläche für Bauflächen Rechnung getragen. Soweit dies planrechtlich im Plangebiet möglich und angemessen ist, werden das Grundwasservorkommen und die Grundwasserneubildung über die gewählten Festsetzungen geschützt.

Bodenflächen zur Bebauung werden nur im notwendigen Umfang unter Abwägung der Belange der Landwirtschaft und des Gartenbaus sowie der öffentlichen Bildung ausgewiesen und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.12.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Planzeichnung wird das Bodendenkmal auf dem Flurstück 3309 (historischer Wölbacker) als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ abgegrenzt. Für das Bodendenkmal wird des Weiteren folgende textliche Festsetzung zum Schutz vor Beeinträchtigungen getroffen: „Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Grünlandumbruch oder eine Veränderung der historischen Bodenstruktur unzulässig“ (vgl. § 2 Nr. 15). Mit dieser Festsetzung soll eine im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sonst mögliche Veränderung der Bodenstruktur, und damit Schädigung der historisch bedeutsamen Flächenausformung, unterbunden werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung als Weidegrünland ist weiterhin möglich und gewünscht.

Ziel des Bebauungsplans ist auch die Sicherung der noch bestehenden landwirtschaftlichen

Betriebe, für die deshalb Baugrenzen für eine angemessene bauliche Entwicklung der Höfe vorgesehen werden. Des Weiteren werden den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen Flächen zur Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslauflächen (Paddock) ausgewiesen. Da der Bebauungsplan hiermit auf den landwirtschaftlichen Flächen einen Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet, müssen nach § 1a Absatz 3 BauGB entsprechende Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts getroffen werden. Besonders zur Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden Anpflanzungen von Feldhecken mit den entsprechenden Schutzabständen in einer Gesamtbreite von 5 bis 6 m zur Einfassung der Hofanlagen und zur Abgrenzung gegenüber der rückliegenden, offenen Feldmark festgesetzt und bei der Ermittlung des weiteren Ausgleichsbedarfs in dieser Gesamtbreite berücksichtigt.

Da sich keine ausreichend großen, verfügbaren und fachlich geeigneten Ausgleichsflächen im Plangebiet finden, werden den Eingriffsflächen geeignete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet (siehe Anlagen 1 bis 6 der Begründung). Die Zuordnung erfolgt über die folgende textliche Festsetzung: „Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden die mit „Z₁“, „Z₂“, Z₃“, „Z₄“, „Z₅“ und „Z₆“ bezeichneten Flächen den jeweils ebenfalls mit „Z₁“, „Z₂“, Z₃“, „Z₄“, „Z₅“ und „Z₆“ bezeichneten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Bei diesen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 131 der Gemarkung Rissen sowie um Teilflächen der Flurstücke 3173, 1292, 1285, 1309 und 1232 der Gemarkung Sülldorf“ (vgl. § 2 Nr. 8).

Die Eingriffe für die nach dem Bebauungsplan möglichen baulichen Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe und die Reit- und Auslauflächen werden durch die Anpflanzung von Feldhecken um die Höfe und eine Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets im naturschutzrechtlich notwendigen Umfang ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um Teilflächen von Flurstücken im Eigentum der jeweiligen Betriebe. Die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen auf den Flächen führen zu einer Aufwertung der Ausgleichsflächen für die durch die ermöglichten Baumaßnahmen beeinträchtigten Schutzgüter Boden, Landschaft und Tiere und Pflanzen.

Die Ausgleichsflächen umfassen Teilflächen der Flurstücke von folgender Größe (gerundet):

- 10.550 qm Ausgleichsfläche Teilfläche Flurstück 131, Gemarkung Rissen,
- 3.150 qm Ausgleichsfläche Teilfläche Flurstück 3173, Gemarkung Sülldorf,
- 6.560 qm Ausgleichsfläche Teilfläche Flurstück 1292, Gemarkung Sülldorf,
- 840 und 7.630 qm Ausgleichsfläche Teilfläche Flurstück 1285, Gemarkung Sülldorf,
- 5.200 qm Ausgleichsfläche Teilfläche Flurstück 1309, Gemarkung Sülldorf
- 840 qm Ausgleichsfläche Teilfläche Flurstück 1232, Gemarkung Sülldorf.

Der Umfang des notwendigen Ausgleichsbedarfs wurde anhand des in Hamburg anzuwendenden Staatsrätepapiers (Freie und Hansestadt Hamburg / Umweltbehörde, Dienstliche Handreichung aus dem Staatsrätearbeitskreis am 28. Mai 1991) ermittelt.

Die Teilflächen der Flurstücke 131, 1292 und 1309 sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die extensive Grünlandbewirtschaftung hat unter folgenden, naturschutzfachlichen Bedingungen zu erfolgen:

- mindestens einmal jährlich im Herbst mähen und Abtransport des Mahdguts,
- kein Flächenumbruch
- keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln,
- Düngung der Flächen nur mit Stallmist in geringen Gaben,
- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder andere maschinelle Bearbeitung in der Zeit zwischen dem 15. März und 15. Juni eines Jahres,
- keine Beweidung in der Zeit vom 1. November bis zum 30. Juni des Folgejahres,
- keine gewerbliche Nutzung,
- keine Errichtung von baulichen Anlagen.

Die naturschutzfachlich orientierte Pflege soll in ihrem Bestand gefährdete Pflanzen- und Tierarten der Feuchtgrünlandbiotope, wie z.B. den Kiebitz, im Gebiet fördern.

Auf den zwei Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 1285 sind durch den Eigentümer insgesamt zwei naturnahe Stillgewässer (Teiche) mit einer Mindestgröße von 600 qm und 800 qm herzurichten. Der hieraus anfallende Bodenaushub ist abzufahren und das Gewässerumfeld der Ausgleichsflächen als Hochstaudenflur oder extensives Grünland ohne Düngung dauerhaft zu pflegen und offen zu halten. Gleiches gilt für die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1232, auf dem ebenfalls ein mindestens 600 qm großer Teich anzulegen ist.

Auf der Teilfläche des Flurstücks 3173 ist ein naturnahes Feldgehölz mit standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten. Hier ist ein standortheimisches Gehölz aus folgenden Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Stieleiche (*Quercus robur*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) als Hochstämme oder Heister, sowie Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) als Sträucher.

Zur Sicherung des Ausgleichs ist zum einen ein entsprechender Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Ausgleichsflächen ins Grundbuch zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg vorzunehmen. Zum anderen ist der Ausgleich durch entsprechende Bescheide der zuständigen Behörde zu sichern (z.B. über die Genehmigung nach der Landschaftsschutzverordnung oder dem Baurecht).

5.13 Abwägungsergebnis

Entsprechend der beiden Aufstellungsbeschlüsse von 1989 soll durch die Bebauungsplanung „der ursprüngliche Dorfkern von Sülldorf in seiner Struktur erhalten und vor ortsuntypischer Verdichtung bewahrt werden. Für Teile des Plangebiets sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgelegt werden, um die Mischung aus ortsbildprägenden ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des 19. Jahrhunderts und unter Denkmalschutz stehenden Einzelobjekte zu erhalten.“

Der Bebauungsplan sieht dementsprechend für die Wohngebäude eine Ausweisung mit bestandsorientierten Baugrenzen vor. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe auf ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen sind den bestehenden Höfen zum überwiegenden Teil direkt zugeordnet und beschränken sich auf das notwendige Maß. Dadurch soll erreicht werden, dass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Hofanlagen in einem städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Maß erfolgen. Des Weiteren wird den landwirtschaftlichen Betrieben um die Hofstellen die Anlage von nicht überdachten Reitflächen und Auslaufflächen (Paddocks) ermöglicht.

Darüber hinaus werden Flächen für notwendige bauliche Erweiterungen der Grundschule am Lehmkuhlenweg festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Sülldorf 4 erfolgt keine Zunahme der zulässigen Bebauung im Vergleich zum bisherigen Planrecht nach dem Baustufenplan und dem Teilbebauungsplan.

Im Dorf sind mehrere denkmalgeschützte Gebäude und ein Bodendenkmal vorhanden. Zum Erhalt der besonderen, historischen Dorfstruktur wird die Bebauung im Dorfkern mit seinen Gärten, Weideflächen und der Knicklandschaft flächig als Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt.

Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Knicks und Feldhecken und die Festsetzung privater Grünflächen sollen die Durchgrünung des Dorfes selbst und deren Vernetzung mit der Feldmark dauerhaft sicherstellen. Damit wird auch dem Schutz des Landschaftsbildes im Dorf und seinem unmittelbaren Umfeld als Teil des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets der Gemarkung Sülldorf entsprochen.

Die besondere Bau- und Nutzungsstruktur des Dorfes in Verbindung mit der umliegenden Feldmark bedingt eine besondere städtebauliche und landschaftliche Prägung. Diese hat eine sehr hohe Bedeutung für die Schutzgüter Landschaft / Stadtbild, Kulturgüter sowie für den Menschen mit seiner Gesundheit. Auch die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden und Tiere / Pflanzen weisen durchgängig einen hohen Wert in ihren Schutzgutfunktionen auf.

Zur Erhaltung der besonderen Qualitätsmerkmale werden milieubezogene Gestaltungsfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der wertvollen Gehölzstrukturen und zur Freihaltung der bedeutenden Ausblicke aus dem Dorf in die Feldmark getroffen.

Durch die im Plan vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten der vier landwirtschaftlichen Betriebe und der Möglichkeit zum Unterglasanbau für einen Gartenbaubetrieb, sowie durch

die möglichen Reit- und Auslauflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Tiere und Pflanzen zu erwarten. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch Anpflanzgebote um die Erweiterungsflächen und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Das städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt gesichert. Mögliche negative Veränderungen werden durch geeignete Festsetzungen von Baugrenzen eingeschränkt. Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms.

Zusammenfassend werden mit dem Bebauungsplan Sülldorf 4 entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und wird ein Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen und den privaten Belangen gefunden. Unter Einstellung aller Belange, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen, wird eine sachgerechte Abwägung vorgenommen.

5.14 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung werden folgende nachrichtlichen Übernahmen dargestellt:

- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet
- Gesetzlich geschützte Biotope (linienhaft und flächenhaft)
(Nach örtlicher Überprüfung entsprechend der Darstellung der Stadtbiotopkartierung mit Ergänzungen der nach § 14 HmbBNatSchAG geschützte Knicks aufgrund des geänderten Naturschutzrechts)
- Denkmäler, Einzelanlagen und Ensembles (eingetragen in der Denkmalliste)

5.15 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung werden folgende Kennzeichnungen dargestellt:

- Oberirdische Hochspannungsleitung, Elektrizität (110 kV)
- Unterirdische Fernwärmeleitung
- Vorhandene Gebäude (schraffiert)

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Baustufenplan Iserbrook-Sülldorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408), und der Teilbebauungsplan TB 1030 für die Schule Lehmkuhlenweg (Erweiterung) festgestellt am 14. März 1961 (HmbGVBl. S. 94) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 45,5 ha groß.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen insbesondere Kosten für den Flächenerwerb und die Herstellung der erweiterten Straßenverkehrsfläche der Straße Heerhof, die teilweise auch für die Straßenentwässerung erforderlich ist (60 qm Teilfläche des Flurstücks 1392 mit bisheriger privater Gartennutzung und 100 qm des Flurstücks 2470 mit bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche).

Des Weiteren entstehen der Hansestadt Kosten bei Erweiterung der Grundschule am Lehmkuhlenweg und Werterstattungskosten für die Überweisung der Teilfläche des Flurstücks 1186 (3.980 qm bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche aus dem allgemeinen Grundvermögen) in das Verwaltungsvermögen des Sondervermögens Schulbau.

Anlagen zur Begründung

Anlagen 1 bis 6:

Darstellungen der zugeordneten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

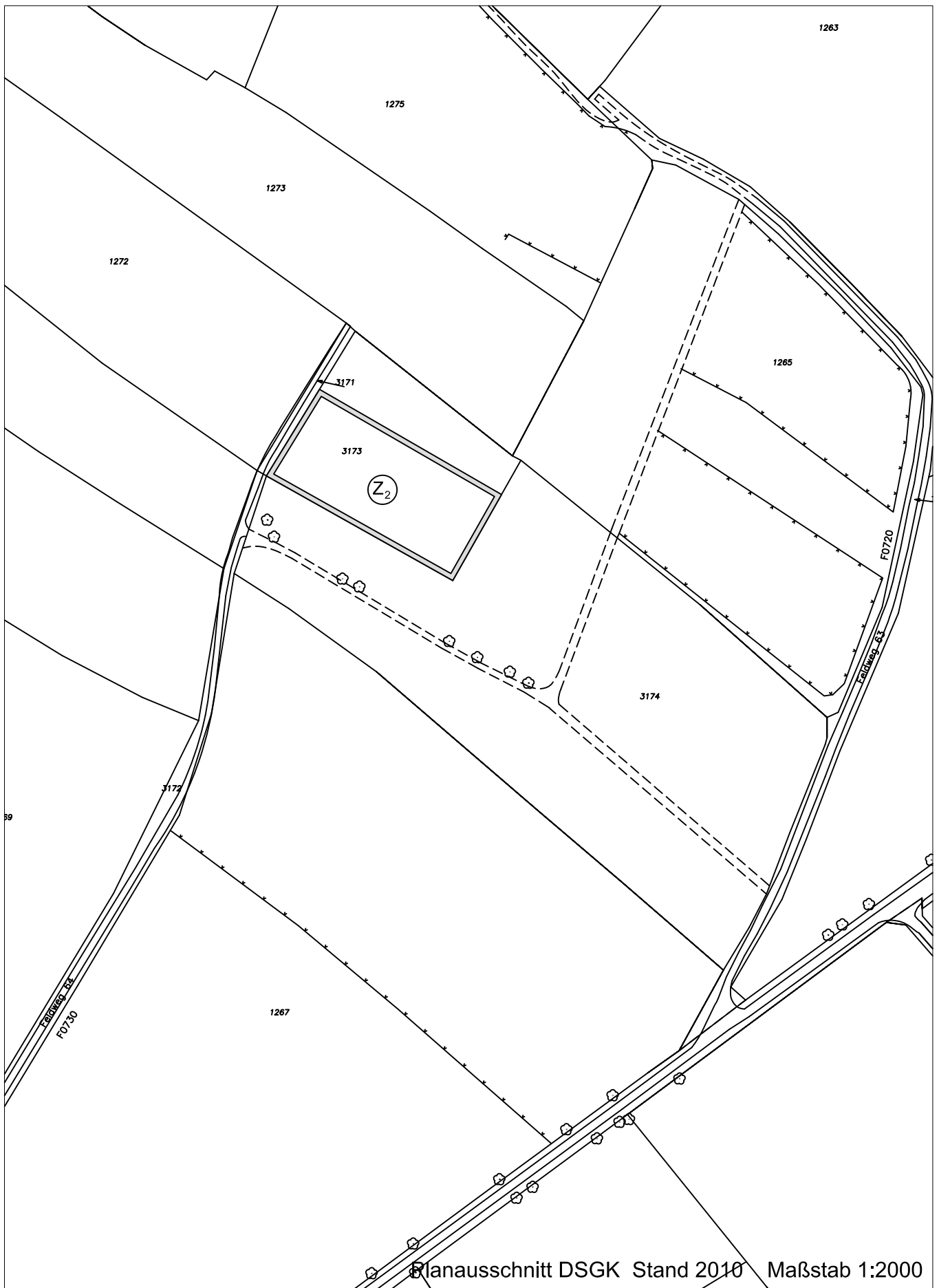
Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 131 (tlw.) in der Gemarkung Rissen



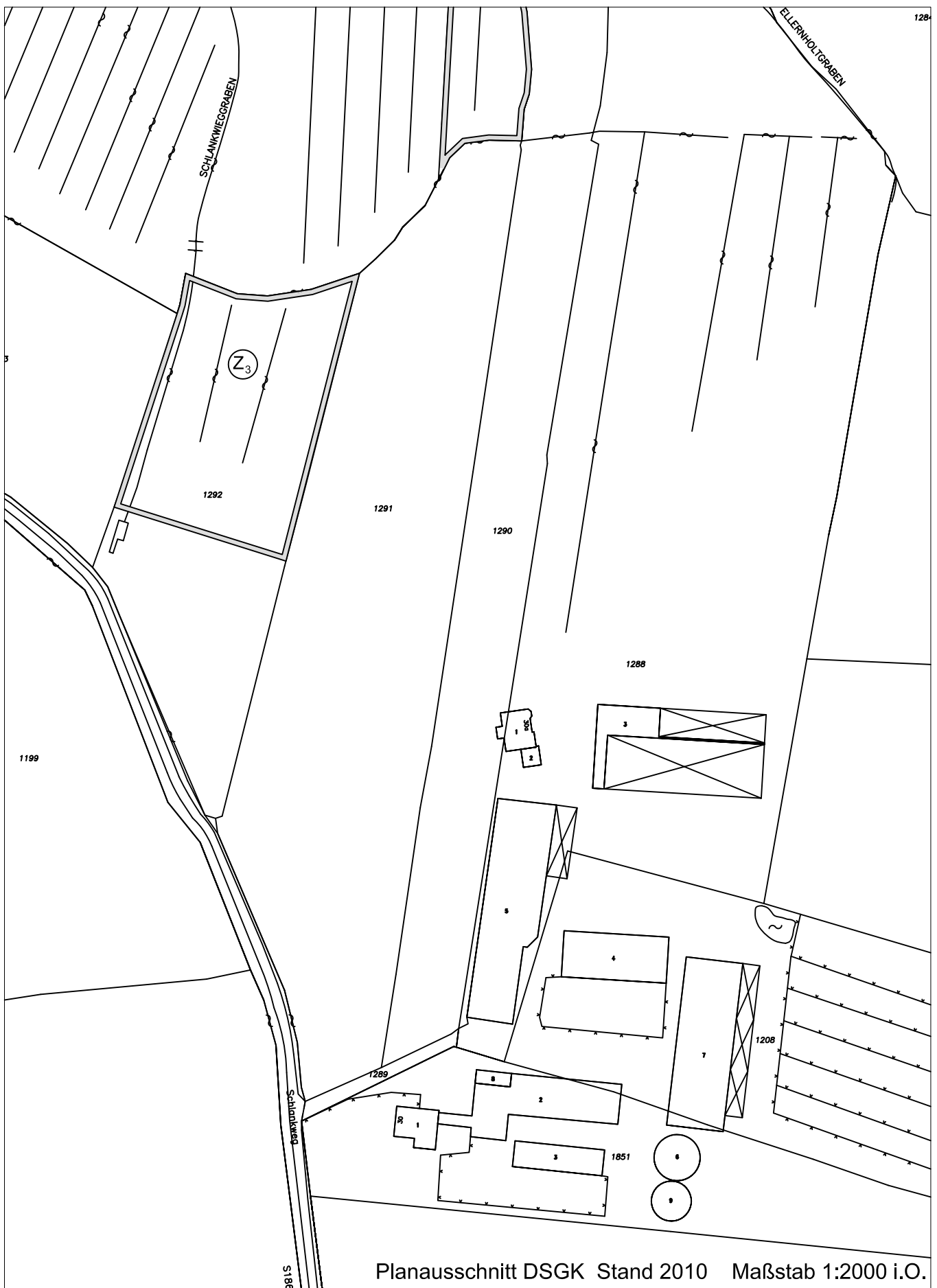
Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 3173 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 1292 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 1285 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 1309 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf



Anlage 6 zur Begründung des Bebauungsplans Sülldorf 4

Zugeordnete Ausgleichsfläche Flurstück 1232 (tlw.) in der Gemarkung Sülldorf

